

Kein Original
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

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

34/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. **27330**, Gemarkung Mannheim, Stadtteil Neckarau, **2.198 m²** Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 15** bezeichneten **Wohnung** nebst Kellerraum. Zugeordnet ist das **Sondernutzungsrecht** an dem **Doppelparker Nr. 71/72** und dem **Spitzboden „C“**.

Meistersingerstraße 11, 15 in 68199 Mannheim - Neckarau



Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Zwangsversteigerungsgericht-
A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ: 3 K 111/23

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung: 14. März 2024

Wertermittlungstichtag: **14. März 2024**

Qualitätstichtag: 14. März 2024

Grundbuchangaben: Wohnung Grundbuch von Mannheim Nr. **44.115**
Gemarkung Mannheim, Stadtteil Neckarau, Flurstück Nr. **27330**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag **14.03.2024** ermittelt mit rd.

297.000,00 EUR

(i. W.: Zweihundertsiebenundneunzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 8 Seiten enthalten. Das Gutachten wird in **3 Ausfertigungen** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt.

Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 3 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	6
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1 Vorbemerkungen	7
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Ertragswertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
4.3.3 Ertragswertberechnung	17
5. Verkehrswert	18
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	20
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	20
6.2 Verwendete Literatur	20
<hr/>	
<u>Anlagen</u>	
Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster 21
Anlage 2	Bauzeichnungen 22
Anlage 3	Objektfotos vom 14.03.2024 (12 Aufnahmen) 25
Anlage 4	Baulastenauskunft 27
Anlage 5	Altlastenauskunft 28

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim –Zwangsversteigerungsgericht- A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	3 K 111/23
Eigentümer:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	34/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 27330 , Gemarkung Mannheim, Stadtteil Neckarau, Meistersingerstraße 11, 15, 2.198 m² Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Doppelparker Nr. 71/72 und dem Spitzboden „C“ .
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 44.115
Ortsbesichtigung:	14. März 2024
Wertermittlungsstichtag:	14. März 2024
Qualitätsstichtag:	14. März 2024
Wohnfläche:	ca. 86,00 m²
Lage:	Meistersingerstraße 11, Dachgeschoss rechts (vom Treppenaufgang ausgesehen)
Mieter:	siehe gesonderte Anlage
Miete:	nicht bekannt geworden
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Hausgeld/Monat:	614,00 EUR lt. Wirtschaftsplan 2024 Bewirtschaftungsanteil 571,50 EUR, Rücklagenanteil 42,50 EUR
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden
Hinweis:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden; hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Wohnbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Wohnfläche und Grundrissgestaltung werden der Teilungserklärung vom 23.05.1989 und den Nachträgen vom 22.09.1989 und 30.01.1990 entnommen.

Mit Schreiben vom 26.02.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 14.03.2024 geladen.

Gebäude und Grundstück Meistersingerstraße 11, 15 in 68199 Mannheim wurden am **14.03.2024** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück sowie Treppenhaus und Keller des Aufganges Meistersingerstraße 11 sowie die Tiefgarage waren zugänglich. Die Wohnung Nr. 15 konnte nur von außen besichtigt werden. Der Spitzboden „C“ war ebenfalls nicht zugänglich.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt.

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile

sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Mannheim mit Beschluss vom 01.02.2024 und Anschreiben vom 02.02.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 14.03.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 44.115, amtlicher Ausdruck vom 09.01.2024
- Teilungserklärung vom 23.05.1989 und Nachträge vom 22.09.1989, 30.01.1990
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Wirtschaftspläne 2022, 2023, 2024 mit Angabe zur Höhe des Hausgeldes der Wohnung Nr. 15, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 18.11.2021, 08.12.2022 und 20.12.2023, Energieausweis vom 19.05.2020

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 14. März 2024** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die 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.

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Mannheim im Stadtbezirk Neckarau. Mannheim liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zur Rhein-Neckar-Region, Regierungsbezirk Karlsruhe. Mannheim hat mit seinen 17 Stadtbezirken insgesamt etwa 330.000 Einwohner (Stand 31.12.2022, Datenquelle Stadt Mannheim) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 145 km². Der Stadtbezirk Neckarau liegt im Südwesten Mannheims direkt am Rhein und hat etwa 31.000 Einwohner. Zuständiges Grundbuchamt ist Mannheim, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Mannheim.

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück liegt auf der südwestlichen Straßenseite der Meistersingerstraße. Es handelt sich um eine gering befahrene Anliegerstraße, die unweit nördlich vom Bewertungsgrundstück als Sackgasse endet. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden.

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

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

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

2.2. Gestalt und Form

Das **2.198 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **27330** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**) und relativ eben. Es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Zwei Ecken des Grundstücks sind, den Wegverläufen folgend, leicht abgeschrägt. Die an der Meistersingerstraße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 51,00 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 42,00 m.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** mit zwei Treppenaufgängen und Tiefgarage bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Obergeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden.

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

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

2.4 Erschließungszustand

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

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

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des vorliegenden **Grundbuchs von Mannheim Nr. 44.115** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Ifd. Nr. 1, 2, 3 gelöscht

Der unter Ifd. Nr. 4 in Abteilung II, eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung, besteht für das Flurstück Nr. **27330** kein Eintrag im Baulastenverzeichnis (vgl. **Anlage 4**).

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Klima, Natur und Umwelt, ist das Grundstück Flurstück Nr. **27330** nicht im Kataster altlastenverdächtiger Flächen verzeichnet (vgl. **Anlage 5**).

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

2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

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

WA	=	allgemeines Wohngebiet
IV	=	vier Vollgeschosse (zwingend)
g	=	geschlossene Bebauung
GRZ 0,4	=	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 1,4	=	Geschossflächenzahl 1,4

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

2.5.6 Entwicklungszustand

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

3.2 Gebäudebeschreibung

Die Wohnung Nr. 15 befindet sich innerhalb eines **Mehrfamilienwohnhauses** mit zwei Treppenaufgängen und Tiefgarage. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Obergeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden.

Das Gebäude wurde etwa **1990** errichtet.

Das Grundstück wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **23.05.1989** und den Nachträgen vom **22.09.1989** und **30.01.1990** geregelt.

Das Gebäude beinhaltet insgesamt **29 Wohnungen** und 30 Doppelparker mit je zwei Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage sowie Keller- und Gemeinschaftsräume.

Die **Wohnung Nr. 15** befindet sich im **Dachgeschoss rechts** (vom Treppenaufgang aus gesehen) des Gebäudeteils **Meistersingerstraße 11**. Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Diele, Flur und Terrasse (Ausrichtung nach Südwesten, Hofseite).

Die Wohnfläche beträgt ca. **86,00 m²** (Berechnung siehe Pkt. 4.3.2).

Der Wohnung Nr. 15 ist der Kellerraum Nr. XV zugeordnet. Er befindet sich im Gebäudeteil Meistersingerstraße 11, die Nutzfläche beträgt ca. 6,50 m².

Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem **Doppelparker Nr. 71/72** in der Tiefgarage und dem **Spitzboden „C“** zugeordnet. Der Doppelparker beinhaltet 2 Ebenen (oben und unten) mit je einem Stellplatz.

Der Spitzboden „C“ liegt über der Wohnung Nr. 15 und ist laut Teilungserklärung nicht begehbar. Ob der Spitzboden innerhalb der Wohnung Nr. 15 über eine Deckenluke mit Einschubtreppe zugänglich gemacht bzw. ggf. zu Wohnzwecken ausgebaut wurde, ist mir nicht bekannt geworden.

In der Teilungserklärung ist der Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken nicht geregelt. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt Mannheim, ist der Ausbau zu Wohnraum aus bauordnungsrechtlicher Sicht weitestgehend auszuschließen, da der erforderliche 2. Fluchtweg nicht gewährleistet werden kann. Rechtsverbindlich kann dies jedoch ausschließlich über eine Bauvoranfrage abgeklärt werden, was nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist.

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

Rohbau

Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Beton, Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Massivplattendecken
Fassade:	Rauputz mit Anstrich
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Betonziegeleindeckung
Treppenhaus:	Geschosstreppe als Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf, Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkästen, Personenaufzug (320 kg, 4 Personen, Baujahr 1990)
Türen:	Hauszugangstür aus Leichtmetall mit Ornamentglasausschnitt, Wohnungseingangstüren als furnierte Holzplattentüren in Holzzargen
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster, Außenrollläden aus Kunststoff an den senkrechten Fenstern, im Dachgeschoss schräge Dachflächenfenster aus Holz
Besondere Bauteile:	Balkone, Zwerchgiebel

Ausbau Wohneinheit Nr. 15

Die Wohneinheit Nr. 15 war nicht zugänglich. Für die Bewertung wird eine baujahrtypische, mittlere Ausstattung in ausreichendem Unterhaltungszustand unterstellt.

Keller/Tiefgarage

Fußböden:	Estrich geglättet
Wände/Decken:	Beton, teilweise gestrichen, Mieterkeller Holzlattenverschläge
Türen:	Ein-/ausfahrt über Metalltor, Stahltüren
Elektroanlage:	normale baualtersgerechte Ausführung
Sonstiges:	Gemeinschaftstrockenraum, Fahrradraum

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Fernwärme, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Wege und Zufahrten mit Betonsteinen bzw. Waschbetonplatten befestigt, Begrünungen, Kinderspielplatz, Einfriedungen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich äußerlich in normalem, altersgerechtem Zustand. Instandhaltungsrückstau ist augenscheinlich nicht erkennbar. Die Fassaden sind mit einem neuen Anstrich versehen worden. Wesentliche Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen, hier auch Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudesituation wurden in den letzten Jahren nicht vorgenommen.

Auf dem Boden der Tiefgarage waren zum Ortstermin an diversen Stellen größere Feuchtigkeitsflecken/Pfützen sichtbar, zur Ursache liegen keine Kenntnisse vor.

Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vom 19.05.2020 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.10.2015 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m ² *a)
Primärenergieverbrauch	110,00 kWh/(m ² *a)

Sondereigentum: Grundrissgestaltung, Ausstattung und Unterhaltungszustand der Wohnung Nr. 15 können wegen fehlender Innenbesichtigung nicht hinreichend beurteilt werden. Für die Bewertung wird eine baujahrtypische, mittlere Ausstattung in ausreichendem Unterhaltungszustand unterstellt. Der Doppelparker Nr. 71/72 befindet sich augenscheinlich in normalem, altersgerechtem Zustand. Die Funktionsfähigkeit konnte nicht überprüft werden. Die untere Ebene war zum Ortstermin nicht einsehbar.

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

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

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

4.2.2 Bodenrichtwert

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

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. 27330 **2.198 m²** Gebäude- und Freifläche

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie in Kenntnis des derzeitigen Grundstücksmarktes wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **1.300,00 EUR/m²** entsprechend Richtwert als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Größe von **2.198 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$2.198 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.300,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 2.857.400 \text{ EUR}$$

Bei **34/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 15**:

$$2.857.400 \text{ EUR} \quad \times \quad 34/1.000 \quad = \quad 97.152 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil rd. **97.000 EUR**

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die nachstehende Wohnflächenberechnung wurde von mir auf der Grundlage des Teilungsplanes aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.05.1989 (siehe **Anlage 2**) erstellt. Innenbesichtigung und Aufmaß der Räumlichkeiten waren nicht möglich. Die Ergebnisse gelten ausschließlich für diese Wertermittlung.

Wohnung Nr. 15	Wohnen	23,92 m ²	
	Eltern	13,66 m ²	
	Kind	19,03 m ²	
	Kochen	8,18 m ²	
	Gäste-WC	3,40 m ²	
	Bad/WC	7,11 m ²	
	Flur	3,20 m ²	
	Diele	4,20 m ²	
	Terrasse zu ½	3,13 m ²	
		<u>85,83 m²</u>	rd. <u>86,00 m²</u>

¹⁾ Die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind entsprechend der für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV) in der Regel zu einem Viertel bzw. max. zur Hälfte anzurechnen.

Rohertrag

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

Der **Mietspiegel 2023/2024** der Stadt Mannheim weist für Wohnungen entsprechend ihrer Größe folgende Basisnettokaltmiete aus:

Wohnfläche 86 m ²	8,22 EUR/m ²	
Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale lt. Mietspiegel:		
Baujahr 1978 bis 1994	- 4%	
Badausstattung	± 0%	
Standardbad (Badewanne, WC im Badezimmer, Wände im Spritzwasserbereich geschützt, Waschmaschinen-Anschluss im Bad oder sonst in der Wohnung)		
Zu-/Abschläge sonstige Ausstattung	+ 3%	
Zentralheizung/Etagenheizung, Aufzug vorhanden		
Zu-/Abschläge Modernisierungsmaßnahmen	± 0%	
Keine Modernisierungsmaßnahmen seit 2010		
Wohnlage	± 0%	
keine Besonderheiten		
Summe	- 1%	

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Mannheim:
 $8,22 \text{ EUR/m}^2 \times (1 - 0,01) = \mathbf{8,14 \text{ EUR/m}^2}$

Durch über- oder unterdurchschnittliche Qualitäten der zu berücksichtigenden Wohnungsmerkmale sind Abweichungen der Wohnungsmiete von den errechneten Werten des Mietspiegels von **+/-19 %** tolerabel (Mietpreisspanne).

Preisspanne +/- 19% = **6,59 EUR/m² - 9,69 EUR/m²**

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 15** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **9,00 EUR/m²** aus.

Für das Sondernutzungsrecht an dem **Spitzboden „C“**, der ggf. als Abstell-/Lagerfläche nutzbar ist, erfolgt ein Zuschlag von rd. **10%** zur Durchschnittsmiete des Mietspiegels.

In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. XV enthalten.

Für den **Doppelparker Nr. 71/72** in der Tiefgarage mit 2 Stellplätzen wird ein Mietansatz von monatlich **80,00 EUR** berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **13,80 EUR/m² Wohnfläche** und jährlich **104,00 EUR/Stellplatz** auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **420,00 EUR/Eigentumswohnung** und jährlich **46,00 EUR/Stellplatz** als angemessen angesetzt.

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim hat im **Grundstücksmarktbericht 2022** (Datengrundlage 01.01.2022 – 31.12.2022) folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

<u>Wohneigentum nach WEG</u>		Wohnfläche 51 – 90 m²		
Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
30 – 45 Jahre	0,9 %	- 0,2 – 1,6 %	26	27,2 – 35,2 i. M. 31,8
46 – 60 Jahre	1,6 %	1,2 – 2,0 %	11	29,6 – 37,1 i. M. 31,9

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,0 %** gewählt.

Hierbei werden die u. a. die Stadteillage des Objektes (Umgebungsbebauung, Infrastruktur etc.), Gebäudezustand, unterstellter Ausstattungsstandard der Wohnung, Wohnungsgröße und Restnutzungsdauer (36 Jahre) berücksichtigt.

Zudem findet die aktuelle wirtschaftliche Situation Berücksichtigung. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine birgt substanzielle Risiken für die deutsche Konjunktur, Preissteigerungen bei Energie, Rohstoffen und Nahrungsmittel führen zu einer steigenden Inflationsrate. Weitere Preisentwicklungen lassen sich nicht verlässlich vorhersagen. Außerdem haben die steigenden Zinsen Auswirkungen auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und die Kaufpreise von Immobilien.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) mit 70 Jahren angenommen. Bei einem Baualter zum Wertermittlungstichtag von 34 Jahren (Baujahr 1990) errechnet sich die Restnutzungsdauer (RND) mit **36** Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wegen fehlender Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 15 wird ein Sicherheitsabschlag von **5 %** vom vorläufigen Ertragswert vorgesehen.

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

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche Wohnung Nr. 15	ca. 86 m ²
Nettokaltmiete	9,00 EUR/m ² WF
Miete Doppelparker Nr. 71/72 (2 Stellplätze)	80,00 EUR/Monat
Bewirtschaftungskosten	rd. 21 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	36 Jahre
anteiliger Bodenwert	97.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	1,0 %

Wohnung Nr. 15	86,00 m ²	x	9,00 EUR/m ²	x	12 Monate	=	9.288 EUR
Doppelparker Nr. 71/72	1,00 Stck.	x	80,00 EUR	x	12 Monate	=	<u>960 EUR</u>
Jahresrohertrag						=	10.248 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.

• Mietausfallwagnis 2 %	205 EUR	
• Verwaltung 420 EUR/Einheit, 46 EUR/Stellplatz	512 EUR	
• Instandhaltungskosten		
86,00 m ² x 13,80 EUR/m ² WF	1.187 EUR	
2 Stpl. x 104,00 EUR/Stellplatz	<u>208 EUR</u>	
insgesamt rd. 21 %	2.112 EUR	- <u>2.112 EUR</u>

Jahresreinertrag = 8.136 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 97.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 1,0 %

97.000 EUR x 1,0 % - 970 EUR

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag = 7.166 EUR

Barwertfaktor RND 36 J. / 1,0 % = 30,11 x 30,11

Ertragswert der baulichen Anlagen = 215.768 EUR

Bodenwert + 97.000 EUR

vorläufiger Ertragswert = 312.768 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 15.638 EUR

Ertragswert = 297.130 EUR

Ertragswert gerundet rd. **297.000 EUR**

Der vorläufige Ertragswert 312.768 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 3.635 EUR/m² Wohnfläche (ca. 86,00 m²) – inklusive Doppelparker - sowie dem rd. 30,52-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (10.248 EUR).

Nachrichtlich: Bei einem überschlägigen Wertansatz von etwa 20.000 EUR für den Doppelparker liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für die Wohnung - ohne Doppelparker - bei etwa 3.405 EUR/m² Wohnfläche.

5. Verkehrswert

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

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 15** nebst Kellerraum Nr. XV und Sondernutzungsrecht an dem **Doppelparker Nr. 71/72** und dem **Spitzboden „C“** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **297.000,00 EUR** ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert 312.768 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 3.635 EUR/m² Wohnfläche inklusive Doppelparker. Bei einem überschlägigen Wertansatz von etwa 20.000 EUR für den Doppelparker liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für die Wohnung bei etwa 3.405 EUR/m² Wohnfläche.

Im **Grundstückmarktbericht 2022** des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim wurden für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** folgende Vergleichspreise (Datengrundlage 01.01.2022 – 31.12.2022) veröffentlicht:

Ortsteilbereich Niederfeld

Wohnfläche	Mittelpreis/m ² WF	Kauffälle	Bandbreite
71 – 95 m ²	4.010 EUR/m ²	11	3.401 – 4.934 EUR/m ²

Die vorgenannten Vergleichspreise stammen aus Verkäufen in der Hochpreisphase des Jahres 2022. Seitdem sind die Kaufpreise von Immobilien aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich der gestiegenen Inflationsrate sowie der Zinsentwicklung allgemein rückläufig.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Mannheim konnten keine geeigneten Verkaufspreise aus der Kaufpreissammlung für vergleichbares Wohneigentum im Objekt Meistersingerstraße 11, 15, Flst. Nr. 27330 zur Verfügung gestellt werden.

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

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das

Wohneigentum mit 34/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 27330, 2.198 m² Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum und Sondernutzungsrecht an dem Doppelparker Nr. 71/72 und dem Spitzboden „C“

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungstichtag 14.03.2024** auf rd.:

297.000,00 EUR

(i. W.: Zweihundertsiebenundneunzigtausend Euro)

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

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

Mannheim, 10. Mai 2024

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

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

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

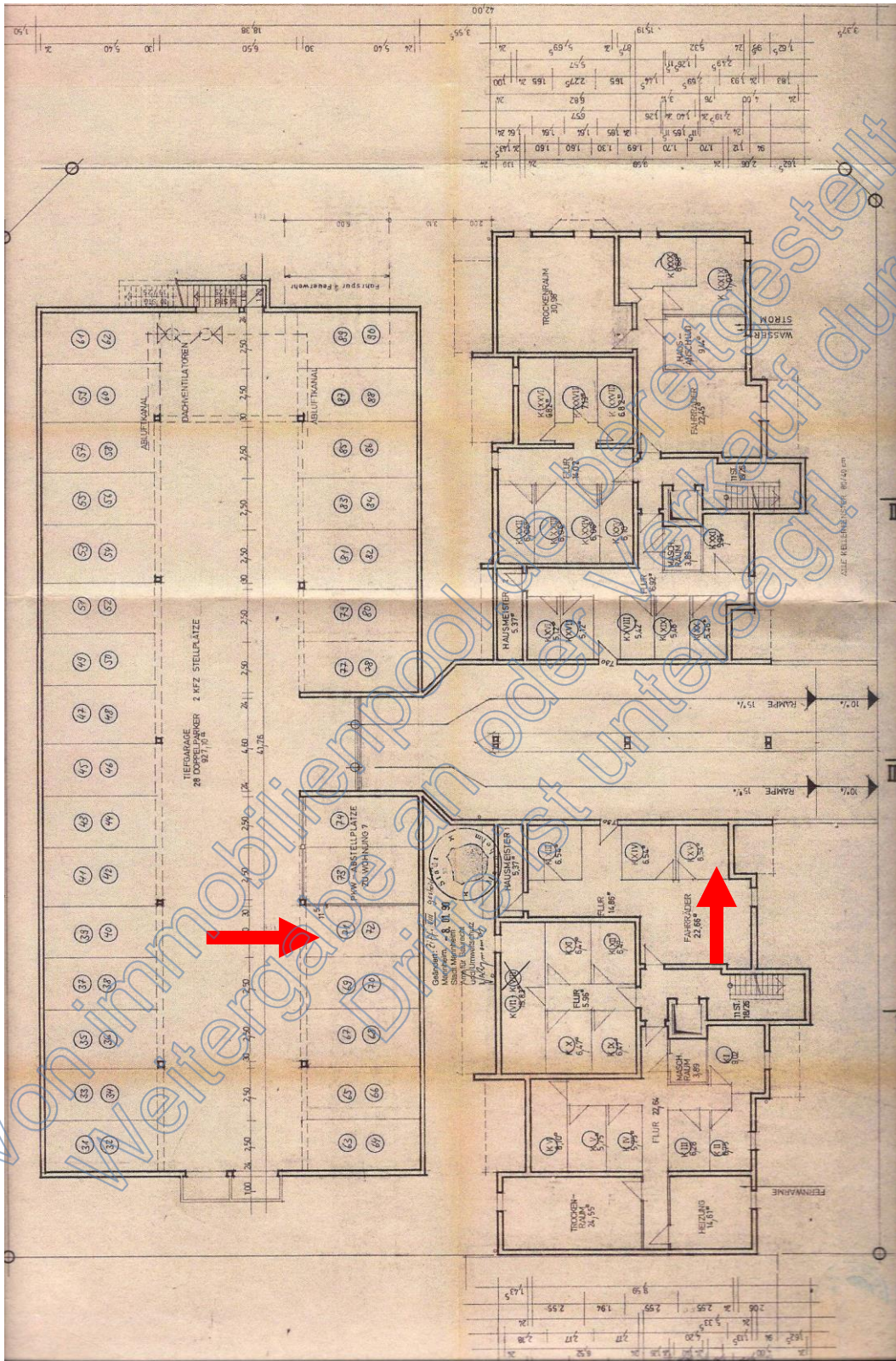
6.2 Verwendete Literatur

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

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS + TIEFGARAGE

Auszug aus dem Nachtrag vom **30.01.1990** zur Teilungserklärung vom **23.05.1989**

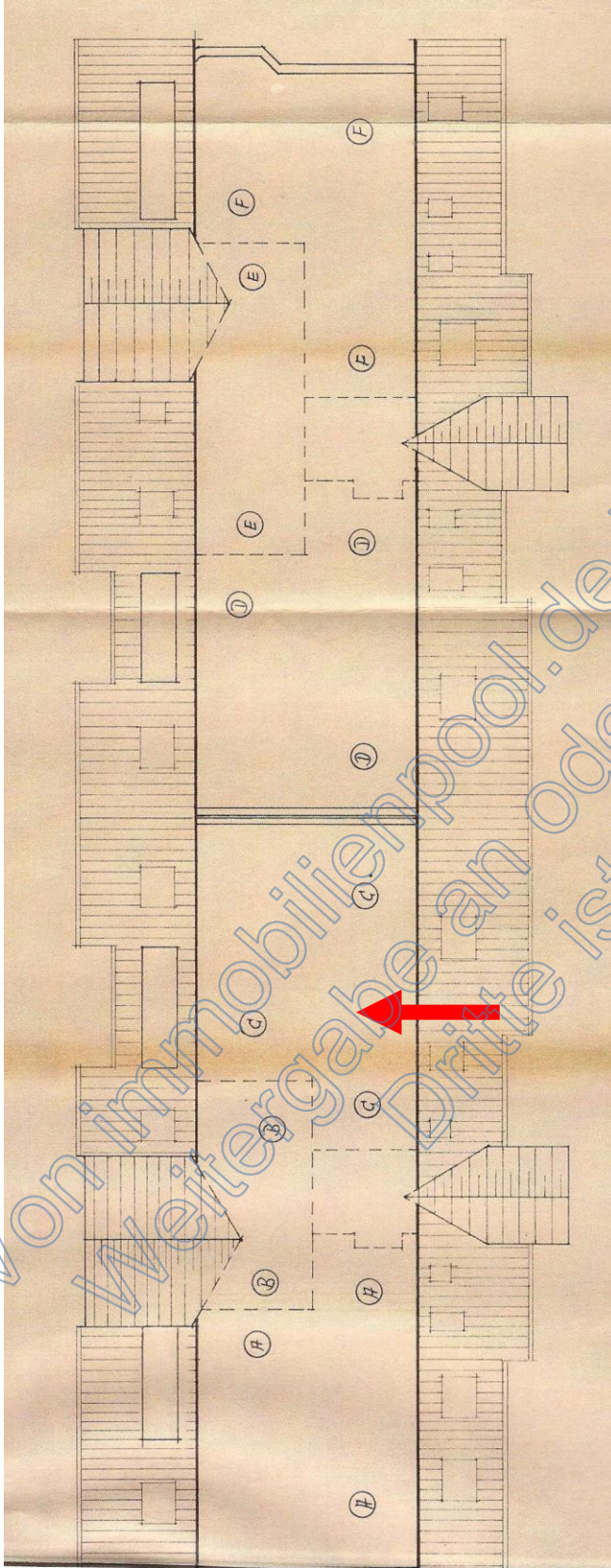
Kellerraum Nr. XV, Doppelparker Nr. 71/72



GRUNDRISS SPITZBODEN

Auszug aus der Teilungserklärung vom **23.05.1989**

Spitzboden „C“

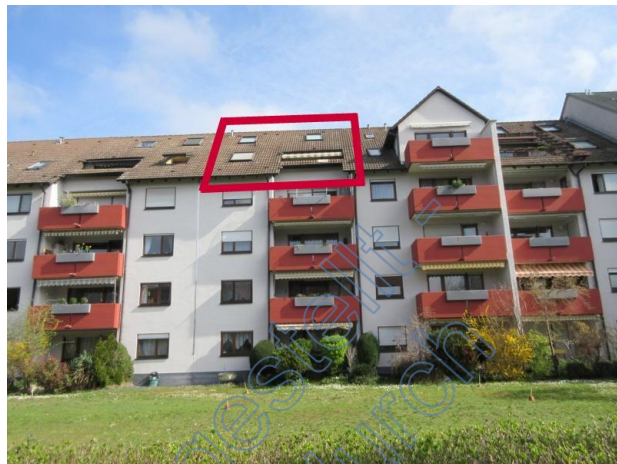


ANLAGE 3:

OBJEKTFOTOS



Straßenansicht Meistersingerstr. 11, 15, **Wohnung Nr. 15**



Hofansicht Meistersingerstr. 11, 15, **Wohnung Nr. 15**



Hauseingang Meistersingerstraße 11



Tiefgaragenein-/ausfahrt



Treppenhaus Meistersingerstraße 11



Abschlusstür der Wohnung Nr. 15



Mieterkeller



Fahrradraum



Heizungstechnik



Warmwasserbehälter



Doppelparker Nr. 71/72



Feuchtigkeit Tiefgarage