

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!**

Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
Frau Rechtspflegerin Mai
Bismarckstraße 14
68159 Mannheim

02.10.2025
Az.: 11407-ZV/MA
Gesch.-Z.: 2 K 63/25

GUTACHTEN

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

68/1.000 Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem **Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage** bebauten Grundstücks in **68239 Mannheim-Seckenheim, Im Kaisergewann 14**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, sowie dem Kellerraum im Untergeschoss -im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 8** bezeichnet-

Wohnungsgrundbuch von <i>Mannheim</i>	Blatt 88.868	lfd. Nr. 1
Gemarkung <i>Seckenheim</i>	Flurstück 57.947/1	



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 8
wurde zum Stichtag 16. September 2025
ermittelt mit rd.

170.000.- €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, WEG- und Zwangsverwalter	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz und sonstige Satzungen	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
3	Beschreibung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums.....	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Art der Gebäude, Baujahre und Außenansichten.....	10
3.3	Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums.....	11
3.3.1	Mehrfamilienwohnhaus.....	11
3.3.1.1	Gebäudekonstruktionen (Fundamente, Wände, Decken)	11
3.3.1.2	Keller und Dach.....	11
3.3.1.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.3.1.4	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör.....	12
3.3.1.5	Zustand des Gebäudes.....	12
3.3.2	Nebengebäude	12
3.3.3	Außenanlagen.....	12
3.3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	12
3.4	Beschreibung der Sondereigentume	13
3.4.1	Darstellung der Bewertungseinheiten.....	13
3.4.2	Wohnung	13
3.4.2.1	Beschreibung der Wohnung (Sondereigentum Nr. 8) und Raumaufteilung	13
3.4.2.2	Beschreibung der nicht Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (Sondereigentum Nr. 8)	14
3.4.2.2.1	Abstellraum in Untergeschoss.....	14
3.4.2.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör	14
3.4.2.4	Zustand der Sondereigentume	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts für das Wohnungseigentum Nr. 8.....	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2.1	Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen	15
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	15
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	16
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren.....	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	18
4.4	Bodenwertermittlung.....	18

4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks.....	18
4.4.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	19
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	19
4.5	Ertragswertermittlung.....	20
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Ertragswertberechnung	21
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	22
4.6	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software	30
5.4	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	31
6	Allgemeine Begriffserläuterungen	32
6.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	32
7	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:

Wohnungseigentum (Sondereigentum (Wohnung) Nr. 8 im Obergeschoss), und (unselbständiges) Teileigentum (Sondereigentum (Keller-
raum) Nr. 8 im Untergeschoss), an einem, mit einem Mehrfamilien-
wohnhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück.

Objektadresse:

68239 Mannheim-Seckenheim, Im Kaisergewann 14

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Mannheim

Grundbuch von

Mannheim Blatt Nr. 88.868

BV-Nr. 1 Im Kaisergewann 14

Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben:

Gemarkung Seckenheim

Flst. Nr. 57.947/1

756 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, WEG- und Zwangsverwalter

Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim

-Vollstreckungsgericht-

Bismarckstraße 14

68159 Mannheim

Auftrag vom

06.06.2025

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Ist dem Gericht bekannt

WEG-Verwalter:

Wird dem Gericht gesondert mitgeteilt

Zwangsverwalter:

Wurde bislang nicht bestellt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
(Beschluss des AG Mannheim vom 06.06.2025).

Wertermittlungsstichtag:

16. September 2025

Tag der Ortsbesichtigung:

16. September 2025

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Sachverständige.

(Das Wohnungseigentum (Wohnung) wurde vom Schuldner geöffnet,
der sich anschließend aus terminlichen Gründen wieder entfernte. Die
Sondereigentume (Wohnung und Kellerraum) werden derzeit nicht ge-
nutzt).

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug vom 21.05.2025,
- Teilungserklärung vom 22.03.1998, mit Nachtrag vom 11.03.1999,
- Auszug aus der amtlichen Katasterkarte,
- Übersichts- und Stadtkarten,
- Auskünfte der Stadt Mannheim zu möglichen Altlasten, Baulasten, Denkmalschutz, zur Erschließungsbeitragsituation sowie zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, sowie dem allgemeinen gemeindlichen Satzungsrecht,
- Auskünfte der Stadt Mannheim/ Gutachterausschluss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwert, bzw. Recherchen über „boris-bw“,
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim (2024),
- (Wohnungs)Mietspiegel der Stadt Mannheim (2025/ 2026),
- Vergleichsmieten aus eigener Mietpreissammlung,
- Fachliteratur gemäß besonderem Literaturverzeichnis.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Baden-Württemberg

Stadtkreis:

Mannheim (MA)

Ort und Einwohnerzahl:

Die Quadrate- und Universitätsstadt Mannheim, drittgrößte Stadt des Bundeslandes Baden-Württemberg, Oberzentrum, sowie wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der europäischen Metropolregion Rhein-Neckar, zählt mit seinen insgesamt 17 Stadtbezirken (24 Stadtteilen), ca. **330.000 Einwohner**. Im Stadtteil Mannheim-Seckenheim selbst sind ca. **18.000 Personen** ansässig.

Die gesamte Metropolregion, als siebtgrößter Wirtschaftsraum Deutschlands, umfasst ca. **2,3 Mio. Einwohner**.

Entfernungen / ÖPNV:

Geschäfte des täglichen Bedarfs/ Post/ Banken: ca. 250 m; ÖPNV (Straßenbahn- und Bushaltestelle): ca. 750 m; (Hauptbahnhof mit Busbahnhof): ca. 8,5 km; Stadtmitte Mannheim (Quadrate): ca. 9,0 km; Stadtteilmitte Seckenheim: ca. 1,0 km; City-Airport: ca. 4,0 km.

Sämtliche Schularten, sowie Kindergärten können in Mannheim (insbesondere im Stadtteil Seckenheim und den direkt angrenzenden Stadtteilen), besucht werden.

Straßen:

- BAB 5 (Karlsruhe - Frankfurt am Main): ca. 7,0 km
- BAB 6 (Mannheim - Heilbronn): ca. 5,0 km,
- BAB 67 (Groß-Gerau - Viernheim): ca. 16,0 km,
- BAB 650 (Mannheim - Bad Dürkheim): ca. 13,5 km,
- BAB 656 (Mannheim - Heidelberg): ca. 1,5 km,
- BAB 659 (Mannheim - Weinheim): ca. 13,0 km.
- B 9 (Speyer - Frankenthal): ca. 15,0 km,,
- B 36 (Karlsruhe - Mannheim): ca. 7,5 km,
- B 37 (Mannheim-Innenstadt/ Verbindung zwischen der BAB 650 und 656): ca. 4,0 km,
- B 38 (Mannheim - Weinheim): ca. 10,0 km,
- B 44 (Biblis - Rheingönheim): ca. 12,0 km.

Städte:

Frankfurt am Main: ca. 83 km; Heidelberg: ca. 13 km; Heilbronn: ca. 75 km; Stuttgart: ca. 129 km; Karlsruhe: ca. 62 km; Kaiserslautern: ca. 80 km; Ludwigshafen am Rhein: ca. 15 km; Speyer: ca. 26 km.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Bei der Straße „Im Kaisergewann“ handelt es sich um eine im südlichen Stadtteilbereich von Mannheim-Seckenheim, zwischen Zähringer Straße und Suebenheimer Allee gelegene Wohnanliegerstraße, mit geringem Durchgangsverkehr. Das Wertermittlungsgrundstück selbst befindet sich zwischen Augener Straße und „Innerer Heckenweg“.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Die nähere Umgebung des Wertermittlungsobjektes ist geprägt von 2-3-geschossigen Mehrfamilienwohnhäusern.

Beeinträchtigungen:

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

Topografie:

Eben

2.2 Gestalt und Form

Flst. Nr.: 57.947/1, 756 m²

- Straßenfront: ca. 23,0 m,
- Tiefe: ca. 33,0 m,
- Breite: ca. 23,0 m,
- rechteckige Grundstücksform,

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnanliegerstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, die Fahrbahnen bestehen aus Bitumen. Es sind beidseitig mit Betonpflaster befestigte Gehwege und ausreichende Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge (an den Fahrbahnrandern und in gesonderten Parkbuchten), vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus wurde grenzständig zum Grundstück, Flst. Nr. 57.947 errichtet und bildet mit dem dortigen Gebäude ein Doppelhaus.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lagen ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 21.05.2025, sowie eine Kopie der Teilungserklärung mit einem Nachtrag vor.

Laut dem Grundbuchauszug sind in der Abt. II, mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks an der lfd. Nr. 3, keine Eintragungen vorhanden.

Anmerkung:

1. Die o.a. Eintragung wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens von Amts wegen gelöscht, weshalb eine Berücksichtigung im Gutachten unterbleibt.

2. Schuldverhältnisse, die in der Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten ebenfalls nicht beachtet. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Grundpfandrechte im Verfahren angemessene Berücksichtigung finden.

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Das Wertermittlungsobjekt wird derzeit nicht genutzt.

Gewerberechtliche Gegebenheiten:

Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt

Bodenordnungsverfahren:

Im Grundbuch des Wertermittlungsobjektes sind keine Hinweise auf eventuelle Bodenordnungsverfahren vorhanden. Aus diesem Grund (sowie nach Rücksprache mit der Stadt Mannheim), wird davon ausgegangen, dass das Grundstück zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten/ Altablagerungen) sind nachzeitigem Kenntnisstand, sowie hinsichtlich der Altlasten/ Altablagerungen, auch nach schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, nicht vorhanden.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Überbau:

Anhaltspunkte, die auf einen solchen hätten schließen lassen können, konnten, (insbesondere nach Auswertung der amtlichen Katasterkarte), nicht ermittelt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz und sonstige Satzungen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nicht vorhanden

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

Sonstige Satzungen: Nicht vorhanden

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Anmerkung:

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

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

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

Baurecht schafft ein, im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es existiert der rechtsverbindliche, bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 63/30 vom 18.01.1991, mit folgenden Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet – WR
- Grundflächenzahl (GRZ) – 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,7
- Bauweise – offen (o)
- Sattel- und Pultdächer zulässig
- Zur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Vorhaben (Wohnhaus mit Tiefgarage) durchgeführt. Hierbei wird die **formelle und materielle Legalität** der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die Bauakte wurde nicht persönlich eingesehen.

Von der Stadt Mannheim (Archivum) wurden die Planunterlagen jedoch in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist abgabefrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3 Beschreibung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

3.1 Vorbemerkungen

Die zu bewertenden Sondereigentume bestehen aus der Wohnung im Obergeschoss, sowie einem Kellerraum im Untergeschoss, in einem, mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage, bebauten Grundstück. Die Baulichkeiten wurden im Jahr 1998 errichtet.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

In Bezug auf die Baulichkeiten ist ein durchgängig mittlerer Ausstattungszustand der Zustandsstufe 3 (Anlage 2/Tab. 2) vorhanden, bzw. wird als solcher unterstellt und auch in den Gebäudebeschreibungen so wiedergegeben.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr, sowie den Auskünften der Hausverwaltung.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie in Bezug auf gesundheitsschädigende Baumaterialien (im Bereich des Gemeinschaftseigentums), wurden nicht durchgeführt.

Der Kellerraum (Sondereigentum), konnte nicht betreten werden. Die Gemeinschaftsflächen des Treppenhauses und der Tiefgarage waren zugänglich.

3.2 Art des Gebäudes, Baujahre und Außenansichten

Art des Gebäudes:

Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage
(bestehend aus zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss)
-siehe nachfolgende Gebäudebeschreibungen-

Baujahr:

1998

Modernisierungen/ Renovierungen:

Bislang (laut Auskunft der Hausverwaltung), nicht erfolgt

Erweiterungsmöglichkeiten:

Keine

Außenansichten:

Verputzt und gestrichen

3.3 Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums

3.3.1 Mehrfamilienwohnhaus

3.3.1.1 Gebäudekonstruktionen (Fundamente, Wände, Decken)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Ortbeton-Fundamente
Umfassungswände:	Poroton
Kelleraußenwände:	Beton
Innenwände:	Poroton, Hochlochziegel, bzw. Kalksandstein
Geschossdecken:	Massivdecken
Treppenhaus:	
Bodenbeläge (Podeste und Flure):	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Treppen zum Untergeschoss und den Obergeschossen:	Massivtreppen mit Tritt- und Stellstufen, sowie Metall-Geländern.
Hauseingangsbereich	Einstufiger Hauszugangsbereich. Kunststofftür mit Kunststoffzarge, sowie Lichtausschnitten und Glaseinsätzen und feststehendem Seitenteil. Die Briefkasten- und Klin- gelanlagen sind im Seitenteil integriert.
3.3.1.2 Keller und Dach	
Keller:	
Bodenbeläge:	Estrich, bzw. Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, bzw. nur gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, bzw. nur gestrichen
Fenster:	Metallfenster, einfachverglast, mit Mäusegittereinsätzen
Türen:	Metall- und Holztüren
Dach:	
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßig gebundener Dachstuhl
Dachform:	Satteldach ohne Dachaufbauten (Zwerchdächern) und mit Dachflächen- fenstern
Dacheindeckung:	Tonziegel

3.3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserentsorgung:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz.
Energetische Gebäudequalität/ Hausgeld:	Ein Energieausweis wurde erstellt (gültig bis 13.08.2029). Das monatliche Hausgeld beträgt 220.- €.

3.3.1.4 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör

Besondere Bauteile/ besondere Einrichtungen und Zubehör:	Nicht vorhanden
---	-----------------

3.3.1.5 Zustand des Gebäudes

Bauschäden/ Instandsetzungs- besonderheiten/ Baumängel:	Nicht erkennbar, bzw. laut Auskunft der Hausverwaltung auch nicht vorhanden.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Nicht erkennbar
Allgemeine Beurteilung:	Das Wohnhaus hinterlässt einen, im üblichen Umfang instand gehaltenen Eindruck.
Barrierefreiheit:	<p>Gemäß § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG), sind „<i>bauliche und sonstige Anlagen barrierefrei, [...] wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.</i>“</p> <p>Die Barrierefreiheit im Bereich des Zugangs zum Gebäude ist derzeit nicht gegeben. Auch können sämtliche Geschossebenen nur über Treppen erschlossen werden. Aufzüge oder Treppenlift sind nicht vorhanden.</p>

3.3.2 Nebengebäude

Nicht vorhanden

3.3.3 Außenanlagen

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

Der Zugang zum Wohnhaus, die Zufahrt zur Tiefgarage, sowie die beiden straßenseitigen Pkw-Stellplätze im freien sind mit Betonverbundpflaster befestigt.

Die sonstigen, nicht bebauten, bzw. in anderer Weise versiegelten Grundstücksbereiche wurden gärtnerisch mit Zierrasen, sowie Büschen und Sträuchern angelegt.

Die Außenanlagen hinterlassen einen **im üblichen Umfang instand gehaltenen Eindruck.**

3.3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte
(besondere Gebrauchsregelungen für Teile
des Grundstücks oder im gemeinschaftli-
chen Eigentum befindliche Teile des Ge-
bäudes)

Dem Sondereigentum Nr. 8 wurde das dauernde und ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem rechts neben der Eingangstür befindlichen Pkw-Stellplatz im freien zugewiesen (im **Aufteilungsplan** mit der Nr. 24 bezeichnet).

3.4 Beschreibung der Sondereigentume

3.4.1 Darstellung der Bewertungseinheiten

Untergeschoss: Ein Kellerraum (Sondereigentum Nr. 8).

Obergeschoss: Eine Wohnung, bestehend aus zwei Aufenthaltsräumen, Küche, Bad mit WC, Diele, Balkon.

3.4.2 Wohnung

3.4.2.1 Beschreibung der Wohnung (Sondereigentum Nr. 8) und Raumaufteilung

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:

Das Sondereigentum Nr. 8 befindet sich im Obergeschoss des Anwesens Im Kaisergewann 14.

Grundrissgestaltung: Der Grundriss erscheint zweckmäßig und funktional.

Besonnung/ Belichtung: Gut bis befriedigend.
Die Aufenthaltsräume sind nach Süd-Osten, bzw. Nord-Osten ausgerichtet.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufenthaltsräume:

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

Diele:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Raufasertapete, gestrichen
Deckenbekleidung: Raufasertapete, gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Fliesenspiegel im Objektbereich, sonst Raufasertapete, gestrichen
Deckenbekleidung: Raufasertapete, gestrichen

Bad:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Fliesen (wandhoch)
Deckenbekleidung: Raufasertapete, gestrichen

Balkon:

Bodenbelag: Fliesen
Absturzsicherung: Metallgeländer mit Lochblechen

Fenster, Türen:

Fenster: Kunststoff-Fenster, isolierverglast; Kunststoff-Rollläden

Türen:

Wohnungseingangstür: Holztür mit Holzzarge

Innentüren: Holztüren mit Holzzargen (kunststoff-beschichtet)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Mittlere Ausführung der Installation

Heizung: Fernwärme-Zentralheizung

Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung

Sanitäre Installation:

Sanitäre Einrichtungen: Waschbecken, WC, Badewanne

3.4.2.2 Beschreibung der nicht Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (Sondereigentum Nr. 8)

3.4.2.2.1 Abstellraum in Untergeschoss

Lage des Raumes im Gebäude und Berücksichtigung im Rahmen des Gutachtens:

Beim Sondereigentum Nr. 8 (Kellerraum), handelt es sich laut dem Grundrissplan um einen, rd. 8,0 m² großen Abstellraum im Untergeschoss, der für andere, als Lagernutzungen nicht verwendbar ist.

Eine gesonderte Berücksichtigung im Gutachten findet nicht statt, da dieser Raum zum Teil als „notwendiger Abstellraum außerhalb der Wohnung“ angesehen wird, zumal (weitere) Abstellflächen innerhalb der Wohnung, nicht vorhanden sind.

3.4.2.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör

Besondere Bauteile/ besondere Einrichtungen/ Zubehör: Nicht vorhanden

3.4.2.4 Zustand der Sondereigentume

Bauschäden/ Baumängel/ Instandsetzungsbesonderheiten: Nicht erkennbar, bzw. laut Auskunft der Hausverwaltung auch nicht vorhanden.

Wirtschaftliche Wertminderung: Nicht erkennbar.

Allgemeiner Zustand: Nicht bekannt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts für das Wohnungseigentum Nr. 8

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **68/1.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem **Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage** bebauten Grundstücks in **68239 Mannheim-Seckenheim, Im Kaisergewann 14**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, sowie dem Kellerraum im Untergeschoss -im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 8** bezeichnet-, zum Wertermittlungstichtag **16.09.2025** ermittelt.

Wohnungsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Mannheim	88.868	1

Gemarkung	Flurstück	Fläche
Seckenheim	57.947/1	756 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die **Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21),

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden vorrangig - wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. §§ 24 - 39 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21), bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentümern, oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise, bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).

Deren Anwendung ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

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

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

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

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

Es ist vornehmlich dann der Ertragswert maßgeblich, wenn das Grundstück, das bewertet werden soll, dazu vorgesehen ist, nachhaltig Ertrag zu erzielen [...].

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert**, von der Stadt Mannheim/ Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt, beträgt zum Stichtag **01.01.2025** für Wohnbauflächen in der Lage des Wertermittlungsgrundstücks, **830,00 €/ m² Grundstücksfläche**.

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzone	=	33 10 20 49
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Reines Wohngebiet (WR)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	16.09.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Reines Wohngebiet (WR)
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,7
Bauweise	=	offen (o)
Grundstücksfläche	=	756 m²
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

4.4.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die **allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungsstichtag **16.09.2025** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterungen
tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	830,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	830,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	16.09.2025	× 1,06	E 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
angepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	879,80 €/m²	
Art der Nutzung	Reines Wohngebiet	Reines Wohngebiet	× 1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert		=	879,80 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.		-	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	879,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	879,80 €/m²
Fläche	×	756 m²
abgabenfreier Bodenwert	=	665.128,80 €

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025

rd. 665.000.- €

E 01

Eine Bodenwertsteigerung wird in der Lage des Bewertungsgrundstücks mit rd. 6 % angenommen.

Entsprechende Recherchen ergaben, dass der Bodenrichtwert zwischen den Feststellungszeitpunkten 01.01.2023 (730.- €) und 01.01.2025 (830.- €), um ca. 13,5 % angestiegen ist.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 8 zugehörigen 68/1.000 Miteigentumsanteil ermittelt.

Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert		665.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	68/1.000
anteiliger Bodenwert	=	45.220,00 €

Der anteilige Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 8 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025

rd. 45.500.- €.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Wohn-/ Nutzungsflächen (m², bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m², bzw. €/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohn- haus mit Tiefgarage	Sondereigentum Nr. 8 im Obergeschoss (Woh- nung)	47,72	9,50	453,34	5.440,08
Pkw-Stellplatz i.fr.	Sondernutzungsrecht Nr. 24	1	40,00	40,00	480,00
Summe		47,72		493,34	5.920,08

Die Sondereigentume (Wohnung und Kellerraum), werden derzeit nicht genutzt.
Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. Ziffer 4.5.3/ Rohertrag).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.920,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters/ gemäß Einzelaufstellung) 20,53 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.215,48 €
jährlicher Reinertrag	= 4.704,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 45.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 682,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.022,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gemäß § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 43 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,520
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 126.776,59 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 45.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 172.276,59 €
marktübliche Zu- und Abschläge	+/- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 172.276,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 8	= 172.276,59 €
	rd. 170.000,00 €

4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden von mir anhand eines vor Ort durchgeführten Aufmaßes ermittelt.

Diese orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur **wohnerwertabhängigen Anrechnung** der Grundflächen auf die Wohnfläche (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Der Balkon wurde hierbei mit 50 % der Grundfläche angesetzt.

Rohertrag

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

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

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

b) In [7] wurde die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 458 Gemeinden in Deutschland, sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.317 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.851 Gemeinden in Deutschland vor. Dies entspricht dem Wohnraum von ca. 55 % der Bevölkerung Deutschlands.

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

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

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

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

c) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Mannheim hat für das Jahr 2024 **Rohertrags-Vervielfacher (Ertragsfaktoren) für Wohnungseigentum** wie folgt abgeleitet: Eine Spanne von **22,4 – 30,9**, bei 30 - 45 Jahren Restnutzungsdauer und 30 - 50 m² Wohnfläche. Der Auswertung lagen 16 Kauffälle zugrunde.

Diese Werte sind (ungeachtet der genannten Einschränkungen), für sich alleine gesehen zu ungenau. Sie dürfen nur als „zusätzliche Informationsquelle“ betrachtet werden. Es fehlen u.a. entsprechende Differenzierungen hinsichtlich Objektgrößen (Größe der Wohnungen im Objekt), Baujahre, (genauere) Restnutzungsdauerangaben, Anzahl der Geschosse, Anbauart.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Folgende Bewirtschaftungskosten (BWK) wurden ermittelt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² Wohnfläche]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	-----	-----	429,00
Instandhaltungskosten	-----	14,00	668,08
Mietausfallwagnis	2,00	-----	118,40
Summe			1.215,48 (20,53 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde bestimmt auf der Grundlage

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

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

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 414.105 Kaufpreisen abgeleitet, davon 112.008 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 357 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag ist der 01.04.2025, die Veröffentlichung erfolgte am 30.07.2025.

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

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

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

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

Folgendes Bewertungsmodell liegt der Analyse und Herleitung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde:

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

b) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Mannheim hat für das Jahr 2024 **Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum** wie folgt abgeleitet: Eine Spanne von 0,3 – 2,6, bei 30 - 45 Jahren Restnutzungsdauer und 30 - 50 m² Wohnfläche. Der Auswertung lagen 16 Kauffälle zugrunde.

Diese Werte sind für sich allein gesehen zu ungenau. Sie dürfen nur als „zusätzliche Informationsquelle“ betrachtet werden. Es fehlen u.a. entsprechende Differenzierungen hinsichtlich **Größe der Wohnungen im Objekt, Baujahre, (genauere) Restnutzungsdauerangaben, Anzahl der Geschosse, Anbauart.**

Der Gutachterausschuss hat folgendes Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze angewandt:

Modellparameter	Definitionen und Hinweise/Erläuterungen
Normierter Kaufpreis	<p>Wohneigentume und bebaute Grundstücke:</p> <p>Eingabe des im Vertrag angegebenen Kaufpreises, umgerechnet auf definierte Normverhältnisse (z. B. Abzug von Kaufpreisanteilen für Zubehör und Inventar).</p> <p>Ausschluss von Kaufpreisen mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Nur Wiederverkäufe bzw. Zweiterwerbe.</p> <p>Bei Kaufpreisen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, wird angenommen, dass keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der normierte Kaufpreis kann auch typische Nebengebäude wie Garagen, Carports etc. enthalten, sofern diese nutzbar sind.</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge (ortsübliche Vergleichsmiete) aus dem Wohnungseigentum bzw. Grundstück. Als Grundlage hierfür wurde im Sinne § 31 ImmoWertV der qualifizierte Mannheimer Mietspiegel herangezogen.</p> <p>Wohneigentume:</p> <p>Bei Wohneigentume und Studentenappartements wurde die Miete aus dem Mietspiegel 2023/2024 der Stadt Mannheim angesetzt.</p> <p>Bebaute Grundstücke:</p> <p>Die Mieten für Ein-, Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser, für gewerblich genutzte Grundstücke sowie für Mischgrundstücke werden in der Höhe angesetzt, die von den Eigentümern in den Fragebögen angegeben worden sind.</p> <p>Die Mieterträge für Wohnraum wurden auf Grundlage des aktuell gültigen Mietspiegels der Stadt Mannheim (Mietspiegel 2023/2024) überprüft. Die angegebenen Gewerbemieten wurden nicht auf ihre Nachhaltigkeit bzw. Richtigkeit überprüft.</p>

GND/RND	<p>Wohneigentume:</p> <p>Eingabe der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) entsprechend der Gebäudetypen.</p> <p>- Zwei-, Drei-, Mehrfamilienwohnhaus, Mischgrundstücke und Wohnhochhaus 70 Jahre GND / mind. 30 Jahre RND</p> <p>Bebaute Grundstücke:</p> <p>Eingabe der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) entsprechend der Gebäudetypen. Modifizierung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 4 der SW-RL.</p> <p>- Ein- und Zweifamilienwohnhaus 70 Jahre GND / mind. 20 Jahre RND</p> <p>- Drei- und Mehrfamilienwohnhaus, Bürogebäude, Wohnhochhaus, gemischt genutzte Gebäude 70 Jahre GND / mind. 20 Jahre RND</p> <p>gewerblich genutzte Gebäude, Einzelhandel, Garagen 60 Jahre GND / mind. 20 Jahre RND</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 und Anlage 3 ImmoWertV:</p> <p>Verwaltungskosten:</p> <p>Wohneigentume: 357,00 EUR* jährlich je Eigentumswohnung.</p> <p>Bebaute Grundstücke (kein Gewerbe) 298,00 EUR* jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern.</p> <p>Gewerbliche Nutzung: 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.</p> <p>Instandhaltungskosten:</p> <p>Wohneigentume und bebaute Grundstücke (kein Gewerbe) 11,70 EUR* jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden.</p> <p>Gewerbliche Nutzung: 100 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.</p> <p>50 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.</p>

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

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und ist aus der Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 21 ersichtlich. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und beträgt 70 Jahre/ +/- 10 Jahre (vgl. auch das Ermittlungsmodell des Gutachterausschusses).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

4.6 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert für den **68/1.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem **Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage** bebauten Grundstücks in **68239 Mannheim-Seckenheim, Im Kaisergewann 14**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, sowie dem Kellerraum im Untergeschoss -im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 8** bezeichnet-,

Wohnungsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Mannheim	88.868	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Seckenheim	57.947/1	756 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 16. September 2025 mit rd.

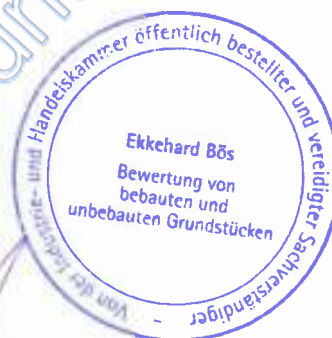
170.000.- €

(einhundertsiebzigttausend Euro)

ermittelt.

Karlsruhe, den 02.10.2025


Ekkehard Bös



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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

LBO BW:

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

BGG:

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

BGB:

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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187).

ImmoWertV 2021:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

DIN 283:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025.
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025.
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025.
- [4] **Sprengnetter (Hrsg.):** Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Sprengnetter - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - WMR) vom 18. Juli 2007
- [5] **Bischoff:** ImmoWertV 2021. Das ist neu bei der Immobilienbewertung - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, mgo Fachverlage, Berlin 2022.
- [6] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte.
- [7] **Sprengnetter (Hrsg.):** Auskunft aus dem Marktdatenshop, Sinzig.
- [8] **Kleiber (Hrsg.):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Reguvis Verlag, 10. Auflage.
- [9] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Verlag, 10. Auflage, 2023
- [10] **Kleiber/ Simon/ Weyers:** Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger 1991.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

5.4 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Es besteht Urheberschutz, alle Rechte werden vorbehalten.

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

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

Die Haftung besteht in diesen Fällen nur bei Verletzung von sog. „Kardinalpflichten“.

Die Rechtsprechung versteht unter „Kardinalpflichten“ solche Verpflichtungen, *„deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf“* - also die vertraglichen Hauptpflichten.

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

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

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

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

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

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

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

6 Allgemeine Begriffserläuterungen

6.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage Auszug aus der topographischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Ortslage
Anlage 2:	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage Auszug aus dem Stadt(teil)plan mit Kennzeichnung der Objektlage
Anlage 3:	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
Anlage 4:	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage Außenansichten Foto 1 Ansicht von Süd-Osten
Anlage 5:	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage Außenansichten Foto 2 Ansicht von Osten
Anlage 6:	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage Außenansichten Foto 3 Ansicht von Norden
Anlagen 7.1 und 7.2:	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage -Außenanlagen- Fotos 4 und 5
Anlagen 8.1 – 8.4:	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage Gemeinschaftseigentum Eingangs- und Treppenhausbereiche Innenansichten Fotos 6 – 9
Anlage 9:	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage Untergeschoss Sondereigentum Nr. 8 (Kellerraum) Grundrissplan
Anlagen 10.1 – 10.3:	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage Untergeschoss Gemeinschaftseigentum Innenansichten Fotos 10 – 12
Anlage 11:	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage Erdgeschoss Sondernutzungsrecht Nr. 24 (Pkw-Stellplatz im freien) Grundrissplan
Anlage 12:	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage Obergeschoss Sondereigentum Nr. 8 (Wohnung) Grundrissplan

Anlage 13.1:	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage Obergeschoss Sondereigentum Nr. 8 (Wohnung) Innenansichten I Fotos 13 – 16
Anlage 13.2:	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage Obergeschoss Sondereigentum Nr. 8 (Wohnung) Innenansichten II Fotos 17 – 20
Anlagen 14.1 und 14.2:	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage Ansicht von Süd-Westen Ansicht von Nord-Westen
Anlagen 15.1 und 15.2:	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage Ansicht von Süd-Osten Ansicht von Nord-Osten
Anlage 16:	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage Gebäudeschnitt-Zeichnung

Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage

Auszug aus der topographischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Ortslage



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

Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage
Auszug aus dem Stadt(teil)plan mit Kennzeichnung der Objektlage

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

Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage
Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



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

Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage
Außenansichten

Foto 1
Ansicht von Süd-Osten



Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage
Außenansichten

Foto 2
Ansicht von Osten



Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage
Außenansichten

Foto 3
Ansicht von Norden



Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage
-Außenanlagen-

Fotos 4 und 5



Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage
Gemeinschaftseigentum
Eingangs- und Treppenhäusbereiche
Innenansichten
Fotos 6 - 9

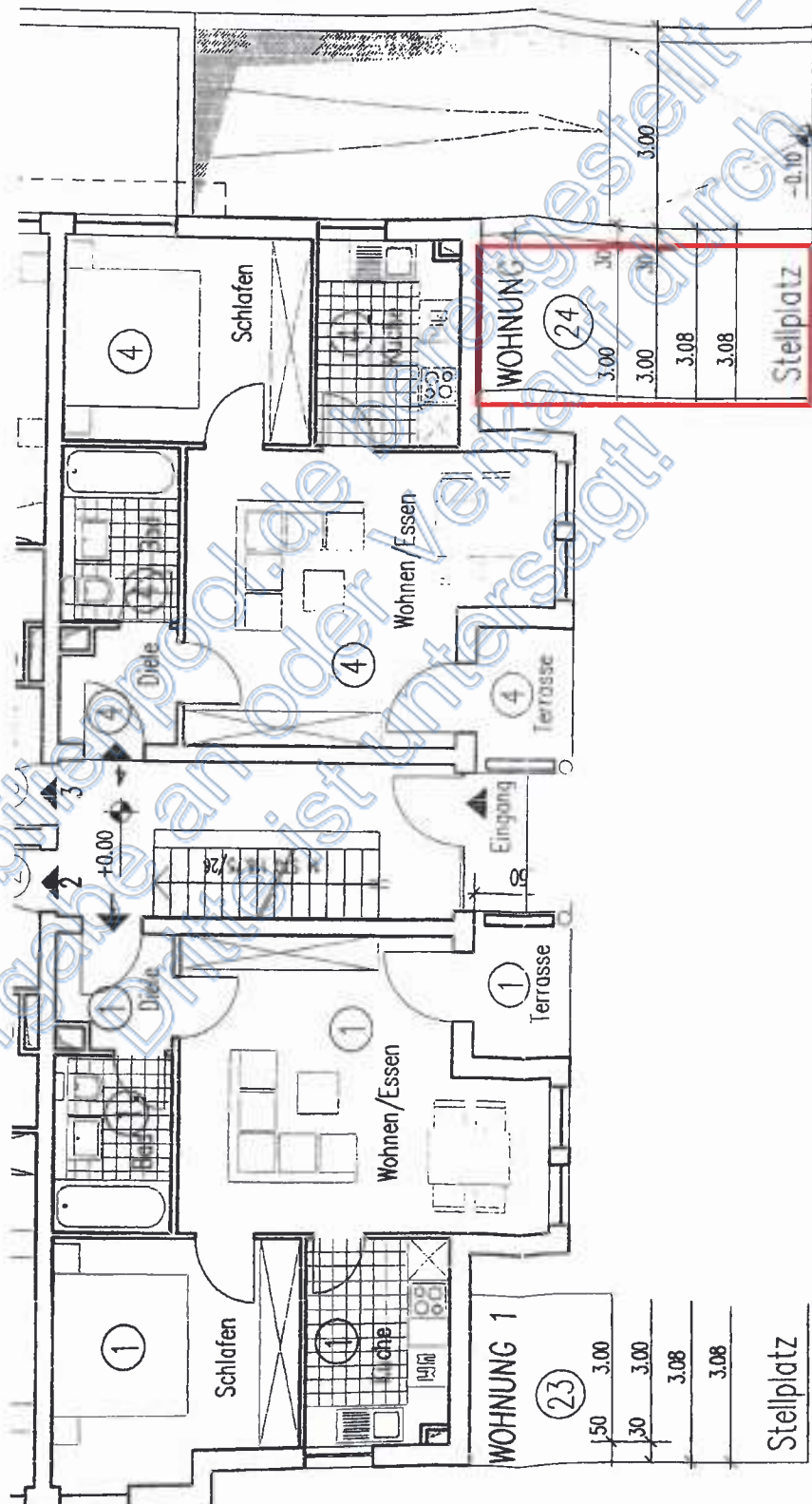


[illegible]

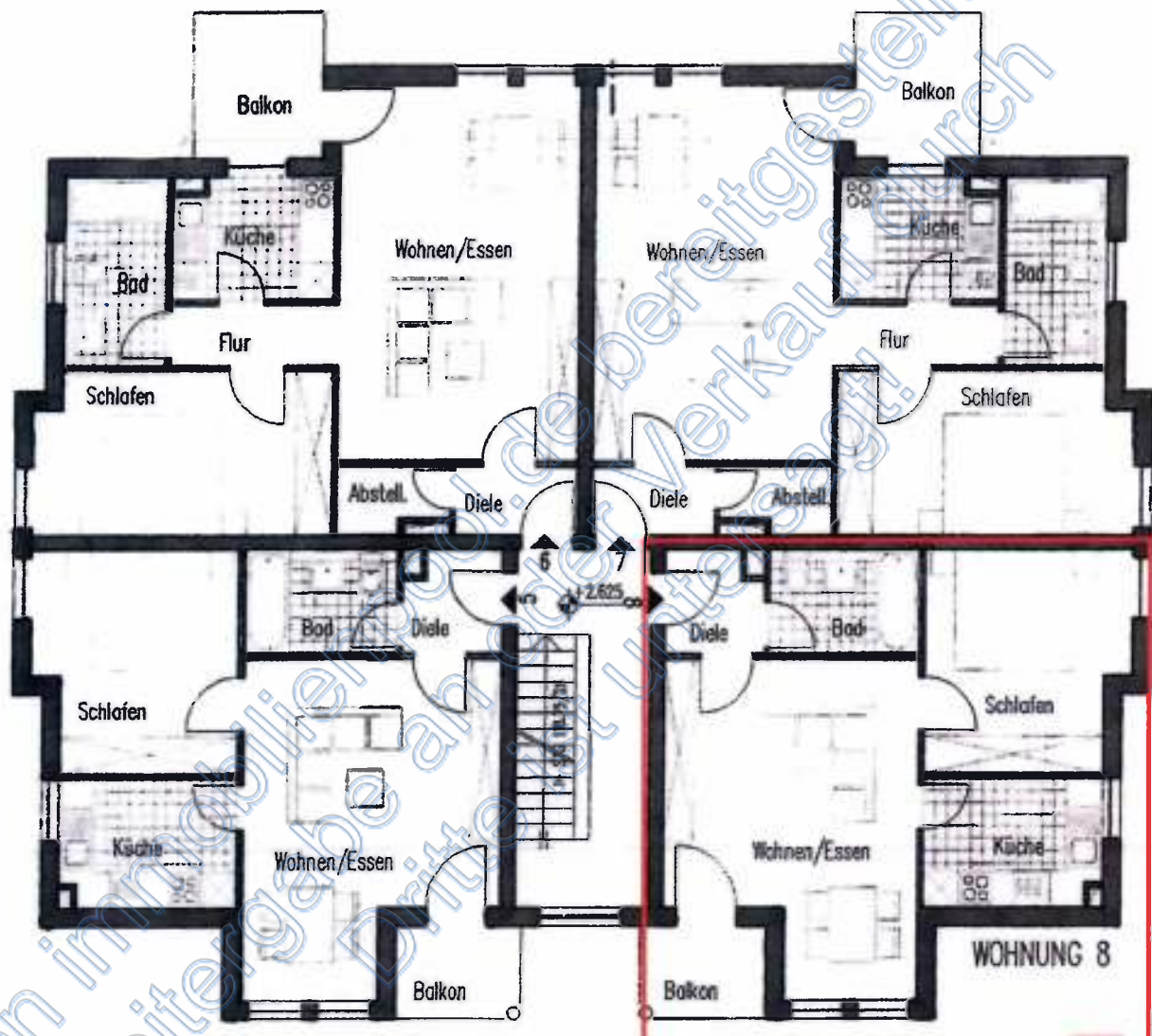
Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage
Untergeschoss
Gemeinschaftseigentum
Innenansichten
Fotos 10 - 12



Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage
Erdgeschoss
Sondernutzungsrecht Nr. 24
(Pkw-Stellplatz im freien)
Grundrissplan



Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage
Obergeschoss
Sondereigentum Nr. 8
(Wohnung)
Grundrissplan



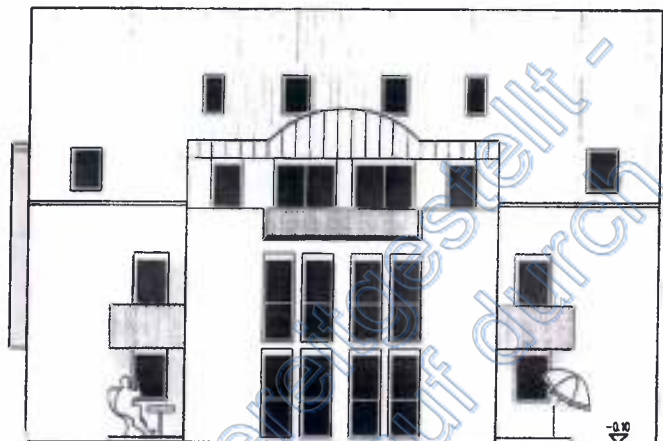
Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage
Obergeschoss
Sondereigentum Nr. 8
(Wohnung)
Innenansichten I
Fotos 13 - 16



Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage
Obergeschoss
Sondereigentum Nr. 8
(Wohnung)
Innenansichten II
Fotos 17 - 20



Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage

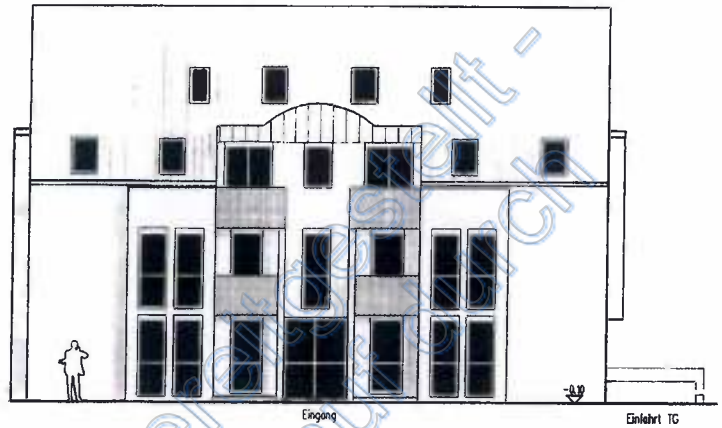


Ansicht Südwest

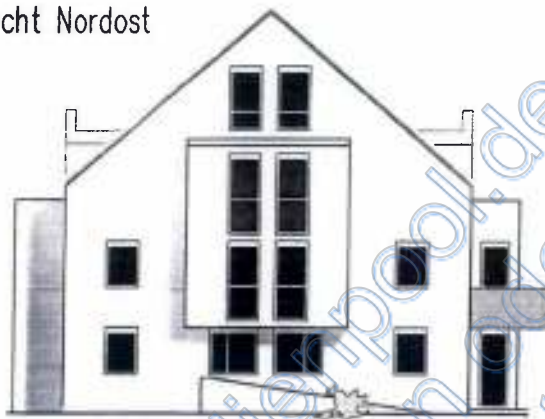


Ansicht Nordwest

Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage



Ansicht Nordost



Ansicht Südost

Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage
Gebäudeschnitt-Zeichnung

