

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!**

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

Amtsgericht Mannheim; AZ: 3 K 144/25

17.04.2026



2-Zimmer-Eigentumswohnung

Verkehrswert: 176.000,00 EUR

GUTACHTEN

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

des 1.823/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Mehrfamilienhaus (Wohnhochhaus) bebauten Grundstück

eingetragen im Grundbuch von Mannheim Blatt 80.965
Flurstück 7352/4, Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Vogel-
stang, Größe 6.166 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss nebst
Kellerraum

Weimarer Straße 7 in 68309 Mannheim

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.01.2026

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Mannheim
AZ: 3 K 144/25

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
12.01.2026
(Datum der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	1.823/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohnhochhaus bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum.
Sondereigentum:	Wohneinheit Nr. 15 (im 3. OG) nebst Abstellraum Nr. 15 im KG
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte sind nicht begründet.
Adresse:	Weimarer Straße 7 in 68309 Mannheim
Lage:	Stadtteil Vogelstang, durchschnittliche Lagequalität
Grundstücksgröße gesamt:	6.166 m ² (ME-Anteil am Grundstück rd. 112,40 m ²)
Detailangaben Wohngebäude:	Zwölfgeschossiges Wohnhochhaus, Bj. 1969, 48 Wohneinheiten
Detailangaben Wohnung Nr. 15:	2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Loggia, 61,73 m ² Wohnfläche, Abstellraum im KG
Objektzustand:	Überwiegend gepflegt
Hausgeldvorschuss WE Nr. 15:	260,00 €/Monat inkl. 25,83 € Rücklage
Vermietungssituation:	Vermietet.
Verfahrenswert (Ertragswert) rd.:	176.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	176.000,00 €
Wohnflächenpreis rd.:	2.845,00 €/m ²

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	10
3.1	Lage	10
3.2	Grund und Boden	12
3.3	Bauliche Anlagen	14
3.4	Sondereigentum - Wohnung Nr. 15	17
3.5	Hausverwaltung	18
3.6	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	21
4.1	Definition und Erläuterung	21
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	21
4.3	Ertragswertermittlung	22
4.4	Verfahrensergebnis	31
4.5	Verkehrswert	31
5	ANHANG	33
5.1	Verzeichnis des Anhangs	33
5.2	Luftbild / Hybrid	34
5.3	Grundrisse	35
5.4	Gebäudeschnitt	37
5.5	Wohnflächenberechnung (Auszug)	38
5.6	Energieausweis	39
5.7	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	41
5.8	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	42
5.9	Rechtsgrundlagen	43
6	FOTOS	44

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 3 K 144/25

Auftrag: Vom 13.10.2025
Beschluss: Vom 13.10.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

XXXXXX
- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte XXXXX, XXXXX, XXXXX, Gz.: 25/27151-Sch

gegen

XXXXXX
- Antragsgegnerin -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Mannheim
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
1.823/100.000	Wohneinheit Nr. 15	80.965

an Grundstück

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Mannheim, Stadt- teil Vogelstang	7352/4	Gebäude- und Freifläche	Weimarer Stra- ße 7	6.166

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

- [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
- [2] Grundbuchblattabschrift
- [3] Verkehrswertgutachten zum Objekt vom 23.08.2024

Unterlagen des Antragstellers:

- [4] Energieausweis v. 15.02.2018
- [5] Wohnungsmietvertrag zum 01.05.2022
- [6] Unterlagen der Hausverwaltung zur ETW Nr. 15 (Wirtschaftsplan 2026, Wohngeldabrechnung 2024)

Unterlagen der Antragsgegnerin: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

[..7] Reproduktionen aus der digitalen Bauakte Zug. R 5/1975 Nr. 35427 als PDF auf USB Datenträger (Baubeschreibung, Baugenehmigungen, Grundrisse, Schnitte, Wohnflächenberechnung)

- etc.); Stadt Mannheim, Archivum, Bauakteneinsicht
- [8] Schriftliche Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation; Stadt Mannheim, Amt f. Baurecht, Bauverwaltung u. Denkmalschutz
 - [9] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadt Mannheim, Abt. Geoinformation und Stadtplanung
 - [10] Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster; Stadt Mannheim, Abt. Klima, Natur, Umwelt
 - [11] Auskünfte zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Geoportal Baden-Württemberg, Online-Abfrage
 - [12] Auskünfte zur Bauleitplanung; Geoinformationssystem Mannheim, Online-Abfrage
 - [13] Kopien aus der Grundakte (Teilungserklärung v. 22.08.1996 (UR 1012/1996) mit Abgeschlossenheitsbescheinigungen v. 20.06.1994 und v. 01.08.1996 und Aufteilungsplänen in Auszügen (Lageplan, 3. OG, KG), Nachträge zur Teilungserklärung v. 28.02.1997 (UR 169/1997) und v. 03.04.1997 (UR 364/1997)); Grundbuchzentralarchiv BW, Zweigstelle Kornwestheim
 - [14] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg, BORIS BW; Online-Abfrage
 - [15] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	12.01.2026
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Herr XXXXX Herr XXXXX Herr XXXXX Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	12.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Abt. Geoinformation und Stadtplanung, ist das Bewertungsgrundstück nicht mit einer Baulast belastet.
-----------------------	---

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungspläne:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 75/1 Teil III und Nr. 75/19.
Bebauungsplan Nr. 75/1 Teil III:	„Gebiet südl. der Bundesstraße 38 bei der „Vogelstang“, rechtskräftig seit 18.12.1964
Festsetzungen u.a.:	WR - Reines Wohngebiet; Grundflächenzahl (Höchstmaß) 03; Geschossflächenzahl (Höchstmaß) 10; Geschoszahl (zwingend) 8;

offene Bauweise; FD – Flachdach; SG - Sammelgaragen mit eingebauten Transformatorenstationen

Bebauungsplan Nr. 75/19:

„Bebauungsplan zur Aufnahme eines Verbrennungsverbotes in Mannheim-Vogelstang“, Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 75/1 Teil I-IV und weitere, rechtsverbindlich seit 10.07.1987

Festsetzungen u.a.:

Eingeschränktes Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG) für neu zu errichtende Feuerstätten.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen:

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gem. DSchG BW:

Gemäß Online-Abfrage im Geoportal BW¹ ist das Bewertungsgrundstück weder als Kulturdenkmal noch als archäologisches Denkmal gelistet.

Hinweis:

Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Erschließungs-/beitragsituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Abt. Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz, ist die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen erfolgt. Es kommen keine Erschließungskosten mehr zur Anforderung.

Diese Erklärung gilt für Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) § 20 ff.

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

In Mannheim fallen für die Kanalisation keine Kanalkostenbeiträge

¹ <https://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/karte-kulturdenkmale-auf-geoportal-bw>

an, da die Kanalisation durch die laufenden Abwassergebühren finanziert wird.

Hinweis:

In dieser Verkehrswertermittlung wird daher von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.1.6 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit.:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten etc.:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Abt. Klima, Natur, Umwelt, ist für das betreffende Grundstück gemäß den der Behörde derzeit vorliegenden Unterlagen und Plänen keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet.

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

2.4.1.7 Wohnpreisbindung

Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Mannheim Nr. 80965
- Wohnungsgrundbuch -

Datum des Abrufs: 08.09.2025 Letzte Eintragung vom: 08.09.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

1823/100000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte 33791 1804/, Flurstück 7352/4, Gebäude- und Freifläche,
Stadtteil Vogelstang, Weimarer Straße 7, Größe 6.166 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 15 bezeichneten **Wohneinheit**.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt
(Nr. 80951 bis Nr. 80998).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den ande-
ren Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte be-
schränkt.

Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters, ersatz-
weise Zustimmung der 2/3 Mehrheit der Wohnungseigentümer.

...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums – einschließlich
der vereinbarten Sondernutzungsrechte – wird auf die Bewilligungen
vom 22. August 1996, 28. Februar und 3. April 1997 Bezug genom-
men.

Der Miteigentumsanteil ist aus Grundbuch Band 545 Heft 13 hierher
übertragen; eingetragen am 31. Oktober 1997.
AS 1255 in Band 545 Heft 13

...

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grd.st. im Bestandsver-
zeichnis

- 1 XXXXX
- Anteil 1/2 -
- 2 XXXXX
- Anteil 1/2 - ...

Abteilung II (Lasten und Beschrän- kungen)

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im
Bestandsverz.

Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Ge-
meinschaft** ist angeordnet

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Vollstreckungsgericht - Mann-
heim vom 28.08.2025 (3 K 144/25).

Eingetragen (MAN023/238/2025) am 08.09.2025. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.4.2.2 Vermietungssituation

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist das zu bewertende Sondereigentum vermietet. Ein entsprechender Mietvertrag für Wohnraum, gültig ab 01.05.2022 (unbefristete Laufzeit) liegt vor.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich nicht.

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

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk (Stadtkreis)	Karlsruhe (Mannheim)
Kommune:	Mannheim
Gliederung:	17 Stadtbezirke, 38 Stadtteile
Fläche rd.:	145 km ²
Einwohnerzahl:	328.647 (Stand: 31.12.2024; kommunale Statistikstelle Mannheim)
Durchschnittliche Höhenlage:	95 m ü. NN

Die kreisfreie Großstadt Mannheim liegt am Zusammenfluss von Rhein und Neckar in der oberrheinischen Tiefebene unmittelbar im Dreiländereck Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen. Mit der rheinland-pfälzischen Schwesterstadt Ludwigshafen a. Rhein bildet sie ein zusammenhängendes Stadtgebiet. Als zweitbevölkerungsreichste Stadt des Landes bildet Mannheim auch das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar und verfügt über eine ausgezeichnete öffentliche und private Infrastruktur. Das Stadtgebiet der ehemaligen Residenzstadt der Kurpfalz ist durch ihr gitterförmiges Straßennetz, das charakteristische „Quadrate“-System, geprägt und gliedert sich in vielfältige Stadtteile mit unterschiedlichen Wohn- und Gewerbestrukturen.



Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Mannheim; Detail: grob schematische Lage des Bewertungsobjektes; Markierung d.d. SV (blau); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation>

Es bestehen direkte Anschlüsse an die Autobahnen 6, 5 und 656. Mannheim ist bedeutender Verkehrsknotenpunkt mit ICE-Anbindung, dem zweitgrößten Rangierbahnhof Deutschlands und einem der größten Binnenhäfen Europas. Sowohl Straßenbahn- als auch Busnetz sind sehr gut ausgebaut. Mannheims Wirtschaft ist stark diversifiziert, mit Schwerpunkten in Industrie, Handel und Dienstleistungen. Wichtige Sektoren sind das produzierende Gewerbe (z.B. Maschinenbau, chemische Industrie) und der Dienstleistungsbereich, mit zahlreichen großen Unternehmen wie ABB, John Deere und Bilfinger. Mannheim wartet mit zahlreichen Hochschulen, darunter die renommierte Universität Mannheim und die Popakademie Baden-Württemberg und Forschungsinstitute auf. Einrichtungen wie Nationaltheater, Kunsthalle, Reiss-Engelhorn-Museen und Technoseum machen Mannheim zu einem überregionalen Kulturzentrum.

Demografisch wird Mannheim dem Typ 7 zugeordnet. Hierzu zählen Großstädte und Hochschulstädte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik, die v.a. durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung und viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort und hohe Soziallasten geprägt sind.²

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Westen des Stadtteils Vogelstang, einer in den Sechzigerjahren planmäßig angelegten Großwohnsiedlung mit ca. 12.600 Einwohner*innen, der sich durch einen hohen Grünflächenanteil auszeichnet. Rund 5,5 km nordöstlich des Stadtzentrums Mannheim gelegen, grenzt Vogelstang im Osten und Norden an Käfertal, im Westen an die A6 und Landwirtschaftsflächen. Im Süden liegt das Naherholungsgebiet Oberer und Unterer Vogelstangsee mit Freizeitanlagen (Kleingärten, Sportfelder).

Die unmittelbare Umgebung des Anwesens besteht aus mehrstöckigen Wohnanlagen und Reihenhäusern. Die Straßenbahnendhaltestelle Vogelstang sowie eine Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine Grundschule und das Hallenbad sind fußläufig erreichbar. Im Umkreis von 550-900 m befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, mehrere Arztpraxen, das Geschwister-Scholl-Sekundarschulzentrum sowie einige gastronomische und Freizeitangebote. Gewerbegebiete mit weiteren Einzelhändlern, u.a. Möbel- und Baumarkt, der Badensee sowie auch das Autobahnkreuz Viernheim (A6 / A659) sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die innerörtliche Lagequalität ist als mittlere Lage zu bezeichnen.



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

² Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Fläche:	6.166 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) rd.:	112 m
Mittlere Grundstückstiefe rd.:	55 m
Lagebesonderheit:	Eckgrundstück (Weimarer Straße/Saalfelder Weg)
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhochhaus bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straßen

Erschließung:	Zugang zum Grundstück besteht von der Weimarer Straße und dem Saalfelder Weg. Zufahrt zum Parkplatz des Grundstücks erfolgt über die Weimarer Straße. Der Unterzeichner geht davon aus, dass auch die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Weimarer Straße erfolgt.
Straßenarten:	Die Weimarer Straße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße. Befestigte Bürgersteige sind beidseits vorhanden. Der Saalfelder Weg ist eine Straße, die sich je nach Abschnitt unterschiedlich gestaltet. Im Bereich des Bewertungsobjekts handelt es sich um eine voll ausgebaute, asphaltierte Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Ein Bürgersteig ist vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenraum in begrenztem Umfang zur Verfügung. Südlich, zwischen Grundstück und Straßenbahnhalttestelle Vögelstang verläuft ein gepflasterter Zugangsweg (Fuß- und Radweg).
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtetes Wohngebäude; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr ³ o.ä.:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Gewässereinzugsgebiet
---	---

³ Nicht für alle baden-württembergischen Gewässer wurden hydraulische Berechnungen zur Ermittlung der Gefahr durch Flusshochwasser durchgeführt. Sind an einem Gewässer keine Informationen dargestellt bzw. vorhanden, können auch dort Hochwassergefahren auftreten. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Baden-Württemberg mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Daten und Kartendienst im Bereich Hochwasserrisikomanagement nicht abgebildet werden.

Mannheimer Altrhein (Waldhofer/Sandhofer Altrhein). Eine Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungslage besteht gemäß Hochwasserrisiko-Abfrage nicht.

Grundlage: Daten aus dem Umwelt-Daten- und Kartendienst (UDO) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.⁴

3.2.4 Umgebungslärm

Das Grundstück liegt in der weiteren Umgebung von Hauptverkehrsstraßen (B 389, K9751) und grenzt an eine Straßenbahnhaltestelle. Gemäß Lärmkartierung 2022 werden durch Umgebungslärm⁵ folgende Lärmpegel erreicht:

Umgebungslärm LDEN (24 h) ⁶ :	60 bis 64 dB(A) im nördlichen Grundstücksbereich 55 bis 59 dB(A) im südlichen Grundstücksbereich
Umgebungslärm LNight (22 - 6 Uhr) ⁷ :	50 bis 54 dB(A) im nördlichen Grundstücksbereich

Grundlage: Geoportal Mannheim, Lärmkartierung 2022.⁸

3.2.5 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁹: Sentinel-1 PSI mittlere Geschwindigkeit 2019 bis 2023: -0,9 mm/Jahr

Grundlage: Bodenbewegungsdienst Deutschland; <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

⁴ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/hochwasserrisikomanagement>

⁵ Im Ballungsraum Mannheim werden die folgenden Lärmquellen kartiert: alle Straßen mit mehr als 4.000 Fahrzeugen täglich, die Mannheimer Stadtbahn und die OEG-Linien, der „City-Airport“ Neuostheim, ausgewählte Industrie- und Gewerbeflächen sowie der Handels-, Altrhein- und Industriehafen.

⁶ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁷ Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁸ <https://www.gis-mannheim.de/mannheim/index.php?service=laermkartierung>

⁹ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI-Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI-Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI-Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück Flst. Nr. 7352/4/3 ist mit einem Mehrfamilienhaus (Wohnhochhaus) bebaut. Im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Parkplatz mit 48 Kfz-Stellplätzen. Gemäß Teilungserklärung vom 22.08.1996 (UR-Nr. 1012/1996) wurde das Grundstück in 48 Wohnungseigentumsanteile aufgeteilt. Die Wohnungsanteile sind gemäß den vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 20.06.1994 und vom 01.08.1996 in sich abgeschlossen. Den Wohnungseigentumsanteilen sind identisch nummerierte Kellerräume zugeordnet. Gemäß Nachträgen zur Teilungserklärung vom 28.02.1997 und 03.04.1997 (UR-Nr. 169/1997, UR-Nr. 364/1997) wurden an den Kfz-Stellplätzen im Freien Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Wohnungseinheiten begründet.

Nachfolgende Beschreibungen beziehen sich auf das Wohngebäude und die Gebäudebereiche, die dem zu bewertenden Sondereigentum - Wohnung Nr. 15 - zuzuordnen sind. Sie erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen aus der Bauakte (Baubeschreibung, Baubescheid etc.), der Teilungserklärung (Aufteilungspläne) sowie der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners und der Vorträge der Anwesenden im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen und keine vollständige Aufzählung aller Einzelheiten darstellen (s. auch Anhang).

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes:	Wohnhochhaus, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Sockelgeschoss (SG), Erdgeschoss (EG) und elf Obergeschossen (1. – 11. OG).
Baujahr:	1969 (gemäß Schlussabnahmeschein v. 12.06.1969)
Hinweis zum Baujahr:	Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Da keine Baujahresangabe von Parteienseite erfolgte, wurden vom Unterzeichner die Angaben aus den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Umbauten / Erweiterungen:	Nicht erkennbar.
Nutzung:	Wohnnutzung (48 Wohneinheiten)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, vorgebauter Fluchttreppenhauturm, Loggien (Gebäuderückseite); Flachdach

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	KG, SG: Ortbeton B 225, 15, 19 und 20 cm Geschoss-Außenwände, tragend: Ortbeton B 225, 15, 19 und 20 cm Geschoss-Außenwände, nicht tragend: Fertigteile B 300, 10 cm

	Wärmedämmverbundsystem ca. 8 cm (ca. 2010)
Innenwände tragend:	KG - 11.OG: Ortbeton B 225, 15, 19, 20 und 22 cm
Innenwände nicht tragend:	KG + SG: Ortbeton B 225, 12 cm, Schachtabmauerungen KSL EG – 11. OG: Gipsplatten 8 cm, z.T. Betonfertigteile B 300, 10 cm
Geschossdecken:	Massivdecken (Stahlbetonmassivplatten)
Dach:	Zweischaliges Kaltdach bzw. einschaliges Massivbetondach mit Innenentwässerung, Bitumenlagen, Kiesschüttung
Fluchttreppenhausturm:	Sichtbetonwände, Massivtreppe
Treppenhaus (innen):	Bodenbeläge Fliesen, Wandbekleidungen Fliesen bzw. verputzt und gestrichen, Deckenbekleidungen verputzt und gestrichen, Massivtreppe
Loggien:	Brüstungen und Seitenteile aus Betonfertigteilen B 300, 8 bzw. 15 cm
Hauseingangsbereich:	Zurückversetzter Eingangsbereich mit auskragendem Vordach (Sichtbeton), massive Eingangstreppe sowie befestigter barrierefreier Hauszugang/Rampe (Betonpflaster, Edelstahlhandläufe)

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. als großformatige Fensterwandelemente; überwiegend Kunststoffrollläden
Hauseingangstür:	Metalltür mit Lichtausschnitten, ebensolches Seitenteil mit integrierter Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage
Wohnungseingangstür (Nr. 15):	Holzwerkstofftür mit Spion, Holzwerkstoffzarge
Zimmertüren (Nr. 15):	Holzwerkstofftüren, überwiegend mit Oberlicht, Holzwerkstoffzargen

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Überwiegend baujahresbezogene, durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage, Warmwasserversorgung:	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken (gemäß vorl. Energieausweis)
Heizkörper (Nr. 15):	Rippenheizkörper

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 für das Wohngebäude, ausgestellt am 15.02.2018, liegt vor (Auszüge s. Anhang).

3.3.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile: Eingangsvordach, Eingangstreppe und -rampe, Kelleraußentreppen

Besondere (haustechnische) Einrichtungen: Zwei Personenaufzüge Fa. Tragkraft 900 kg 12 Personen, Bj.1968

3.3.2.7 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen: Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Waschküche, Trockenräume

3.3.2.8 Modernisierungen etc.

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

Modernisierungen etc.: Angaben zu durchgeführten Modernisierungen liegen nicht vor. Gemäß Angabe des Antragstellers und Inaugenscheinnahme wurden die Außenwände gedämmt (ca. 2010) und Fenster erneuert. Der Unterzeichner unterstellt ohne Weiteres zudem die Durchführung erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen im Zeitverlauf.

3.3.3 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Wegeflächen (Beton(verbund)pflaster), befestigter Fahrradabstellplatz (Betonplatten, Fahrradständer), befestigte Zufahrts- und Pkw-Stellplatzflächen (Betonverbundpflaster) mit Zufahrtsschranke, Mülltonnen-Einhausung (Beton-Metallgitter-Konstruktion) etc.

Sonstige Anlagen u.a.: Gartenanlage

3.4 Sondereigentum - Wohnung Nr. 15

3.4.1 Generelle Angaben

Wohnungsart/-typ:	Zwei-Zimmer-Wohnung
Lage im Gebäude:	Im 3. Obergeschoss Mitte rechts gelegen
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen gemäß § 3 Abs. 2 WEG.
Räumliche Aufteilung:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit Essplatz, Bad, Abstellraum, Flur, Loggia Der Wohnung ist der Abstellraum Nr. 15 im KG zugeordnet.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss; Essbereich und Wohnzimmer sind durch eine offene Raumstruktur miteinander verbunden.
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen; Bad und Abstellraum sind innenliegende Räume (Bad mit Lüftungsanlage)
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend.

3.4.2 Ausstattung

Bodenbeläge:	Klickparkett, Laminat, (Granit-)Fliesen
Wandbekleidungen:	Glasfasertapete, Fliesen/verputzt und gestrichen (Bad)
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Sanitärobjekte Bad:	Waschbecken, WC mit Aufbauspülkasten, Badewanne
Loggia:	Holzdielenbelag
Kellerräume:	Boden: Estrich, Wände und Decken gestrichen z.T. Holzlattenabtrennungen zwischen den Kellerabteilen

3.4.3 Wohn- und Nutzfläche

In der Bauakte befindet sich eine Wohnflächenberechnung vom 29.10.1965, in der für die Zwei-Zimmer-Wohnungen des Mehrfamilienhauses eine Wohnfläche von 61,73 m² angegeben ist (s. Anhang). Diese Wohnflächenangabe wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Wohnflächenangabe wird ausdrücklich nicht übernommen.

3.4.4 Bewegliche Gegen- stände

Bestandteile und Zubehör:	Nicht erkennbar
---------------------------	-----------------

3.4.5 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Eine Einbauküche, bestehend aus Backofen, Herd, Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschine, Arbeitsplatte mit Spüle, sep. Kühl- und Gefrierschrank, Ober- und Unterschränken ist vorhanden.

Hinweis: Die Kücheneinrichtung ist nicht Gegenstand der Wertermittlung (Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84))

3.4.6 Modernisierungen etc.

Siehe unter 3.3.2.8.

Modernisierungen etc.: Augenscheinlich wurden im Zeitverlauf die Raumbooberflächen (insb. Bodenbeläge) und Sanitäröbjekte erneuert.

3.4.7 Sondernutzungsrechte

Dem hier zu bewertenden Sondereigentum sind gemäß den vorliegenden Unterlagen (Teilungserklärung, Grundbuch) keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

3.5 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:

Hausgeld-Vorauszahlungen für den Miteigentumsanteil: 260,00 €/Monat inkl. Rücklage in Höhe von 25,83 € (Wirtschaftsjahr 2026)

Verfügbare Instandhaltungsrücklage: 227.138,09 € für die gesamte WEG (Stand 31.12.2024); die Rückstellung des 1.823/100.000 Miteigentumsanteils daran beträgt 3.587,74 €.

Geplante Sonderumlagen etc.: Angaben liegen nicht vor.

3.6 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.6.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale

Die bauliche Anlage befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sie entspricht in ihrer Konstruktion der Baujahresklasse. Baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes in Teilbereichen sind daher gegeben.

3.6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6.3.1 Bauschäden etc.

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

Die Ermittlung einer Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Me-

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

Wertbeeinflussende Bauschäden
etc. des Gemeinschaftseigentums: Nicht erkennbar.

Wertbeeinflussende Bauschäden
etc. des Sondereigentums: Nicht erkennbar.

3.6.3.2 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

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

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1). Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

Verfahrenswahl mit Begründung: Vergleichspreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen nicht in ausreichender Anzahl vor. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Verkehrswertermittlung unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. Dieses Verfahren basiert auf den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Bewertungsobjekts und entspricht ebenfalls den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr anerkannten Bewertungsgrundsätzen, insbesondere bei renditeorientiert gehandelten Wohnimmobilien.

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Ertragswertmodell

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

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

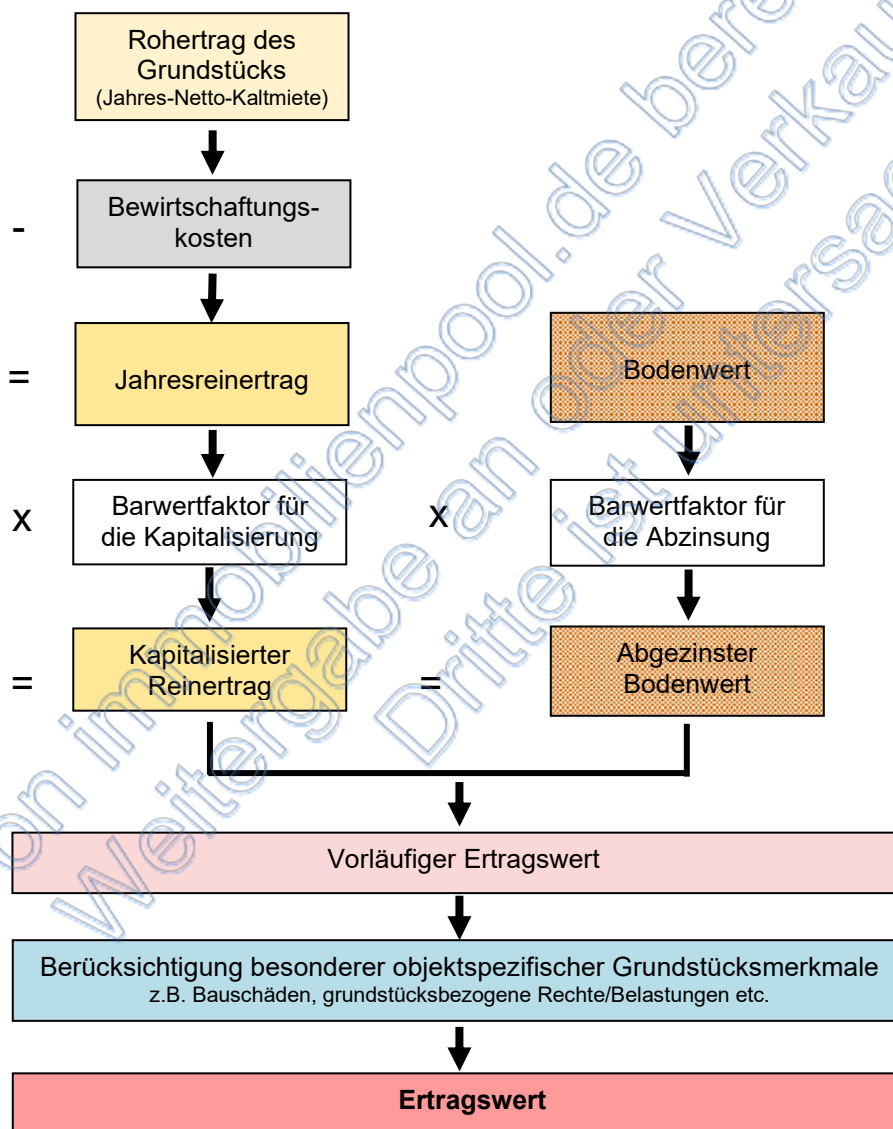


Abb. 3: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.3.2 Bodenwert**4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterung zum Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch - BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. ...¹⁰

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde durch den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Mannheim zum Bodenrichtwertermittlungsstichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert für baureifes Land in Höhe von 1.000 €/m² (erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei, b/a) festgelegt. Der Bodenrichtwert gilt für Grundstücke mit einer Bebauung von 8 bis 14 Geschossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Bewertungsgrundstücke angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier Zustand des Bodenrichtwerts	= 1.000,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.000,00 €/m ²	

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

¹⁰ Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	12.01.2026	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 1.000,00 €/m²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	(fiktives) Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	33101054	33101054	× 1,00	
Art der Nutzung	Reines Wohngebiet	Reines Wohngebiet	× 1,00	E3
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhaus	× 1,00	E3
Bauweise	offen	offen	× 1,00	E3
Bemerkung	Geschosszahl VIII-XIV	Geschosszahl XII	× 1,00	E3
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 1.000,00 €/m²	

E3: Das betreffende Grundstück weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung, der Bauweise und Geschossigkeit auf. Anpassung sind nicht erforderlich. Der zonale Bodenrichtwert wird in voller Höhe angesetzt.

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		1.000,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	1.000,00 €/m²	
Fläche	×	6.166,00 m²	
b/a-freier Bodenwert	=	6.166.000,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	=	6.166.000,00 €	
1.823/100.000 Miteigentumsanteil am Bodenwert rd.	=	112.400,00 €	

Der Bodenwert des Grundstücks Flst. 7352/4, Weimarer Straße 7 in 68309 Mannheim beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2026 insgesamt 6.166.000,00 €. Auf den 1.823/100.000 Miteigentumsanteil entfallen rd. 112.400,00 € des Gesamtbodenwerts.

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Ertragswertbe- rechnung

4.3.3.1 Wohnfläche

In der vorliegenden Wertermittlung wird für die Wohnung Nr. 15 eine Wohnfläche von 61,73 m² zugrunde gelegt. Die Abstellfläche (Kellerraum) im KG ist im nachfolgenden Mietansatz enthalten.

4.3.3.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) 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 nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

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

Gemäß vorliegendem Mietvertrag (gültig ab 01.05.2022) beträgt die Netto-Kaltmiete für die Wohnung Nr. 15 monatlich 620,00 €. Eine Staffel- oder Indexmiete wurde nicht vereinbart. Das Mietverhältnis ist nicht befristet.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird auf die vom Gutachterausschuss der Stadt Mannheim bereitgestellten zur Wertermittlung erforderlichen Daten abgestellt. Diese basieren bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (vgl. Abschnitt 4.3.3.7) auf dem qualifizierten Mannheimer Mietspiegel und dienen dort als Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags.

Die Stadt Mannheim verfügt über einen qualifizierten Mietspiegel der ab dem 16. Dezember 2024 gilt und den Regelungen über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) entspricht. Der Mannheimer Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen neu erstellt und basiert auf Daten, welche durch eine repräsentative Befragung von Mietenden und Vermietenden erhoben wurden. Der Mietspiegel dient sowohl Mietenden als auch Vermietenden als Orientierungshilfe und ist grundsätzlich als Rechenmodell anzusehen. Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher üblicherweise Nettomieten, die innerhalb einer bestimmten Spannbreite liegen. Diese Spannbreite umfasst im Schnitt die nach den Angaben der Tabellen 1 bis 7 errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete - 15 Prozent und + 17 Prozent.¹¹

Gemäß Einordnung in die Mietspiegeltabelle des Mietspiegels ergibt sich für die Wohnung Nr. 15 mit einer Wohnfläche von 61,73 zunächst eine Basismiete von 8,84 €/m². Folgende Zu-/Abschläge erfolgen aufgrund

- Baujahr 1958 - 1983: - 12 %
- Badausstattung: +/- 0 %
- Küchenausstattung (gehoben) ist nicht Gegenstand der Wertermittlung
- Bodenbelag (z.T. Parkettboden in Wohn-/Schlafträumen): + 4 %
- Modernisierung: +/- 0 %
- Wohnlage: +/- 0 %
- Summe der Zu-/Abschläge: - 8 %

¹¹ Vgl. Mannheimer Mietspiegel 2025/2026

Unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr sowie Ausstattung und Beschaffenheit ergibt sich gem. Mietspiegel Mannheim für die zu bewertende Wohnung Nr. 15 eine durchschnittliche Vergleichsmiete von 8,13 €/m² Wohnfläche bzw. 502,00 € bzw. eine Vergleichsmiete in einer Bandbreite von rd. 427,00 € (unterer Spannenwert) bis rd. 587,00 € (oberer Spannenwert) monatlich.

Unter Würdigung der Mietpreisentwicklungen (im Zeitverlauf nach Mietspiegeldatenerhebung) und der nicht im Mietspiegel erfassten Objektbesonderheiten (u.a. die Grundrissgestaltung, der allgemeine Zustand des Gebäudes, vorhandene Gemeinschaftseinrichtungen etc.) wird für die Wohnung Nr. 15 im 3. Obergeschoss eine nachhaltig erzielbare Netto-Kalt-Miete von 545,00 €/Monat angehalten. Dieser Mietansatz liegt im oberen Spannenbereich des Mietspiegels. Die zugeordnete separate Abstellfläche (Keller) im Kellergeschoss des Gebäudes ist in dem Mietansatz enthalten. Der nachhaltig erzielbare Rohertrag beträgt somit 6.540,00 €/Jahr.

4.3.3.3 Außenanlagen

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

4.3.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV ermittelt. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3, Nummer III ImmoWertV. Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst.

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

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

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

Verwaltungskosten je Eigentumswohnung:	439,00 € jährlich
Instandhaltungskosten 14,40 €/m ² x 61,73 m ² :	889,00 € jährlich
Mietausfallwagnis rd. 2 % des jährlichen Rohertrags (6.540,00 €) rd.:	131,00 € jährlich
Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt rd. 1.459,00 €. (Dies entspricht einem Anteil von rd. 22,3 Prozent am Rohertrag.)	

4.3.3.5 Gesamtnutzungsdauer

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

Gemäß Übergangsregelung (§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021) wird die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnungseigentum entsprechend des Gebäudetyps „Wohnhochhaus“ abweichend zur Anlage 1 ImmoWertV mit 70 Jahren angesetzt, da das Modell des Gutachterausschusses Mannheim zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze hierauf abstellt.

4.3.3.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

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

Fehlen detaillierte Angaben Zur Modernisierung, kann durch sachverständige Einschätzung eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem sich dann innerhalb der angegebenen Punktespanne eine entsprechende Gesamtpunktzahl ableiten lässt (Anlage 2 Tabelle 2 ImmoWertV), die wiederum für die Ermittlung der Restnutzungsdauer maßgeblich ist.

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

Abb. 4: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹²

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahres) in vorliegender Wertermittlung beträgt rd. 57 Jahre (relatives Alter: rd. 81 %). Der Unterzeichner unterstellt ohne Weiteres, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen in der Vergangenheit durchgeführt wurden (rd. 4 Punkte).

¹² https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird: $RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$. Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus Tabelle 3 (ImmoWertV) zu verwenden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 22 Jahren ermittelt.

4.3.3.7 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

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

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

Die Verwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze bedingt eine modellkonforme Ertragswertermittlung, schließt im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es können nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abgedeckt werden. Die Spannen der Liegenschaftszinssätze können bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes als Grundlage dienen. Sie beschreiben das Verhältnis auf dem Grundstücksmarkt als statistische Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung individueller Merkmale.

Das Wertermittlungsmodell für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Mannheim stellt bei Wohnungseigentum in Wohnhochhäusern auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ab. Die Restnutzungsdauer wird mit mind. 30 Jahre unterstellt. Der Rohertrag orientiert sich an den tatsächlich gezahlten Mieten, sofern sie den marktüblichen Mieten entsprechen, oder den ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß Mannheimer Mietspiegel. Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß § 32 ImmoWertV 2021 Anlage 3 angesetzt. Die übrigen Modellparameter sind im aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 dargestellt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim ermittelt für Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bei einer Wohnungsgröße von 51 m² bis 90 m² und einer Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren (auf Grundlage von 50 auswertbaren Kauffällen) zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,1 % (Spanne: 0,2 % bis 2,2 %) sowie einen durchschnittlichen Ertragsfaktor von 28,5.

Der im Grundstücksmarktbericht für Wohnungseigentum ausgewiesene durchschnittliche Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,1 % bezieht sich auf marktübliche Objekte mit durchschnittlichen Objektmerkmalen und einer Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren.

Das zu bewertende Objekt weicht hiervon in einzelnen wertrelevanten Merkmalen ab. Insbesondere ist bei einer geringeren Restnutzungsdauer (von rd. 22 Jahren) von einem erhöhten Modernisierungsbedarf bzw. Instandhaltungsrisiko auszugehen. Darüber hinaus wirkt sich die Einordnung in ein mehrgeschossiges Wohnhochhaus marktüblich leicht risikosteigernd aus. Demgegenüber stehen positive objektspezifische Eigenschaften, wie der gepflegte Gesamtzustand der Wohnanlage, eine marktgerechte Vermietbarkeit sowie eine insgesamt durchschnittliche Wohnlage, die das Risiko teilweise kompensieren.

In der Gesamtwürdigung der objektspezifischen Merkmale und einer im Verlauf des Jahres 2025 bis zum Wertermittlungsstichtag feststellbaren stabilen bis leicht steigenden Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in Mannheim wird ein gegenüber dem Durchschnittswert moderat erhöhter Liegenschaftszinssatz von 1,5 % als sachgerecht erachtet.

4.3.3.8 Kapitalisierungsfaktor

Beim Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes.

Bei einem gewählten Liegenschaftszinssatz von 1,5 % und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 22 Jahren beträgt der Vervielfältiger 18,62.

4.3.3.9 Plausibilisierung

Im Ortsteil Vogelstang wurden gem. Grundstücksmarktbericht 2024 im Berichtsjahr 26 Eigentumswohnungen (46 bis 120 m²) in einer Bandbreite von 1.987 bis 3.349 €/m² Wohnfläche bei einem Mittelpreis von 2.623 €/m² verkauft. Die Kaufpreisspannen bieten ebenfalls einen Orientierungsrahmen für die in den jeweiligen Berichtsjahren erzielten Kaufpreise und können als erste Grundlage für die Bewertung eines möglichen Kauf- oder Verkaufsobjekts herangezogen werden.

Der mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % ermittelte vorläufige Ertragswert (s. Ertragswertberechnung unter 4.3.4) beträgt rd. 175.615,00 €, was einem Wohnflächenpreis von rd. 2.845,00 €/m² und einem Ertragsfaktor¹³ von rd. 26,85 entspricht. Der vom Unterzeichner ermittelte Wohnflächenpreis liegt leicht über dem vom Gutachterausschuss ermittelten Durchschnittspreis.

4.3.3.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**4.3.3.10.1 Kosten für Bauschäden etc.**

Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass Kosten für die Behebung ggf. vorhandener, nicht sichtbarer Bauschäden/Instandhaltungsstau o.ä. am Gemeinschaftseigentum durch die vorhandene Instandhaltungsrücklage gedeckt werden. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

4.3.3.11 Kücheneinrichtung

	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Einbauküche		2.500,00 €
Summe rd.		2.500,00 €

Der geschätzte Zeitwert der Einbauküche ist nicht im Verfahrenswert und nicht im Verkehrswert enthalten.

¹³ Der Ertragsfaktor (§ 20 ImmoWertV) als ein Vergleichsfaktor für bebaute Grundstücke ist definiert als Quotient aus Kaufpreisen von Grundstücken und den jeweils zuzuordnenden Jahresrein- oder Jahresroherträgen. Die Kaufpreise sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag zu beziehen.

4.3.4 Ertragswert

	Mieteinheit*	Wohnfläche		Miete	Miete
		(m ²)	(€/m ²)	netto-kalt monatlich	netto-kalt jährlich
	Wohnung Nr. 15	61,73	8,83	545,00	6540,00
Summe		BEZUG		545,00 €	6.540,00 €

* die Nutzfläche (Kellerraum) im KG ist im Mietansatz enthalten

Rohertrag	6.540,00 €
Bewirtschaftungskosten rd. (nicht umlagefähig)	1.459,00 €
jährlicher Reinertrag	5.081,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwertanteil)	1,50%	x	112.400,00 €	1.686,00 €
---	-------	---	--------------	------------

Ertrag der baulichen Anlagen	3.395,00 €
-------------------------------------	-------------------

Vervielfältiger	18,62
------------------------	--------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von 1,50%
bei einer Restnutzungsdauer (n) von 22 Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	63.214,90 €
--	--------------------

Bodenwert (anteilig)	+	112.400,00 €
-----------------------------	----------	---------------------

vorläufiger Ertragswert	175.614,90 €
--------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0,00 €
--	------------	---------------

Ertragswert	175.614,90 €
--------------------	---------------------

Ertragswert rd.	176.000,00 €
------------------------	---------------------

*Wohnflächenpreis rd. 2.845,00

*Rohertragsfaktor: 26,85

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 „Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

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

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des 1.823/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus (Wohnhochhaus) bebauten Grundstück Weimarer Straße 7 in 68309 Mannheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 im 3. OG Mitte rechts nebst Kellerraum Nr. 15 im KG, wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.01.2026 mit rd. 176.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des 1.823/100.000 Miteigentumsanteils

an dem mit einem Mehrfamilienhaus (Wohnhochhaus) bebauten Grundstück

Grundbuch von Mannheim Blatt 80965 -Wohnungsgrundbuch-
Gemarkung Mannheim, Stadtteil Vogelstang, Flurstück 7352/4, Gebäude- und Freifläche, Größe 6.166 m²
Weimarer Straße 7 in 68309 Mannheim

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan **mit Nr. 15 bezeichneten Wohneinheit**
im 3. Obergeschoss Mitte rechts nebst Kellerraum Nr. 15 im KG

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.01.2026** mit

176.000,00 €

in Worten: **ehnhundertsechundsiebzigttausend Euro** geschätzt.

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

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

17.04.2026

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Wohnflächenberechnung (Auszug)
- 5.6 Energieausweis (Auszüge)
- 5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.8 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
- 5.9 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Luftbild / Hybrid

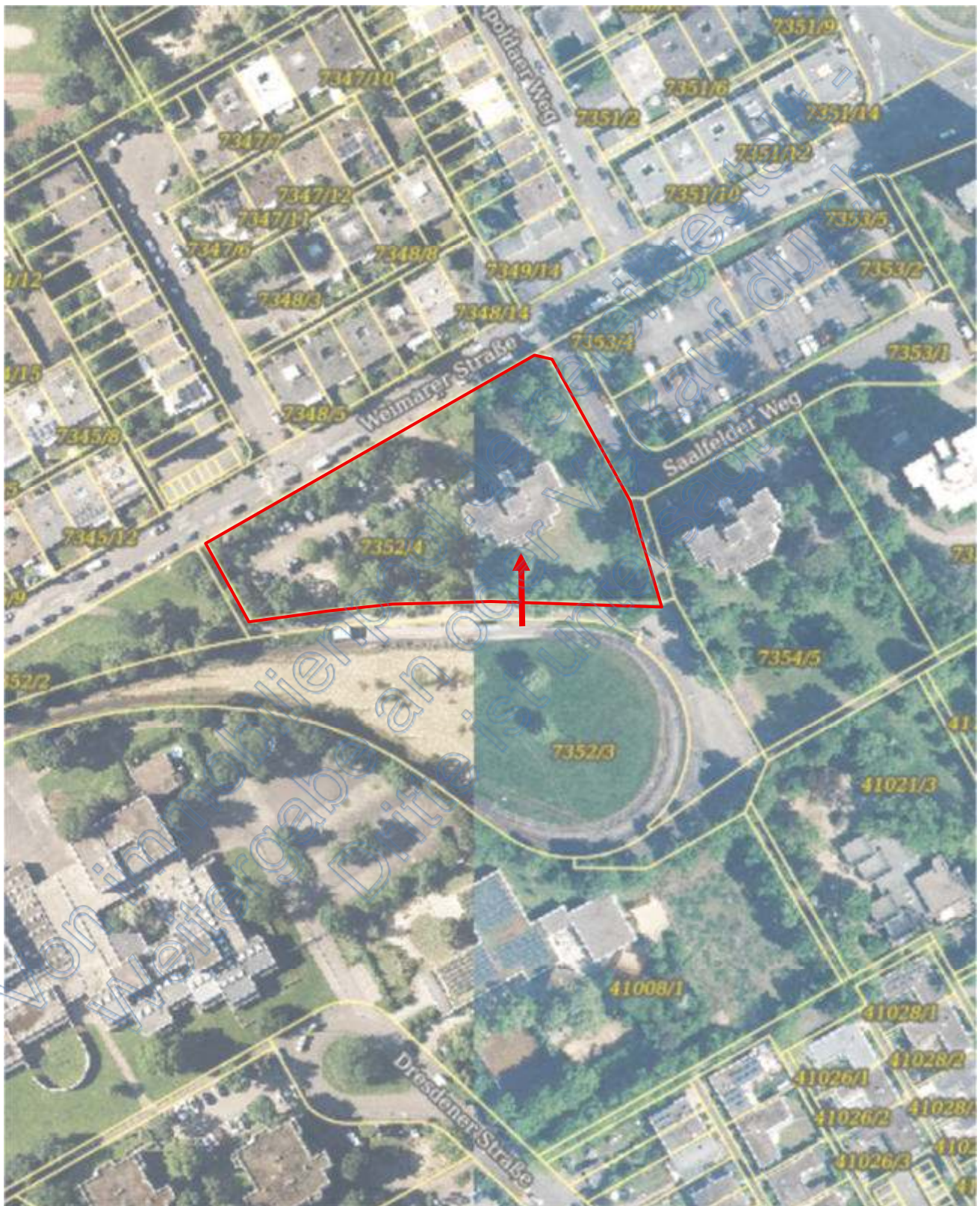


Abb. 5: Luftbild / Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Roteintragung durch d. SV: Flst. 7352/4; Markierung (Pfeil) d.d. SV: grob schematische Lage der zu bewertenden Wohnung Nr. 15

5.3 Grundrisse

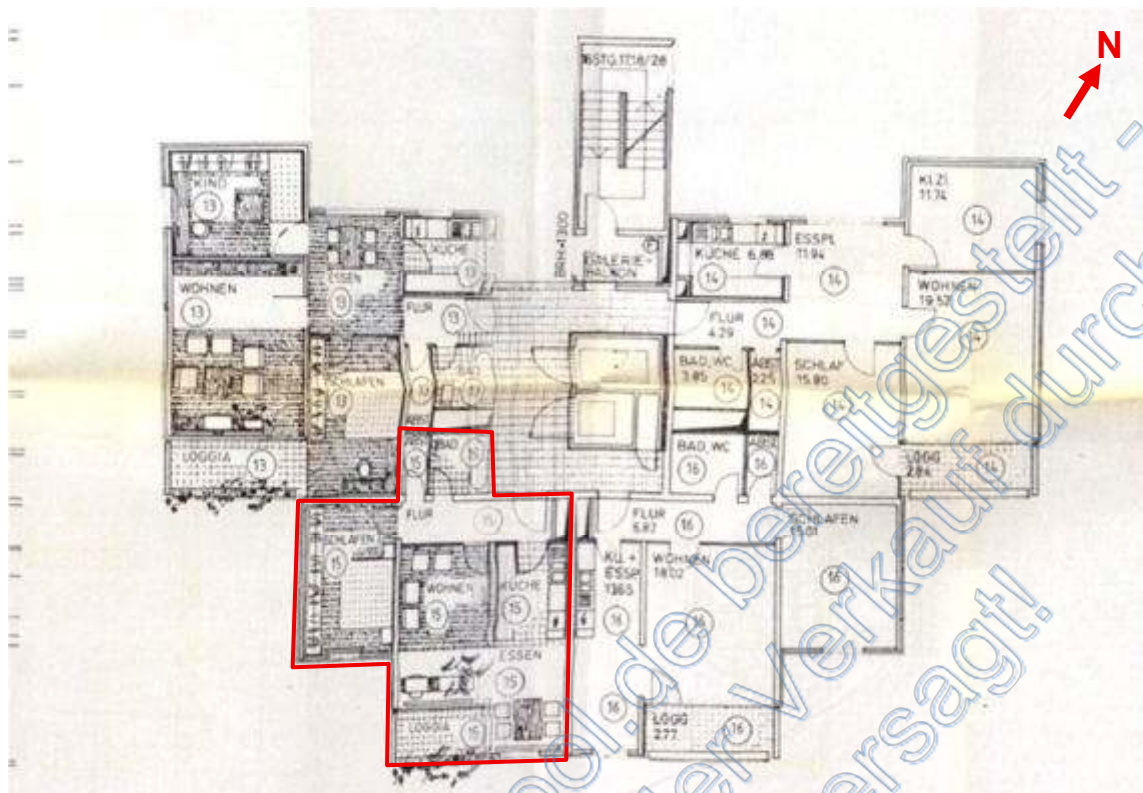


Abb. 6: Grundriss 3. Obergeschoss (ohne Maßstab), Detail: Sondereigentum Wohnung Nr. 15; Quelle: Teilungserklärung UR-Nr. 1012/1996 v. 22.08.1996, Teilungspläne; Roteintragung und Nordpfeil d.d. SV

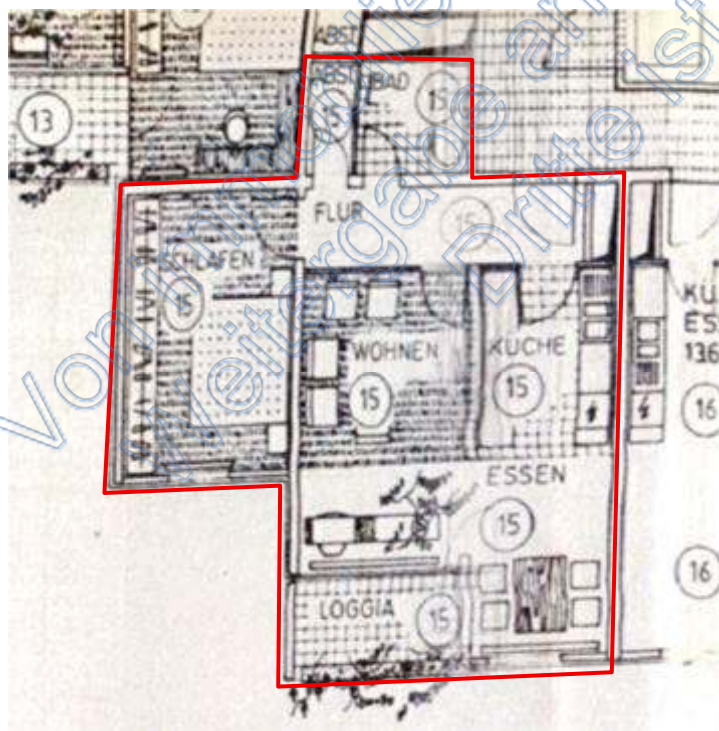


Abb. 7: Grundriss Sondereigentum Wohnung Nr. 15; Quelle: Teilungserklärung UR-Nr. 1012/1996 v. 22.08.1996, Teilungspläne; Roteintragung d.d. SV

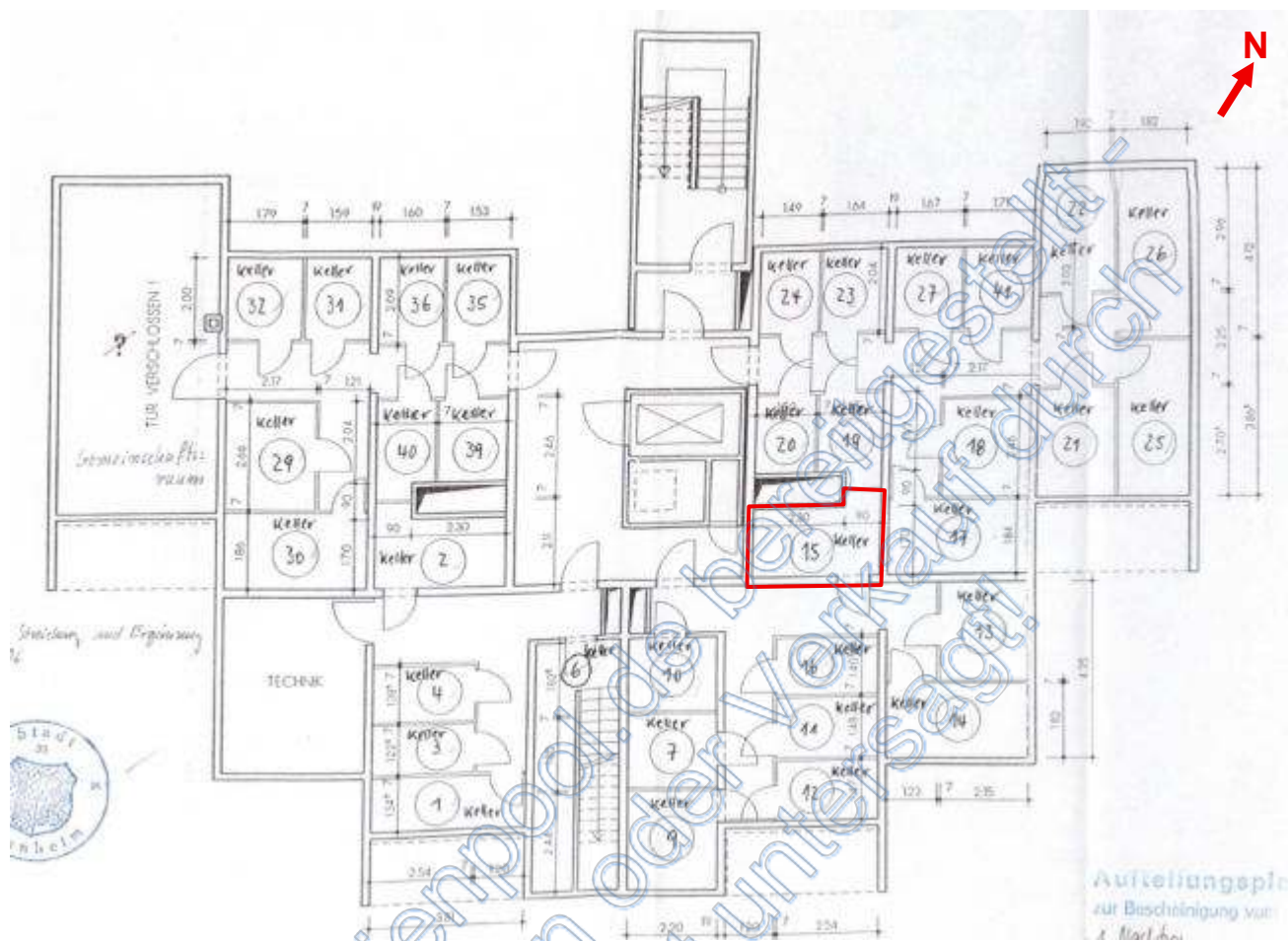


Abb. 8: Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab), Detail: Keller Nr. 15; Quelle: Teilungserklärung UR-Nr. 1012/1996 v. 22.08.1996, Teilungspläne; Roteintragung und Nordpfeil d.d. SV

5.4 Gebäudeschnitt

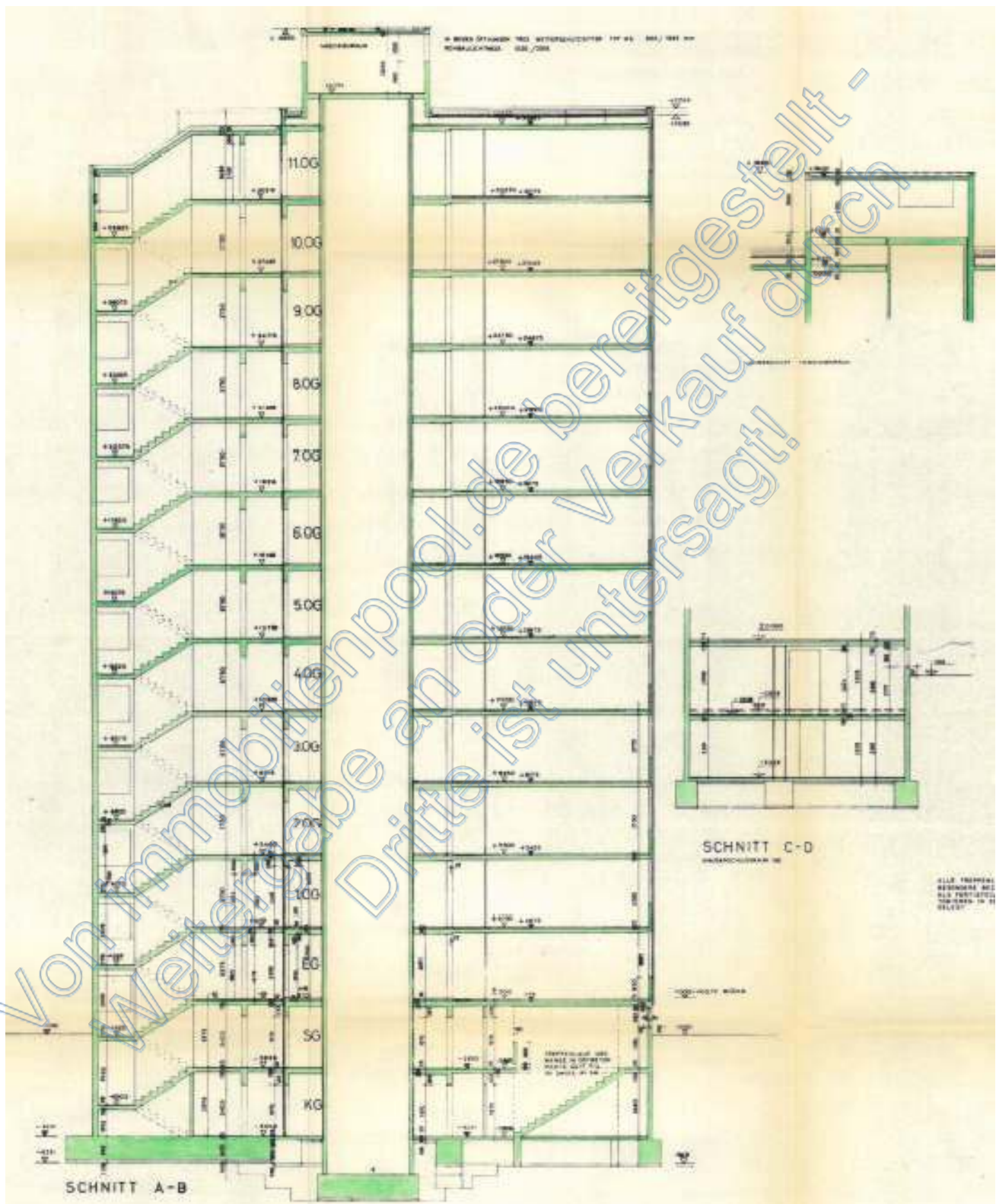


Abb. 9: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte Stadt Mannheim

5.5 Wohnflächenberechnung (Auszug)

LAGE: Mannheim-Vogelstang		WB-Nr. 3091 7203141
TYP: 12-geschossige Hochhäuser (12/8 und 12/7)		BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHEN
<u>Zweizimmer-Wohnung:</u>		
Abstellraum	0,92 x 1,75	1,61 qm
Bad, WC	1,75 x 2,20	3,85 "
Flur	5,685 x 1,20	6,82 "
Schlafzimmer	3,45 x 4,35	15,01 "
Wohnzimmer	3,81 x (4,715 + 0,015)	18,02 "
Loggia	3,759 x 1,474 x 0,5	2,77 "
Küche m. EGplatz	6,205 x 2,20	13,65 "
Summe der Zweizimmer-Wohnung		61,73 qm
=====		

Abb. 10: Auszug aus der Wohnflächenberechnung v. 29.10.1965; Quelle: Bauakte, Stadt Mannheim

5.6 Energieausweis (Auszüge)

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

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

5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:

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

Wohnungseigentum:

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

Teileigentum:

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

Gemeinschaftliches Eigentum:

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

Sondereigentum:

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

Sondernutzungsrecht:

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

5.9 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738); letzte Änderung vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387)
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungs-verordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2024 (BGBl. I S. 329) m.W.v. 01.01.2025

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

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

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

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

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

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Norden, von der Weimarer Straße; Gebäudeeingangsseite



Foto 2 des SV: Ansicht von Südosten, Gebäuderückseite; Detail Wohnung Nr. 15; Roteintragung d.d. SV



Foto 3 des SV: Gebäudeeingang



Foto 4 des SV: Treppenhaus, Personen-Aufzüge (EG); Anonymisierung
d.d. SV

Foto 5 des SV: Wohnung Nr. 15 (3. OG); Flur



Foto 6 des SV: Wohnung Nr. 15 (3. OG); Wohnzimmer; Anonymisierung
d.d. SV



Foto 7 des SV: Wohnung Nr. 15 (3. OG); Bad

Foto 8 des SV: Wohnung Nr. 15 (3. OG); Schlafzimmer



Foto 9 des SV: Kellerraum Nr. 15



Foto 10 des SV: Fahrradabstellraum