

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!**

EINGANG

GUTACHTEN
Amtsgericht Mannheim
AZ: 2 K 56/25

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

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon 06126 - 2257466
Fax 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon 0721 - 4764604
Fax 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Mannheim; AZ: 2 K 56/25

04.09.2025

GUTACHTEN

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

des 216/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
eingetragen im Grundbuch von Mannheim Nr. 79.656
Karte 675777, Flurstück 18529/3, Gebäude- und Freifläche,
Stadtteil Rheinau, Größe 429 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungs-
plan mit Nr. 2 bezeichneten nicht Wohnzwecken dienenden
Räumen im Untergeschoss

Durlacher Straße 42 in 68219 Mannheim



Hobbyraum mit Bad und Diele
(nicht zu Wohnzwecken genehmigte
Räume im Untergeschoss)

Verkehrswert: 50.000,00 EUR

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 05.06.2025

Ausfertigung 1 (4)

Dieses Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt;
davon ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Mannheim
AZ: 2 K 56/25

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
05.06.2025 (Tag der Ortsbesichti-
gung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	216/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
Sondereigentum:	Mit Nr. 2 bezeichnete, nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (UG)
Sondernutzungsrechte:	Nichtzutreffend.
Adresse:	Durlacher Straße 42-44 in 68219 Mannheim
Lage:	Mannheim-Rheinau, mittlere Lagequalität
Grundstücksgröße gesamt:	429 m ² (216/10000 ME-Anteil am Grundstück: rd. 9,3 m ²)
Baujahr Wohngebäude:	1996
Detailangaben:	Hobbyraum mit Bad und Diele im Untergeschoss
Objektzustand:	Augenscheinlich befriedigender Gebäudezustand.
Vermietungssituation:	Vermietung wird unterstellt.
Hausgeldvorschuss TE Nr. 2:	149,00 €/Monat inkl. Rücklage 18,00 € (seit 01.07.2024)
Sicherheitsabschlag:	5 000,00 € (da nur Außenbesichtigung)
Verfahrenswert (Ertragswert) rd.:	50.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	50.000,00 €
Gebäudefaktor rd.:	1.220,00 €/m ²

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Bauliche Anlagen	13
3.4	Sondereigentum Nr. 2	16
3.5	Hausverwaltung	16
3.6	Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale	17
4	VERKEHRSWERTERMITTUNG	19
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Ertragswertvermittlung	20
4.4	Verfahrensergebnis	29
4.5	Verkehrswert	29
5	ANHANG	31
5.1	Verzeichnis des Anhangs	31
5.2	Luftbild / Hybrid	32
5.3	Grundriss	33
5.4	Gebäudeschnitt	34
5.5	Energieausweis	35
5.6	Auszüge aus der Teilungserklärung	37
5.7	Grunddienstbarkeit/ Durchfahrtsrecht	40
5.8	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	41
5.9	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	42
5.10	Rechtsgrundlagen u. Quellen	43
6	FOTOS	44

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
Bismarckstraße 14, 68159 Mannheim

Aktenzeichen: 2 K 56/25

Auftrag: Vom 28.04.2025
Beschluss: Vom 25.04.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXXXX
- betreibende Gläubigerin -

gegen

XXXXXX
- Schuldnerin -

Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Mannheim
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentumsart	Blatt
216/10.000	im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten nicht Wohnzwecken dienenden Räumen im Untergeschoss	79.656

an Grundstück

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Mannheim, Stadtteil Rheinau	18529/3	Gebäude- und Freifläche	Durlacher Straße 42	429

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Grundbuchblattabschrift

Unterlagen der betr. Gläubigerin: [3] Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Stadt Mannheim (Kopie)
[4] Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis der Stadt Mannheim (Kopie)
[5] Grundrisse des Untergeschosses und des Erdgeschosses (Kopien)
[6] Nachtrag zur Teilungserklärung vom 25.03.1996 – 7 UR 348/96 Not. MA (Kopie)
[7] Einheitsmietvertrag vom 30.03.2016 (4 Seiten in Kopie)
[8] Leihcheinvereinbarung über leihweise Überlassung von Kochplatte, Kühlschrank, Badschrank
[9] Diverse Lagepläne (Kopien)

- [10] Von der Schuldnerin selbst erstellte Baubeschreibung (Kopie)
- [11] Jahresabrechnung Nutzungszeitraum 01.07.2016-30.06.2017
betr. ME Nr. 2 UG (6 Seiten in Kopie)
- [12] Von der Schuldnerin erstellte Flächenangabe WE Nr. 2 im UG
vom 30.08.2018 (Kopie)
- [13] Nebenkostenabrechnung 2016/17 (2 Seiten in Kopie/unleser-
lich)
- [14] Wirtschaftsplan Berechnungszeitraum 01.07.2018 - 30.06.2019
f. Hobbyraum Nr. 2 UG (2 Seiten in Kopie)
- [15] Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.06.2018 (2 Sei-
ten in Kopie)

Unterlagen der Schuldnerin: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [16] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaf-
ten; Stadt Mannheim, Baurecht, Bauverwaltung und Denkmal-
schutz
- [17] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung; Stadt Mannheim,
Geoinformation und Stadtplanung
- [18] Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster; Stadt Mann-
heim, FB 67
- [19] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadt
Mannheim, Geoinformation und Stadtplanung
- [20] Abschriften aus dem Grundbuch: Teilungserklärung vom
05.03.1997 (UR 329/1997), Bewilligungen vom 25.03.1996 (UR
348/1996), vom 03.04.1996 (UR 432/1996) und vom 06.05.1996
(UR 5576/1996), Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom
17.12.1996 und vom 23.08.1996 mit auszugsweisen Plänen;
Amtsgericht Mannheim, Grundbuchamt
- [21] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-
Württemberg, BORIS BW; Online-Abfrage
- [22] Schriftliche Auskünfte der Hausverwaltung (Versammlungspro-
tokolle aus den Jahren 2023 und 2024, Wirtschaftsplan 2025,
Energieausweis, Teilungserklärung inkl. Nachtrag, Teilungsplä-
ne UG, EG, DG)
- [23] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:

05.06.2025

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:

05.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV:

Die Schuldnerin wurde mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen und um Zutritt zum Wertermittlungsobjekt ersucht. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß auf Grundlage des äußeren Eindrucks erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung ist für betreffende Grundstück Flst. 18529/3 nicht mit einer Baulast belastet.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Für das Gebiet, in dem sich das betreffende Grundstück befindet, gilt jedoch der Bebauungsplan 85.24, welcher Regelungen zu Vergnügungsstätten § 9 Abs. 2b BauGB festgelegt. Dieser Bebauungsplan soll gezielt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regulieren, um die Wohnnutzung zu schützen, Rheinau als Wohnstandort zu sichern und aufzuwerten, Nahversorgung zu erhalten, Städtebauliche Konflikte zu vermeiden.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen. Die Vorhabenzulässigkeit bemisst sich an der Eigenart der näheren Umgebung.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. DSchG:

Das Anwesen Durlacher Str. 42-44 in Mannheim ist gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz kein Baudenkmal, liegt jedoch im Bereich eines Bodendenkmals (Prüffall).

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Abgaben, Beiträge etc.:

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswerter-

mittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht

Grundbuch von Mannheim
Nr. 79.656

- Teileigentumsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis

Datum des Abrufs: 14.4.2025 Letzte Eintragung vom: 14.04.2025

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

des 216/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Karte 675777, Flurstück 18529/3, Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Rheinau, Durlacher Straße 42, Größe 429 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Untergeschoß.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 75941 bis 75951, Nr. 79656 bis 79657).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters, ersatzweise der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit.

Aus Grundbuch Nr. 48268 nach Grundbuch Nr. 75944 übertragen am 05. Juni 1996, aufgrund Unterteilung vom 05. März 1997 (Notariat 7 Mannheim, UR Nr. 329/97) hierher übertragen.

Eingetragen am 21. August 1997.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums -einschließlich der Sondernutzungsrechte- wird auf die Bewilligung vom 25.03.1996, 03.04.1996, **06.05.1996**, 05.03.1997 (UR Nr. 348/96, **576/96**, 329/97 des Notariats VII Mannheim) Bezug genommen.

Eintragung vom 05.06.1996 ergänzt und Neufassung berichtigt. Eingetragen (AS 585 in Nr. 48268) am 23.10.2006.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums -einschließlich der Sondernutzungsrechte- wird auf die Bewilligung vom 25.03.1996, 03.04.1996, 06.05.1996, 05.03.1997 (UR Nr. 348/96, **432/96**, 576/96, 329/97 des Notariats VII Mannheim) Bezug genommen.

Die Eintragung vom **23.10.2006** hinsichtlich der Jahreszahl der Urkunde Nummer berichtigt (AS 589 in Nr. 48268) am 5.12.2006.

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grd.st. im Bestandsverzeichnis

XXXX, XXXX

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

Grunddienstbarkeit (Zugangs- und Zufahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Fist. Nr. 18530**.

Bezug: Bewilligung vom 07.11.1994 (Notariat 7 Mannheim, UR Nr. 1847/94).

Eingetragen am 20.12.1994; in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Nr. 75941 bis Nr. 75950 übertragen am 05.06.1996; hierher sowie in Grundbuch Nr. 79657 übertragen am 21.08.1997. ...

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Vollstreckungsgericht - Mannheim vom 03.04.2025 (2 K 56/25).

Eingetragen (MAN022/72/2025) am 11.04.2025.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulistenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.3 Vermietungssituation

Angaben zur Vermietungssituation liegen nicht vor. Ein Mieter oder eine Mieterin war nicht zu ermitteln.

2.4.4 Gewerbliche Nutzung

Nicht erkennbar.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt): Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk: Karlsruhe
Stadt: Mannheim
Gliederung: 17 Stadtbezirke, 38 Stadtteile
Fläche rd.: 145 km²
Einwohnerzahl: 328.647 (Stand: 31.12.2024; kommunale Statistikstelle Mannheim)
Durchschnittliche Höhenlage: 95 m ü. NN

Die kreisfreie Großstadt Mannheim liegt unmittelbar im Dreiländereck mit Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen. Von seiner rheinland-pfälzischen Schwesterstadt Ludwigshafen a. Rhein, mit der es ein zusammenhängendes Stadtgebiet bildet, ist Mannheim durch den Rhein getrennt. Die ehemalige Residenzstadt (1720–1778) der Kurpfalz mit ihrem stadtprägenden Barockschloss, einer der größten Schlossanlagen der Welt, bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar. Nach der Landeshauptstadt Stuttgart ist sie die zweitbevölkerungs-reichste Stadt des Landes. Mannheim wird dem Demografietyp 7 zugeordnet. Hierzu zählen Großstädte und Hochschulstädte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik, die v.a. durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung und viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort und hohe Soziallasten geprägt sind.¹



Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Mannheim (o. Maßstab); Detail: grob schematische Lage des Bewertungsobjekts (Markierung d.d. SV); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/de>

¹ Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

Mannheim verfügt über eine ausgezeichnete öffentliche und private Infrastruktur. Durch direkte Anschlüsse an die Autobahnen A6, A5, A656 ist Mannheim sehr gut angebunden. Sie ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt mit ICE-Anbindung, dem zweitgrößten Rangierbahnhof Deutschlands und einem der größten Binnenhäfen Europa. Hinsichtlich des Straßenbahn- und Busnetzes ist sie sehr gut ausgebaut.

Mannheim ist Industriestandort mit Unternehmen aus Chemie, Maschinenbau, IT und Kreativwirtschaft wie Roche, Siemens und Unilever; Teil der Metropolregion Rhein-Neckar mit rund 2,4 Mio. Einwohnern. Die Universitätsstadt wartet mit zahlreichen Hochschulen, darunter die renommierte Universität Mannheim und die Popakademie Baden-Württemberg und Forschungsinstitute auf. Nationaltheater, Kunsthalle, Reiss-Engelhorn-Museen und Technoseum machen Mannheim zu einem überregionalen Kulturzentrum.

Die Innenstadt ist durch ihr gitterförmiges Straßennetz - das charakteristische „Quadrat“-System - geprägt. Das Stadtgebiet gliedert sich in vielfältige Stadtteile mit unterschiedlichen Wohn- und Gewerbestrukturen.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Mehrfamilienhaus im Stadtteil Rheinau (ca. 25.500 Einwohner*innen, Fläche rd. 15,3 km²), der südlich von Mannheim liegt und an die Stadtteile Neckerau, Seckenheim und Friedrichsfeld angrenzt. Rheinau ist historisch durch den Ausbau des Rheinhafens ab 1900 gewachsen und besteht aus den Teilen Casterfeld, Pfingstberg, Rheinau-Mitte und Rheinau-Süd. Die Siedlungsstruktur ist durch die Bebauung - von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern bis zu Hochhäusern und Industrieflächen - stark zergliedert. Es besteht Anschluss an die Bundesstraße B36 mit mehreren Zufahrten; Bahnhof Mannheim-Rheinau mit S-Bahn-Anbindung (Linie S9) und eine gute Versorgungslage, insbesondere entlang der Relaisstraße in Rheinau-Mitte. Rheinau weist eine hohe kulturelle Vielfalt auf, mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund. Die innerörtliche Lagequalität ist als mittlere Lage zu bewerten.

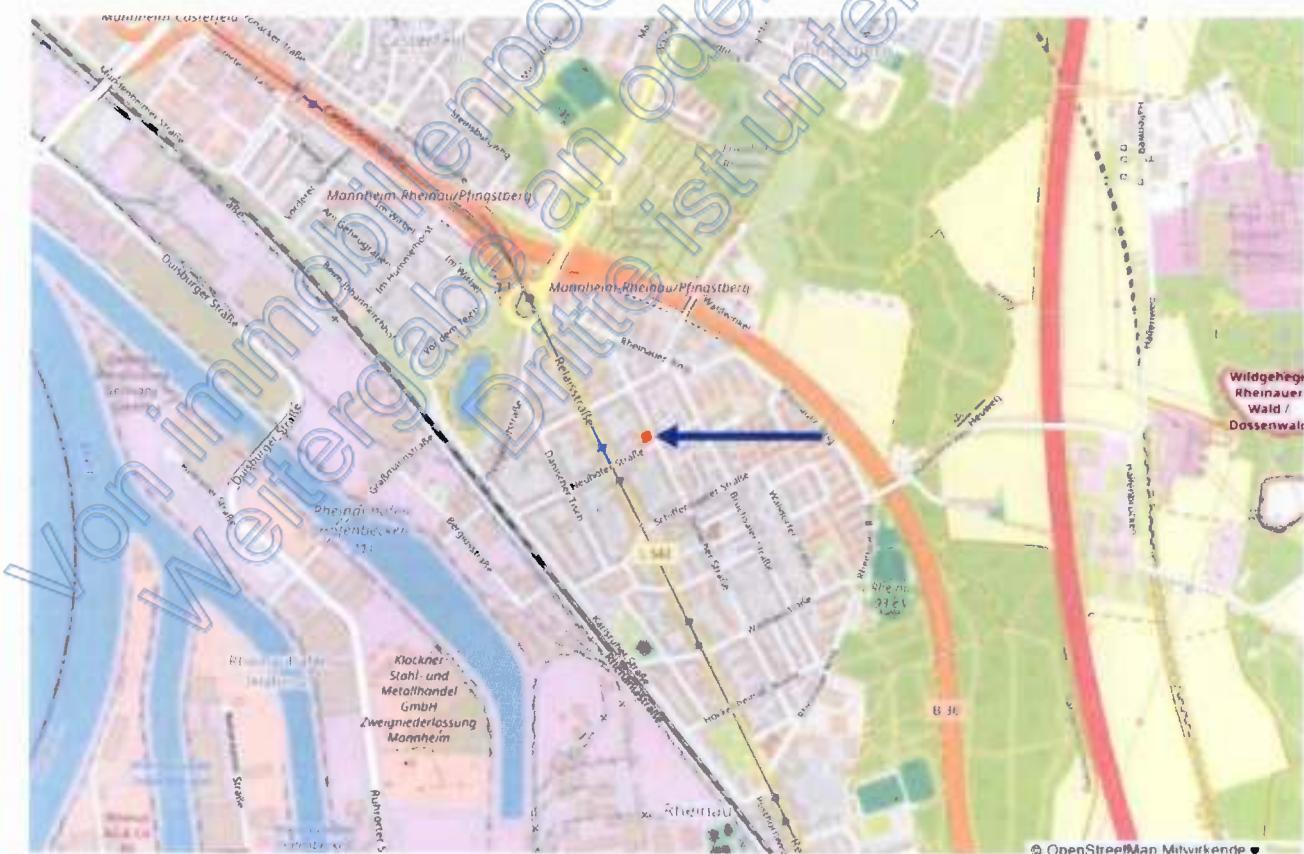


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts; (Markierung d.d. SV); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Grundstück:	Flurstück Nr. 18529/3
Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Nahezu rechteckige Grundstücksform
Fläche:	429 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) rd.:	24 m
Mittlere Grundstückstiefe rd.:	18 m
Lagebesonderheit:	Eckgrundstück Kreuzungsbereich Durlacher Straße/Neuhofer Straße
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straßenart etc.

Erschließung:	Der Zugang zum Wohngebäude sowie die Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen erfolgt über die Durlacher Straße. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) ebenfalls über die Durlacher Straße erfolgt.
Straßenart:	Die Durlacher Straße ist eine voll ausgebaut, asphaltierte Anliegerstraße. Befestigte Gehwege (Betonpflaster, Betonplatten) sind beidseitig vorhanden. Die Neuhofer Straße ist eine voll ausgebaut asphaltierte Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Es stehen beidseitig Bürgersteige zur Verfügung.
	Im öffentlichen Straßenraum stehen im Bereich der Neuhofer Straße Pkw-Parkmöglichkeiten in Form von Parkbuchten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohngebäude ist zweiseitig angebaut (Blockrandbebauung). Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten etc.:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Klima, Natur, Umwelt ist für das betreffende Grundstück Flst. 18529/3

keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet.

Für diese Wertermittlung wird daher unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unbücksichtigt bleiben. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.

Hochwassergefahr besteht nicht.

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW-Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
<https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/>

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)²:

Belastungen durch Straßenverkehrslärm bestehen gemäß Lärmkartierung der Stadt Mannheim (2022) hierdurch nicht.

Grundlage: Lärmkartierung Stadt Mannheim:
<https://www.gis-mannheim.de/mannheim/index.php?service=laermkartierung>

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen³:

Betrachtungs-Zeitraum: 2019 bis 2023
Mittlere Geschwindigkeit: - 0,8 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland:
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

² Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

³ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen und Auskünften und der äußeren Inaugenscheinnahme des SV im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen der Baujahresklasse.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Wohngebäude, in dem sich das zu bewertende Teileigentum befindet, im Rahmen der Ortsbesichtigung am 05.06.2025 nur von außen und nur von den Straßenräumen in Augenschein genommen werden konnte. Unsicherheiten hinsichtlich der in diesem Gutachten unterstellten Ausstattung und dem baulichen Zustand der baulichen Anlagen werden mit einem Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Mehrfamilienhaus mit integrierter Garage, bestehend aus Unter- bzw. Kellergeschoss (UG/KG), Erdgeschoss (EG), zwei Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss (DG).

Baujahr: 1996 (gemäß Energieausweis)

Hinweis: Die Schuldnerin wurden mit Einwurfeinschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Da keine Baujahresangabe erfolgte und keine Angaben diesbezüglich in der Bauakte vorliegen, stellt der Unterzeichner auf das Jahr 1996 ab (Energieausweis) ab. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten anzupassen.

Erweiterungen, Umnutzungen etc.: Belastbare Unterlagen liegen nicht vor.

Nutzung: Überwiegend Wohnnutzungen, z.T. Büronutzung

Außenansicht: Fassade verputzt und gestrichen, Garagentor (EG), Erker (EG, OG), Balkone, Satteldach mit Dachgauben

3.3.3 Konstruktion, Ausführung

Konstruktionsart: Massivbauweise

Umfassungswände: Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Massivdecken und/oder Holzbalkendecken

Dach: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Biberschwanz-eindeckung

Geschosstreppe: Massive Treppe mit Kunststeinbelag, Metallgeländer mit z.T. Holzhandlauf

Haus-Eingang:	Eingangspodium, Vordach aus verzinktem Stahlprofil mit Glaseindeckung
Haus-Durchfahrt:	Rolltor mit Schlupftür
Balkone:	Verzinkte Stahlbrüstungsgeländer mit Lochblechfüllungen

3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Kunststoffrollläden Treppenhaus: Fensterwandelement
Eingangstür:	Tür mit Lichtausschnitten, verglastes Seitenteil mit integrierter Briefkasten-, Klingel- mit Gegensprech- und Video-Anlage
Garageneingang:	Metallrolltor, seitlich Zugangstür aus Metall
Innentüren:	Angaben liegen nicht vor, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme des SV).
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme des SV).
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung (gem. Energieausweis)

3.3.6 Energieausweis

Energieausweise für Bestandsgebäude müssen seit dem 2. Mai 2021 entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁴ ausgestellt werden. Ein Energieverbrauchsausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV), ausgestellt am 16.01.2020, liegt vor (siehe Anhang).

3.3.7 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkone, Erker, Dachgauben
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

3.3.8 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Gemäß vorliegender Teilungserklärung sind Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums die Räume und Gebäudeteile, Ausstat-
----------------------------------	--

⁴ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

tungen und Einrichtungen, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden.

3.3.9 Wertbeeinflussende Modernisierungen, Erweiterungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Modernisierungen etc.:

Gemäß Beschlussprotokoll wurden erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltungen durchgeführt, z.B. Erneuerung des Heizungsausdehnungsgefäßes, Modernisierung der Klingelanlage.

3.3.10 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen der Wohnanlage u.a.:

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Hof- und Stellplatzfläche.

Sonstige Anlagen u.a.:

Nicht erkennbar.

3.4 Sondereigentum Nr. 2

3.4.1 Generelle Angaben

Art-/typ:	Hobbyraum mit Bad und Diele gem. Grundriss
Abgeschlossenheit:	Die Einheit ist in sich abgeschlossen.
Lage im Gebäude:	Im Untergeschoss gelegen.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss
Belichtung/Belüftung:	Die Belichtung/Belüftung erfolgt über Lichtschächte.

3.4.2 Ausstattung

Angaben über die Innenausstattung liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung wird (wertermittlungstheoretisch) eine durchschnittliche Ausstattung und ein schadensfreier Zustand unterstellt.

3.4.3 Nutzfläche

Eine Nutzflächenberechnung liegt nicht vor. Die vorliegenden Unterlagen weisen unterschiedliche Angaben aus: Gemäß vorliegender Flächenangabe der Schuldnerin beträgt die Fläche 33,60 m², gemäß Unterlagen der Hausverwaltung beträgt die Nutzfläche 30,92 m² und lt. Mietvertrag rd. 33 m². In der vorliegenden Wertermittlung wird die Angabe der Hausverwaltung und somit eine Nutzfläche von 30,92 m² zugrunde gelegt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

3.4.4 Zubehör etc.

Zubehör (§ 97 BGB) und sonstige bewegliche Sachen: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.

3.4.5 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sind gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht begründet.

3.5 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG: Treuconcept Immobilienverwaltung GmbH
Rheintalstraße 21, Schwetzingen

Hausgeldvorschuss für die Einheit 2: 149,00 €/Monat inkl. Rücklage 18,00 € (seit 01.07.2024)

Stand der Erhaltungsrücklage zum 30.06.2024: 53.165,30 €

Geplante Maßnahmen, Sonderumlagen etc.: Geplant ist die Umstellung auf Fernwärme. Sonderumlagen sind gemäß Beschlussversammlung nicht geplant.

3.6 Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

3.6.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.6.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV, In Kraft getreten am 01.11.2011) eingehalten wurden. Sie betreffen v.a. Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (Speicher ab 400 l Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.6.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Gemeinschaftseigentum: Augenscheinlich nicht erkennbar.

Sondereigentum: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.

3.6.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.

3.6.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Wohngebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme-, Feuchte- und Schallschutzes gegeben.

3.6.5 Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen

In der Zweiten Abteilung des Grundbuchs ist eine Grunddienstbarkeit (Zugangs- und Zufahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 18530 eingetragen. Die entsprechende Bewilligung vom 07.11.1994 (UR Nr. 1847/94 des Notariats 7 Mannheim) liegt dem Unterzeichner nicht vor. Die vorliegende Grunddienstbarkeit ist nicht zusätzlich durch eine Baulast abgesichert.

Inhalt der Grunddienstbarkeit: Zu Lasten des Grundstücks Flst. 18529/3 und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Mannheim Nummer 8142 verzeichneten rückwärtigen Nachbargrundstücks Flst. 18530, Neuhofer Straße 45, wird eine Grunddienstbarkeit bestellt. Der jeweilige Eigentümer des begünstigten Grundstücks ist berechtigt, einen 3,5 Meter breiten Geländestreifen, der von der Durlacher Straße über das belastete Grundstück geradlinig zum rückwärtigen, begünstigten Nachbargrundstück Flst. 18530 verläuft (der Geländestreifen ist im Plan zur Urkunde rot schraffiert), gemeinsam mit dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks Flst. 18529/3 als Zugang und Zufahrt mit Personenkraftwagen zu benutzen. Die Kosten der Anlegung der Zufahrt trägt der Eigentümer des belasteten Grundstücks, die Kosten ihrer Unterhaltung tragen die jeweiligen Eigentümer des begünstigten und des belasteten Grundstücks je zur Hälfte. (Planzeichnung siehe Anhang)

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungs- kosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:

Nutzung zu Freizeit-, Gewerbe-, Lager- und sonstige Zwecke

Verfahrenswahl mit Begründung

Teileigentume sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da es den Marktwert (= Verkehrswert) auf der Grundlage realer Verkäufe widerspiegelt. Vergleichspreise für Teileigentum vergleichbarer Art liegen nicht in ausreichender Anzahl vor, so dass entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt wird.

4.3 Ertragswertvermittlung

4.3.1 Ertragswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

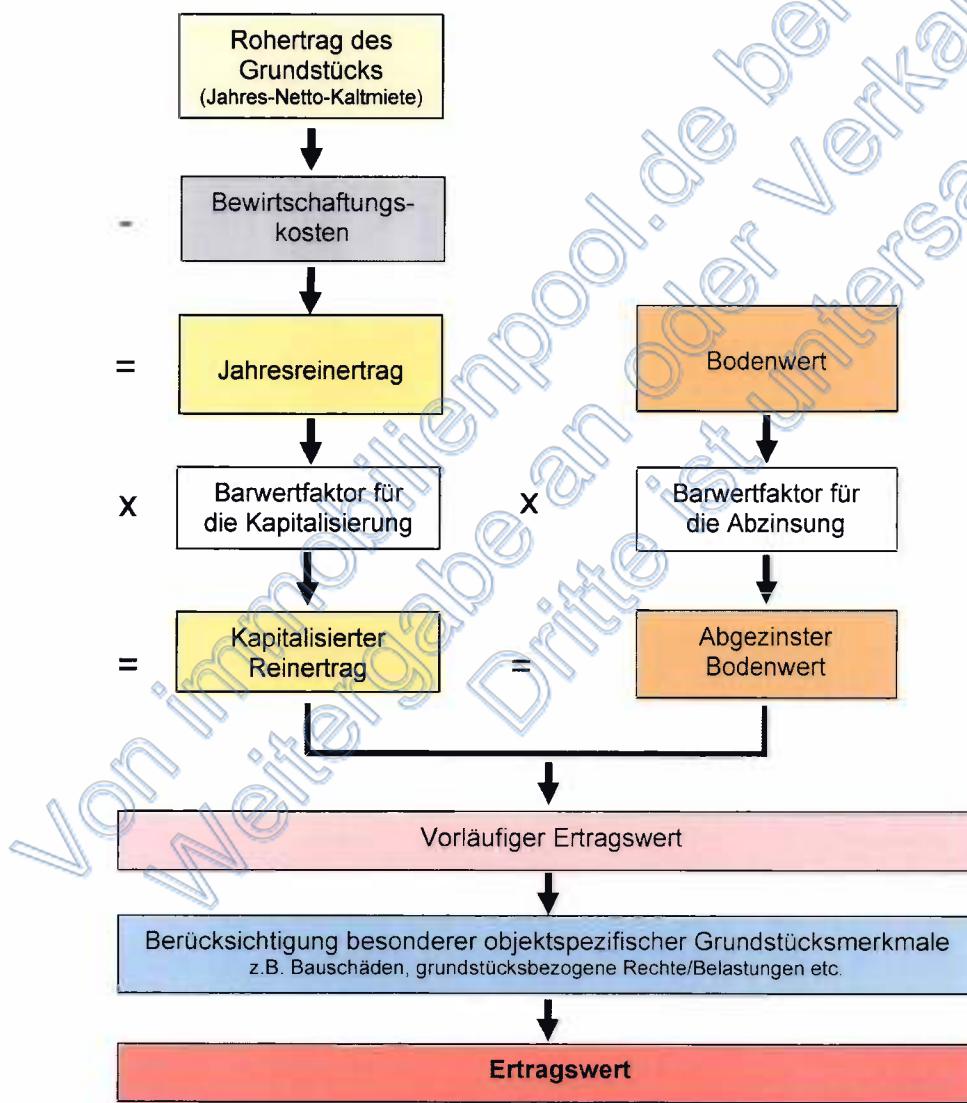


Abb. 3: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.3.2 Bodenwert**4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Bodenwertermittlung § 40 Abs. 1 u. 2) ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche ($€/m^2$) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. ⁵

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des betreffenden Grundstücks Flst. 18529/3 wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Mannheim zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land -erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **700,00 €/m²** beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	700,00 €/m ²
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ² E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	700,00 €/m ²

E1 Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

⁵ Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	05.06.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 700,00 €/m ²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	3310290	3310290		
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhaus	= 1,00	E3
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 700,00 €/m ²	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der Nutzung dem Bodenrichtwertgrundstück. Eine Anpassung diesbezüglich ist nicht erforderlich.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		= 700,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 700,00 €/m ²	
Fläche	× 429,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 300.300,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 300.300,00 €	
216/10.000 Miteigentumsanteil am b/a-freien Bodenwert rd.	= 6.486,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 wird der b/a-freie Gesamt-Bodenwert des Grundstücks Durlacher Straße 42 - 44 in Mannheim mit 300.300,00 € ermittelt. Der 216/10.000 Miteigentumsanteil am b/a-freien Gesamt-Bodenwert wird mit rd. 6.486,00 € ermittelt.

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Ertragswertermittlung**4.3.4 Vermietbare Fläche**

In der vorliegenden Wertermittlung wird eine vermietbare Fläche von 30,92 m² zugrunde gelegt. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.4.1 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmемöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbare Wohnraum zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. vorhandene Mietspiegel. Grundlage der Mietpreisansätze sind vornehmlich Auswertungen der eigenen Datenbank und Recherchen des SV, Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc. Die zu ermittelnde nachhaltige Miete ist auf der Basis einer Nettokaltmiete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden.

Dem Unterzeichner liegt für die Einheit Nr. 2 ein Mietvertrag vom 01.04.2016 vor. Mietvereinbarungen, Angaben über die Miethöhe o.a. zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 liegen nicht vor.

Der Unterzeichner geht in vorliegender Wertermittlung gemäß Grundrisseintragungen ohne Weiteres davon aus, dass das Teileigentum Nr. 2 im Untergeschoss einen als solchen benannten Hobbyraum, ein Bad und eine Diele aufweist, demnach über eine wohnähnliche Ausstattung verfügt. Die Belichtungs- und Belüftungsbedingungen sind aufgrund der Lage sehr eingeschränkt.

Der Mannheimer Mietspiegel ist für vergleichbare Mietflächen nicht anwendbar, da es sich vorliegend um nicht zu Wohnzwecken dienende Räume handelt. Gleichwohl kann der Mietspiegel als erste Orientierungshilfe für die Mietansätze dienen. Rein nachrichtlich: gemäß Eingruppierung in die Mietspiegelabelle ergäbe sich für eine ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum in einer Spanne von rd. 306,00 bis 421,00 €/Monat (netto-kalt). In der Gutachtenpraxis werden vergleichbare Flächen die nicht bauordnungsrechtlich als Wohnraum genehmigt, sind mit einem Abschlag von ca. 40 bis 50 % bewertet, um die eingeschränkte Verwertbarkeit abzubilden.

Der aktuelle IVD-Gewerbepreisspiegel⁶ weist für Büroflächen mit einfacher Nutzungswert einen durchschnittlichen Mietpreis von 8,90 €/m² für Mannheim aus. Recherchen des Unterzeichners ergaben für Lagerräume, Studios u. ä. in vergleichbaren Lagen Mietpreise in einer Spanne von 5,50 bis 10,00 €/m² (netto-kalt).

Unter Berücksichtigung der Lage, der Art, Größe und Ausstattung und Beschaffenheit wird für die Räume im Untergeschoss mit Nr. 2 im Aufteilungsplan bezeichnet, eine nachhaltig erzielbare Netto-Kalt-Miete von 250,00 €/Monat angehalten. Der nachhaltig erzielbare Rohertrag beträgt somit 3.000,00 €/Jahr.

⁶ Immobilienverband Deutschland; IVD-Gewerbepreisspiegel 2024/2025

4.3.4.2 Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt kein gesonderter Ansatz. Sie sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.

4.3.4.3 Bewirtschaftungskosten

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 die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV ermittelt. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3, Nummer III ImmoWertV. Den dort veröffentlichten Basiswerten für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten liegt der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 77,1 - Basisjahr 2020 = 100) zugrunde. Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst.

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

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Hinweis: In vorliegender Wertermittlung geht der Unterzeichner ohne Weiteres von einer gewerblichen (Nachfolge-)Nutzung (z. B. Büro, Archiv, Probenraum etc.) aus.

Verwaltungskosten 3 % des Rohertrags bei gemischter oder rein gewerblicher Nutzung: rd. 90,00 € jährlich
Instandhaltungskosten 100 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung für gewerbliche Nutzung wie Büros, Praxen (wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt), somit
14,00 € /m² x 30,92 m²: rd. 433,00 € jährlich
Mietausfallwagnis rd. 4 % des jährlichen Rohertrags bei gewerblicher Nutzung rd.:120,00 € jährlich

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt rd. 643,00 €. Dies entspricht einem Anteil von rd. 21,4 Prozent am Rohertrag.

4.3.4.4 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß Übergangsregelung (§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021) wird die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 3 der Sachwertrichtlinie mit 70 Jahren angehalten, da die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Wertermittlungsdaten) darauf abstellen.

4.3.4.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese 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, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde.

Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass im Zeitverlauf erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen der baulichen Anlagen durchgeführt wurden. Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahres) in vorliegender Wertermittlung beträgt 29 Jahre. Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit 41 Jahren angehalten (modellkonform).

4.3.4.6 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Beim Liegenschaftszinssatz (LZS) handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird und der u.a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen.

Die Verwendung der abgeleiteten und modifizierten Liegenschaftszinssätze (Marktanpassung) der Gutachterausschüsse bedingt eine modellkonforme Wertermittlung, d.h., das Ertragswertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Das Wertermittlungsmodell für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Mannheim stellt bei Wohnungseigentum auf eine Gesamt-

nutzungsdauer von 70 Jahre ab. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem tatsächlichen Alter, ggf. durch Verlängerung aufgrund von Modernisierungen gem. ImmoWertV. Der Rohertrag orientiert sich an den tatsächlich gezahlten Mieten, sofern sie den marktüblichen Mieten entsprechen, oder den ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß Mannheimer Mietspiegel. Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß § 32 ImmoWertV 2021 Anlage 3 angesetzt. Die übrigen Modellparameter sind im aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 dargestellt.

Der Gutachterausschuss Mannheim ermittelt für Wohnungseigentum nach WEG, Wohnungsgröße 30 - 50 m², Restnutzungsdauer 30 - 50 Jahre zum Stichtag 01.01.2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % (Spanne: 0,3 bis 2,6 %). Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für gewerblich genutzte Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 20 - 40 Jahren wurde mit 3,8 % ermittelt. Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Teileigentum wurden keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Daher orientiert sich der Unterzeichner an der Datengrundlage des Gutachterausschusses und den Ergebnissen der eigenen Marktanalysen.

Der Liegenschaftszinssatz wird sachverständlich mit 3,2 % angesetzt. Hierbei finden insbesondere die Art des Teileigentums, die Verwendungsfähigkeit sowie die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts Berücksichtigung.

4.3.4.7 Vervielfältiger

Beim Vervielfältiger (auch Rentenbarwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,20 % und einer Restnutzungsdauer von 41 Jahren 22,66.

4.3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kosten für Bauschäden etc.

Nicht erkennbar.

Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen

In der Zweiten Abteilung des Grundbuchs ist eine Grunddienstbarkeit (Zugangs- und Zufahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 18530 eingetragen. Das belastete (Bewertungs-)Grundstück teilt sich mit dem angrenzenden Grundstück Flst. 15830 eine Zugangs- und Zufahrtsfläche von rd. 63 m² (aus beiliegendem Plan der Bewilligung überschlägig vom SV ermittelt). Die Kosten der Instandhaltung werden hälftig vom belasteten und begünstigten Grundstück getragen.

Dieses Zugangs- und Zufahrtsrecht verläuft zentral über das Grundstück und teilt die Grundstücksfläche in zwei Bereiche. Die Belastung ist grundlehrtlich gesichert und dauerhaft wirksam (Annahme des SV). Aufgrund ihrer Lage in der Mitte der Parzelle ist nicht nur die unmittelbar von der Wege-/Durchfahrtsfläche beanspruchte Teilfläche betroffen, sondern das gesamte Grundstück in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt. Die Dienstbarkeit bewirkt, dass die Grundstücksfläche nicht frei und uneingeschränkt disponibel ist. Zudem beeinflusst sie sowohl die städtebauliche Entwicklung als auch die künftige Bebauung, da Baukörperstellungen, Erschließungen und sonstige Nutzungen auf Dauer an die Führung der Dienstbarkeit angepasst werden müssen. Das Fahrrecht stellt zugleich zwar auch die Erschließung des Bewertungsobjektes im hinteren Grundstücksbereich sicher, jedoch bleibt die Belastung in der Gesamtwirkung für den Eigentümer nachteilig, da das Grundstück dauerhaft mit Fremdrechten durchsetzt ist und die wirtschaftliche Verwertbarkeit hier-

durch eingeschränkt wird.

Gemäß vorliegender Objektunterlagen ist eine Fläche von 63 m² von der Durchfahrtfläche betroffen. Dies entspricht rd. 15 % der Grundstücksfläche des belasteten Grundstücks.

Einschätzung des Abschlags: In der Wertermittlungspraxis werden für zentrale, das gesamte Grundstück beeinträchtigende Geh- und Fahrrechte in innerstädtischen Lagen in der Regel wertmindernde Abschläge zwischen 10 % und 30 % des Bodenwertes angesetzt.

Da die Belastung dauerhaft die Dispositionsfreiheit über einen Teil des Grundstücks einschränkt, ist ein unterdurchschnittlicher Abschlag nicht sachgerecht. Ein sehr hoher Abschlag (> 30 %) erscheint hingegen nur bei faktischer Unbebaubarkeit oder stark frequentierten Wegerechten angezeigt. Vorliegend ist die Erschließung des Grundstücks durch die Dienstbarkeit zugleich gesichert, sodass trotz der Belastung eine wirtschaftliche Nutzung möglich ist.

Nach fachlicher Abwägung erachtet der Unterzeichner einen wertmindernden Abschlag in Höhe von 10 % auf den Bodenwert für angemessen und marktgerecht.

Wertminderung des Grundstücks durch die Grunddienstbarkeit: 30.030,00 €
(Bodenwert (s. 4.3.2.3): 300.300,00 € / 100 x 10 = 30.030,00 €)

Das entspricht für den zu bewertenden Miteigentumsanteil von 216/10.000 einer Wertminderung von rd. 650,00 €.

Diese Wertminderung (von rd. 650,00 €) aufgrund der Nutzungseinschränkung wird rein nachrichtlich aufgeführt und nicht vom marktangepassten Ertragswert in Abzug gebracht und auch beim Verkehrswert nicht berücksichtigt (gem. Kommentar Stöber zum ZVG 23. Auflage § 49 Rn 3).

4.3.4.9 Sicherheitsabschlag

Das Sondereigentum konnte vom Sachverständigen im Rahmen des Ortstermins nur von außen in Augenschein genommen werden. Um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung und Beschaffenheit etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen, wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 5.000,00 € am marktangepassten Verfahrenswert (Ertragswert) vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Angemessenheit und Auskömmlichkeit des (Sicherheits-) Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.5 Ertragswertberechnung

	Mieteinheit*	Wohnfläche/ Anzahl		Miete	Miete
		(m ²)	(€/m ²)	netto-kalt	netto-kalt
				monatlich	jährlich
	Einheit Nr. 2	30,92	8,09	250,00	3000,00
Summe				250,00 €	3.000,00 €

Rohertrag 3.000,00 €

Bewirtschaftungskosten rd. 643,00 €

(nicht umlagefähig)

jährlicher Reinertrag 2.357,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) 3,20% x 6.486,00 € 207,55 €

Ertrag der baulichen Anlagen	2.149,45 €
------------------------------	------------

Vervielfältiger 22,66

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von

3,20%

bei einer Restnutzungsdauer (n) von

41 Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	48.706,49 €
-----------------------------------	-------------

Bodenwert (anteilig) + 6.486,00 €

vorläufiger Ertragswert*	55.192,49 €
--------------------------	-------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden, Rechte und Belastungen etc. - 0,00 €

Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung - 5.000,00 €

Ertragswert des 216/10.00 Miteigentumsanteils 50.192,49 €

Ertragswert des 216/10.000 Miteigentumsanteils rd. 50.000,00 €

*Nutzflächenpreis rd. 1.220,00

*Rohertragsfaktor: 18,40

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensresultates erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in ausreichender Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des 216/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen im Untergeschoss, Durlacher Straße 42 in 68219 Mannheim wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 05.06.2025 mit rd. 50.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des 216/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem **Mehrfamilienhaus** bebauten **Grundstück**
verbunden mit dem **Sondereigentum** an den im **Aufteilungsplan** mit **Nr. 2** bezeichneten,
nicht **Wohnzwecken** dienenden Räumen im **Untergeschoss**

eingetragen im Grundbuch von Mannheim Nr. 79657
Karte 675777, Flurstück 18529/3, Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Rheinau, Größe 429 m²

Durlacher Straße 42 in 68219 Mannheim

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 05.06.2025** mit

50.000,00 €

in Worten: **fünfzigtausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

04.09.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger



5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundriss
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.6 Energieausweis
- 5.7 Schema Dienstbarkeit / Geh- und Fahrrecht
- 5.8 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
- 5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.10 Rechtsgrundlagen

5.3 Grundriss

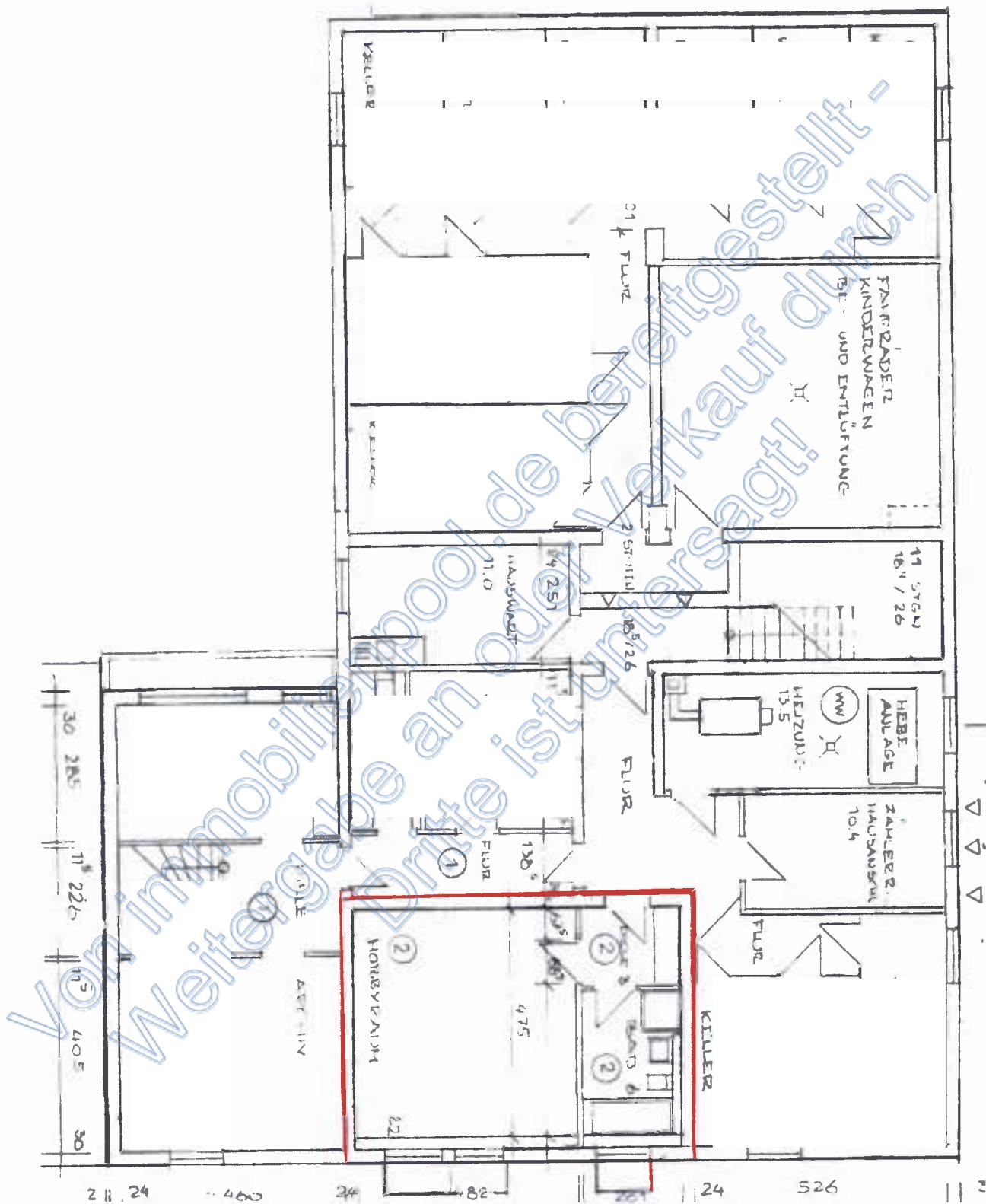


Abb. 5: Grundriss Untergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.12.1996; Plan Roteintragung d.d. SV: Lage der Einheit Nr. 2

5.4 Gebäudeschnitt

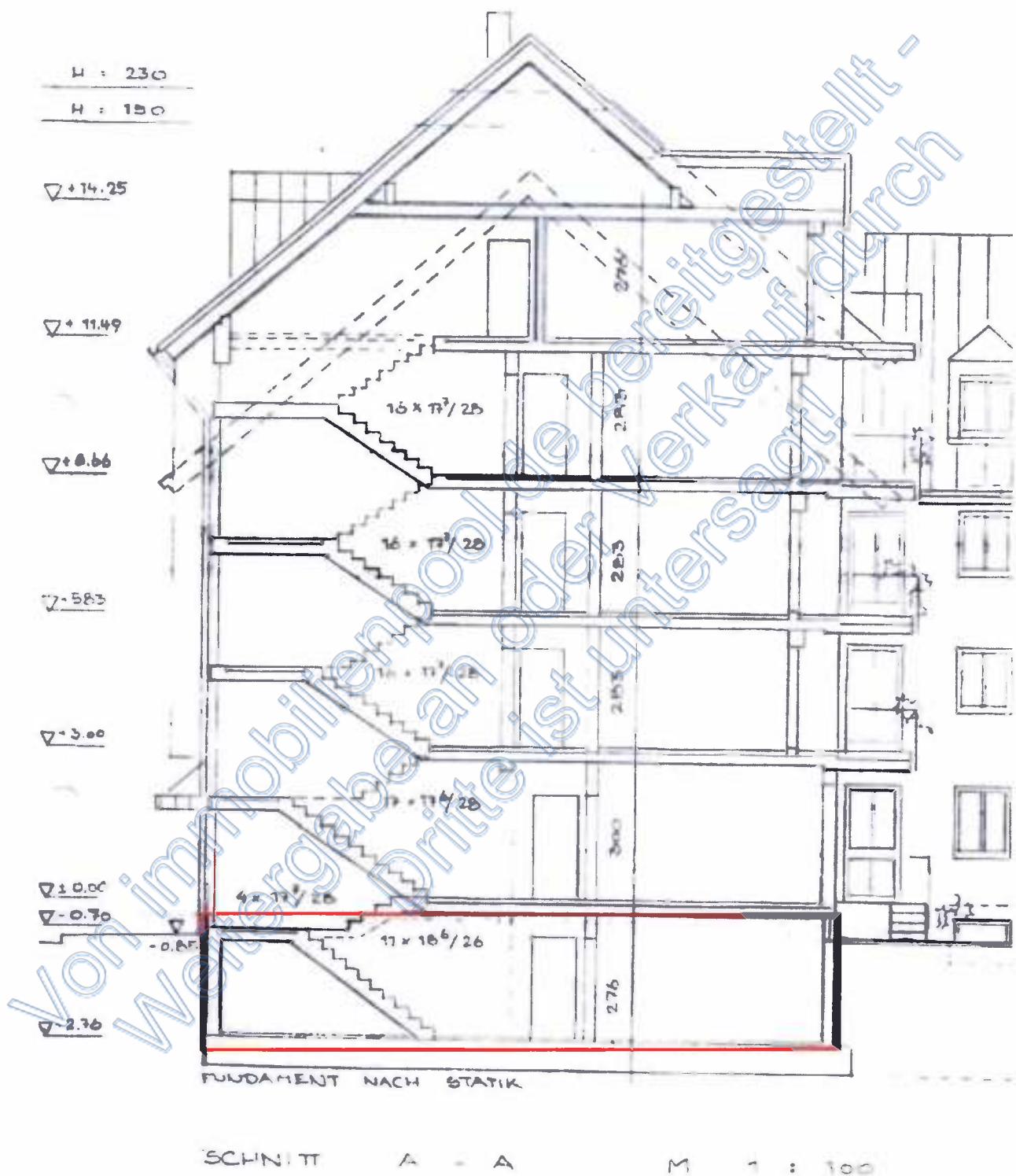


Abb. 6: Gebäude Schnitt (ohne Maßstab) Plan Roteintragung d.d. SV: schematische Lage der Einheit Nr. 2

5.6 Auszüge aus der Teilungserklärung

§ 3 - Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers oder Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgestellt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenbelag der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) der Wandputz und die Wandverkleidungen sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- c) der Deckenputz und die Deckenverkleidungen der im Sondereigentum stehenden Räume,
- d) die nichttragenden Zwischenwände der zum Sondereigentum gehörenden Räume, soweit sie nicht für die Standsicherheit erforderlich sind,
- e) die Türen der im Sondereigentum stehenden Räume,
- f) die Fenster und Rölläden der im Sondereigentum stehenden Wohnungen,
- g) die Balkongeländer der im Sondereigentum stehenden Wohnungen
- h) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- i) die Leitungen für Strom- und Gas ab Zähler,
- k) die Entwässerungsleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Leitung an,
- l) die Leitungen der Zentralheizung vom Anschluß an die gemeinsame Leitung an und die Heizkörper,
- m) sämtliche Einrichtungen und Ausstattungen der im Sondereigentum stehenden Räume.

Abb. 8: Auszug aus der Teilungserklärung; Gegenstand des Sondereigentums Nr. 13; Quelle: Teilungserklärung vom 25.03.1996 - 7 UR 348/96

216/10.000 Miteigentumsanteile an dem genannten Grundstück

**verbunden mit dem Sondereigentum an dem im 1. Nachtrag
zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 2 bezeich-
neten, nicht Wohnzwecken dienenden Räumen im Untergeschoß**

Abb. 9: Auszug aus der Teilungserklärung; Sondereigentum Nr. 2; Quelle: 2. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 25.03.1996 - 7 UR 348/96

§ 4 - Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

**Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und
Gebäudeteile, Ausstattungen und Einrichtungen, die nicht zum
Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden.**

**Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils
vorhandene Verwaltungsvermögen.**

Abb. 10: Auszug aus der Teilungserklärung; Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums Nr. 13; Quelle: Teilungs-
erklärung vom 25.03.1996 - 7 UR 348/96

§ 7 - Instandhaltung

1. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks, soweit keine Sondernutzungsrechte (§ 5 Ziff. 3) bestehen, obliegt der Gemeinschaft der Miteigentümer. Sie ist vom Verwalter durchzuführen. Die Kosten der Instandhaltung werden von den Miteigentümern im Verhältnis der qm-Wohnfläche getragen.

Soweit Sondernutzungsrechte bestehen, sind die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten von dem jeweils sondernutzungsberechtigten Miteigentümer zu tragen.

2. Der Miteigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Miteigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
3. Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von einem Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf Instandhaltungsarbeiten und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.
4. Fenster, Rolläden, Markisen, Balkongeländer, Blumenkästen, Abschlußtüren sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf Gestaltung und Farbe wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln. Sie müssen einheitlich gestaltet und erhalten werden. Die Anbringung von Blumenkästen und Markisen bedarf der Zustimmung des Verwalters.
5. Beschließt die Mehrheit der Wohnungseigentümer, die auch die Mehrheit der Miteigentumsanteile vertritt, bauliche Veränderungen oder Wertverbesserungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, aber zur Erhaltung des Wertes und der Wirtschaftlichkeit nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderlich sind, so müssen auch die Wohnungseigentümer, die nicht zugestimmt haben, die Durchführung dieser Maßnahmen dulden und sich vorübergehend ihre Rechte aus dieser Teilungsvereinbarung, insbesondere die Nutzbarkeit der in ihrem Sondereigentum stehenden Räume eingeschränkt werden. Entstehen bei der Durchführung derartiger Maßnahmen Schäden an einem Sonder- eigentum, so sind diese auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beseitigen.

Abb. 11: Auszug aus der Teilungserklärung; Instandhaltung; Quelle: Teilungserklärung vom 25.03.1996 - 7 UR 348/96

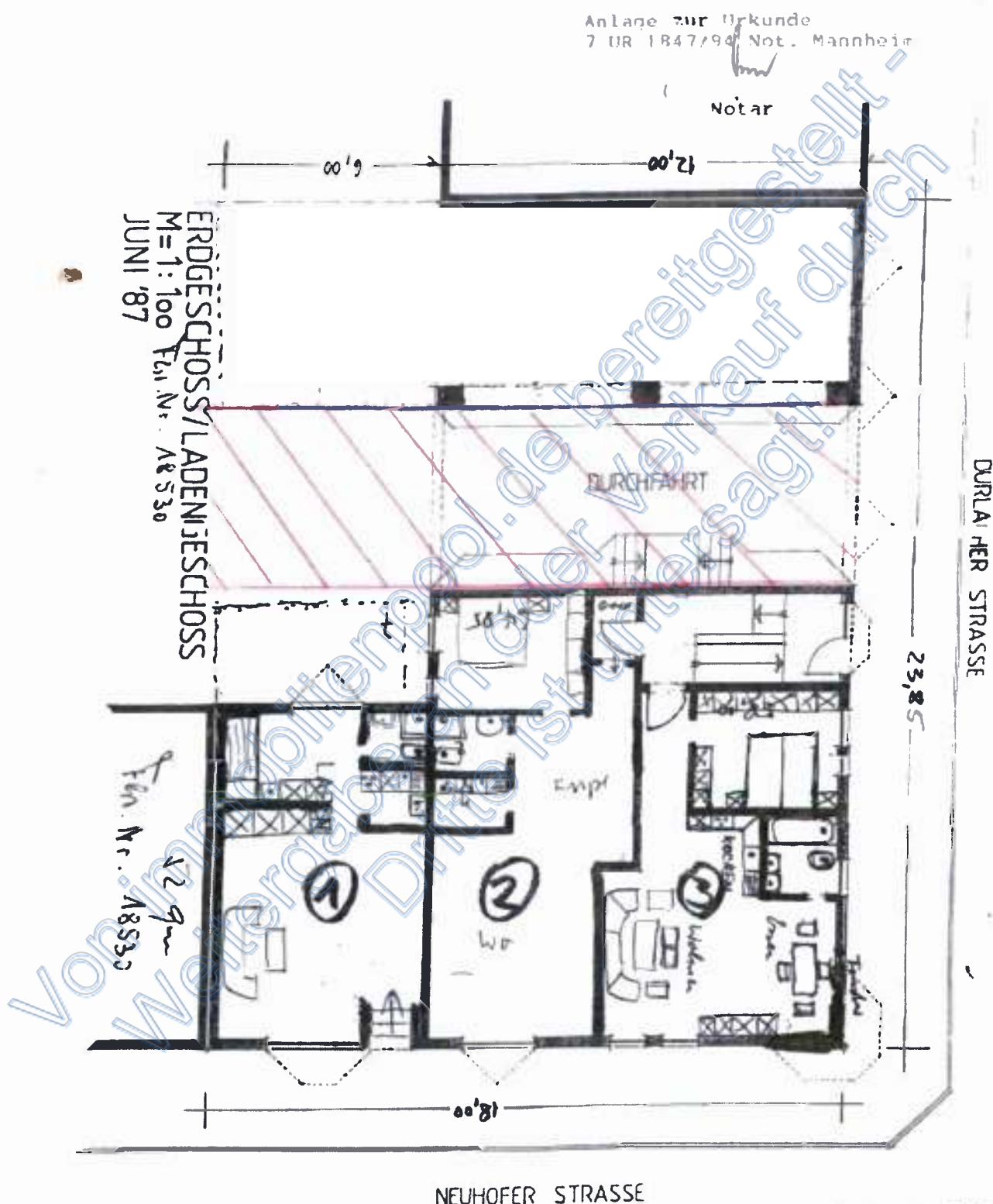
5.7 Grunddienstbarkeit/
Durchfahrtsrecht

Abb. 12: Plan Grunddienstbarkeit, Zugangs- und Zufahrtsrecht (ohne Maßstab); Quelle: Anlage zur Urkunde 7 UR 1847/94, Bestellung einer Grunddienstbarkeit; Anonymisierungen d.d.SV

5.8 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:

Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, in Kraft getreten am: 20. März 1951) regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).

Gemeinschaftliches Eigentum:

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.

Sondereigentum:

Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Sondernutzungsrecht:

Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bau-physikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.10 Rechtsgrundlagen u. Quellen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.05.2010 (GBI. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBI. S. 170)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S. 2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmowertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Mannheim (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024; Mannheim 2025

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Anwesen Durlacher Straße 42-44; Ansicht von Osten, Straßenansicht/ Durlacher Straße



Foto 2 des SV: Anwesen Durlacher Straße 42-44; Ansicht von Südosten, von der Neuhofer Straße