

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!**

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Mannheim  
Vollstreckungsgericht  
68149 Mannheim

**Marion Strunck**  
Dipl. Betriebswirtin (BA)  
Sachverständige für Immobilienbewertung

[www.BewertungvonImmobilien.de](http://www.BewertungvonImmobilien.de)

Datum: 07.03.2025

AZ.: MA 3K321/24 k

## **GUTACHTEN**

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

im Wohnungserbbau-Grundbuch von Mannheim Nr. 115.874 eingetragenen **71/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Erbbaurechts in 68309 Mannheim, Abraham-Lincoln-Allee 42-66, Thomas-Jefferson-Str. 72-78, verbunden mit dem **Sondereigentum** an **der Wohnung im 1. OG nebst Kellerraum** des Hauses **Thomas Jefferson-Str. 72 (Haus 7)**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 137** bezeichnet



Der „**erbbauzinsbelastete**“ **Verkehrswert des Erbbaurechts** wurde zum Stichtag 04.02.2025 ermittelt mit rd.

**435.000 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
1.5	Fragen des Gerichtes.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.3	Privatrechtliche Situation.....	7
2.4	Erbbaurecht und Erbbauzins .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum .....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	12
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Nebengebäude .....	12
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum .....	12
3.4	Außenanlagen.....	13
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13
3.4.2	Außenanlagen mit SNR dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet .....	13
3.4.3	Außenanlagen mit SNR fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet .....	13
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 137.....	14
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	14
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	14
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	15
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung .....	17
4.3.1	Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück.....	17
4.3.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	17
4.3.1.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	18
4.3.3	Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht.....	18
4.4	Vergleichswertermittlung .....	19
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	21
4.4.4	Vergleichswert .....	23

4.5	Ertragswertermittlung .....	25
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	25
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	25
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	28
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	29
4.6	Verkehrswert.....	33
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	33
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	33
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	33
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	33
4.6.5	Verkehrswert.....	34
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>	<b>36</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	37
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>38</b>

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

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, Erbbaurecht
Objektadresse:	Thomas-Jefferson-Str. 72 68309 Mannheim
Grundbuchangaben:	Wohnungserbbau-Grundbuch von Mannheim, Nr. 115.874, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mannheim, Stadtteil Käfertal, Flurstück 7628/7, Fläche 13.269 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim Vollstreckungsgericht
	Auftrag vom 07.10.2024 (Datum des Beschlusses)

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	04.02.2025 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	10.12.2024 und 04.02.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Besichtigt wurde der allgemein zugängliche Bereich (Treppenhaus des Hauses Th.-Jefferson-Str. 72 (Haus7), Hof). Nicht besichtigt wurden der Dachbereich und der Keller. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung). Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.09.2024</li></ul>

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal
- unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte
- Grundrisspläne und Wohnflächenberechnung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen
- Altlastenauskunft
- Energieausweis
- Erbbauvertrag und aktueller Erbbauzins
- Mietvertrag angefordert, nicht erhalten
- Hausverwaltungsakten (in Auszügen)
- Grundstücksmarktbericht der Stadt Mannheim 2023

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird im Regelfall durch einen Sicherheitsabschlag Rechnung getragen; auf Grund des äußeren Eindrucks (gepflegtes Gesamtbild) wird auf diesen Sicherheitsabschlag verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

Das nachfolgende Gutachten wird im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen bleiben, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt „privatrechtliche Situation“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers.

Im vorliegenden Fall würde insbesondere der zu zahlende Erbbauzins nicht berücksichtigt werden. Dies führt beim Lesen der Gutachten regelmäßig zu Irritationen, da bei modernen Erbbauverträgen i. d. R. Wert sicherungsklauseln für den Grundstückseigentümer eingepflegt sind. In Abweichung der üblichen Verfahrensweise (erbbauzinsfreie Bewertung) wird zunächst der erbbauzinspflichtige Verkehrswert ermittelt.

Am Ende des Gutachtens wird zur Information des Gerichtes zusätzlich zum erbbauzinsbelasteten Verkehrswert der „unbelastete“ Verkehrswert ausgewiesen.

#### 1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	vermietet
Hausverwalter:	
Zwangsverwalter:	nicht bestellt
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt nicht vor

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Mannheim (ca. 315.000 Einwohner); Stadtteil Käfertal (ca. 24.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart 130 km  <u>Bundesstraßen:</u> B 36, B 37, B 38, B 44  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 6  <u>Bahnhof:</u> Mannheim  <u>Flughafen:</u> Mannheim, Frankfurt 70 km

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtteil Käfertal, Stadtteil Benjamin-Franklin-Village (Mitte)  Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 9 km. öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnhaltestellen und Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung  gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	fast ausschließlich wohnbauliche Nutzungen aufgelockerte, mehrgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben; Garten mit Nordostausrichtung

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße bzw. Wohnsammelstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonpflasterstein  sehr wenige Parkmöglichkeiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim vom 27.11.2024 ist gemäß den derzeit bei dem Fachbereich Klima, Natur, Umwelt vorliegenden Unterlagen und Plänen für das Grundstück keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet. Im Bodenschutzkataster der Stadt Mannheim wird das Grundstück jedoch innerhalb der Fläche 07701-001 geführt. Hierbei handelt es sich um ein ehemals militärisch genutztes Gebiet im Zeitraum 1945 bis 1980. Als Ergebnis der historischen Untersuchung wurde die Fläche in den Handlungsbedarf "Belassen" mit dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" eingestuft. Bei Aushubarbeiten ist deshalb mit abfallrechtlich relevantem Material zu rechnen. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

Anmerkung:

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

### 2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Mannheim Nr. 115.874 folgende Eintragungen:

- Sanierungsverfahren "Benjamin Franklin Village"  
Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden/klassischen Verfahren durchgeführt, d.h. in den jeweiligen Grundbüchern wurde ein Sanierungsvermerk gemäß § 143 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingetragen. Eventuell anfallende Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB werden vom Entwicklungsträger MWSP gezahlt, so dass auf die Erwerber nach Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme keine weiteren Ausgleichsbeträge mehr zukommen. Die Sanierungssatzung vom 15.12.2015 wurde mit Veröffentlichung vom 23.12.2015 rechtsverbindlich. Die Satzung ist zunächst bis 31.12.2029 befristet, kann bei Bedarf aber verlängert werden.
- Erbbauzinsrealast in Höhe von jährlich 2.116,63 mit Wert sicherungsklausel für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 7628/7
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die Stadt Mannheim  
– für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant -
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb und Unterhaltung einer Photovoltaikanlage samt Nebenanlagen für Energieversorgungsgemeinschaft Franklin GbR, Karlsruhe  
– für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant -
- je eine Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenutzung von Stromversorgungs- und Datenverarbeitungsleitungen samt Nebeneinrichtungen; Betretungsrecht; Bau und Bepflan-

zungsbeschränkung) für

a) den jeweiligen Erbbauberechtigten an Grundstück Flst. Nr. 7607/10

b) den jeweiligen Erbbauberechtigten an Grundstück Flst. Nr. 7611/21

– für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant -

- Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht an Stromversorgungs- und Datenverarbeitungsleitungen für den jeweiligen Wohnungs-Teilerbbauberechtigten des vereinigten Grundstücks Flst. Nrn. 7628/5 und 7628/6

– für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant -

- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten des vereinigten Grundstücks Flst. Nrn. 7628/5 und 7628/6

- für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant -

- Zwangsversteigerungsvermerk  
Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es besteht ein Mietverhältnis (Mietvertrag liegt nicht vor). Weitere nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis der Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.4 Erbbaurecht und Erbbauzins

### Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn:	04.11.2019
bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	2.116,63 € / Jahr
vereinbarte Zahlungsweise:	1 Zahlung / Jahr (vorschüssig)
letzte Anpassung vor dem Stichtag:	01.01.2024
zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins:	2.479,86 € / Jahr
Laufzeit des Erbbaurechts:	98 Jahre
Zeitablauf des Erbbaurechts:	31.12.2117

### Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung:	Wohnen
Fallgruppe:	wirksame Anpassungsvereinbarung
Auslöserindex:	individueller Index
Anpassungsmaßstab:	individueller Index
Basis der Anpassung:	zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins
Umfang der Anpassung:	100,00 %

Kappungsgrenze: gemischter Index (ÄAWV) gemäß § 9a ErbbauRG  
 vereinbartes Mindestintervall: 5 Jahre (Null, wenn nicht vereinbart)

### Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

Gebäudeentschädigungsvereinbarung: gemeiner Wert / Verkehrswert  
 Gebäudeentschädigung: 2/3

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Stellplatzbaulasten (insgesamt 27 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage)
  - für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant -
- Vereinigungsbaulast (die Grundstücke Flst. Nrn. 7628/5, 7628/6 und 76228/7 stets als Einheit behandeln zu lassen)
  - für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant -

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 71.47 "Franklin Mitte" folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet  
 GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)  
 GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl)  
 a = abweichende Bauweise  
 oD = ohne Dachbegrünung  
 BF Nr.: 16

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß Schreiben der Stadt Mannheim vom 22.10.2021 ruhen die zukünftigen Erschließungsbeiträge für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen zurzeit noch als öffentliche Last auf dem Grundstück.

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen und die Kostentragung dieser Herstellung wird zwischen der Stadt Mannheim und dem Projektentwickler (MWSP) in einem Städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB geregelt. Danach trägt der Projektentwickler sämtliche Erschließungskosten, die dann von ihm im Rahmen des Verkaufs der Baugrundstücke privatrechtlich im Kaufpreis an die Käufer weitergegeben werden bzw. gegeben worden sind. Entsprechend dieser Konstellation werden nach der vollständigen Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Projektentwickler von Seiten der Gemeinde keine Erschließungsbeiträge mehr zur Anforderung kommen.

Ausbaubeiträge für eine spätere Sanierung, Verbesserung bzw. Veränderung dieser öffentlichen Erschließungsanlagen gibt es in Baden-Württemberg nicht.

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

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Erbbaurecht ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnung ist vermietet.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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 und Installationen (Heizung, Elektro, 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. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	13 Mehrfamilienwohnhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage
Baujahr:	12 im Jahr 2019 neu errichtete Mehrfamilienhäuser, Bestandsgebäude (Haus 7) 1950er Jahre
Modernisierung:	Haus 7 im Zuge der Neuerrichtung der 12 Mehrfamilienhäuser energetisch saniert, vorhandene Rohbausubstanz erhalten, komplett modernisiert
Energieeffizienz:	Der Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei; die Wohnung ist nicht barrierefrei.

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Kellerräume, Technikräume, Tiefgarage (ca. 168 Tiefgaragen-Stellplätze)

#### Erd- und Obergeschosse:

ursprünglich insgesamt 144 Wohnungen

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

– siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage 4 -

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

### 3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Balkone, Dachterrassen, Kelleraußentreppe

besondere Einrichtungen: Blitzschutzanlage, Wasserenthärtungsanlage, Personenaufzug, Photovoltaikanlage

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist sehr gut bis gut. Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, fast neuwertig oder geringe Abnutzung, sehr geringe Schäden, kein oder unbedeutender Instandhaltungsstau. Zustand i.d.R. bei Objekten nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei ca. 5 bis 15 Jahre alten Objekten.

## 3.3 Nebengebäude

### 3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine

### 3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Tiefgarage

### 3.4 Außenanlagen

#### 3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen

#### 3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

keine

#### 3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrassen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecke)

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

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 137

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG nebst Kellerraum des Hauses Thomas Jefferson-Str. 72 (Haus 7), im Aufteilungsplan mit Nr. 137 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Angaben der Wohnflächenberechnung des Bauträgers 97,25 m<sup>2</sup>; die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:  
4 Zimmer, offene Küche, Flur, Duschbad, Balkon, Kellerraum  
  
- Raumaufteilung und Wohnfläche siehe Anlage 3 -

Grundrissgestaltung: für das Baujahr zeittypisch

Besonnung/Belichtung: sehr gut

#### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

– ausführliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung siehe Anlage 4 -

#### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen: vermutlich Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten)

besondere Bauteile: Balkon

Baumängel und Bauschäden: Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugang nicht bekannt. Die Wohnung ist vermietet und ist vom äußeren Eindruck in einem baujahresgemäßen, guten Zustand.

ansonsten von außen keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

sonstige Besonderheiten: Da es sich bei der Gemeinschaft um eine sog. Mehrhausanlage handelt, wurden zur möglichst großen Unabhängigkeit der einzelnen Häuser Untergemeinschaften gebildet. Die Untergemeinschaft 13 beinhaltet die Einheiten Nr. 115 bis 144 des Hauses 7.

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Die Wohnung ist vermietet und ist vom äußeren Eindruck in einem baujahresgemäßen Zustand.

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	eventuell entstehende Erträge aus dem Verkauf der Stromproduktion aus der Photovoltaikanlage
Abweichende Regelung:	<p>Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:</p> <p>In der Teilungserklärung wurde vereinbart, dass Schäden an Türen und Fenstern (Rahmen, Beschläge, Glas) im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, von den jeweiligen Berechtigten auf eigene Kosten zu beheben sind, ebenso Schäden an den Wohnungsabschlusstüren und den Rollläden einschließlich Rollladenkästen.</p>
Erhaltungsrücklage:	<p>Die Summe aller Erhaltungsrücklagen per 31.12.2023 beträgt 202.496,00 €.</p> <p>Die Hauseigentümersammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümer.</p> <p>Das Wohngeld einschließlich Erbpacht (mtl. 176,39 €) beträgt gemäß der letzten vorliegenden Jahresabrechnung rd. 677 € monatlich; darin enthalten ist die anteilige Zuführung zur Erhaltungsrücklage mit 359,36 p.a.</p>

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten und gepflegten Zustand.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 71/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Erbbaurecht in 68309 Mannheim, Abraham-Lincoln-Allee 42-66, Thomas-Jefferson-Str. 72-78 zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungserbbau-Grundbuch	Nr.	lfd. Nr.	
Mannheim	115.874	1	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
Mannheim		7628/7	13.269 m <sup>2</sup>
Stadtteil Käfertal			

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden.

Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Verfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Die Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim konnte Vergleichskaufpreise aus der gleichen Wohnanlage vorlegen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Stützend und ergänzend erfolgt eine Ertragswertermittlung.

## 4.3 Bodenwertermittlung

### 4.3.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

#### 4.3.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **700,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	13.269 m <sup>2</sup>

#### 4.3.1.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>700,00 €/m<sup>2</sup></b>
---	---	-------------------------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	04.02.2025	× 1,12	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 784,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	13.269	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>784,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>784,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche			× 13.269 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			= 10.402.896,00 € <b><u>rd. 10.400.000,00 €</u></b>

### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

### 4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 71/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	10.400.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 71/10.000	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 73.840,00 € <b>rd. 74.000,00 €</b>	

### 4.3.3 Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG). Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts sein kann sondern allenfalls dessen Belastung (z.B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsrealast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks (bzw. alternativ der Differenz aus dem Bodenwert des unbebauten vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks und dem v.g. über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert).

In diesem Gutachten erfolgt die Erbbaurechtsbewertung im Modell nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.5). Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird hierbei im (ggf. fiktiv) erbbauzinsfreien Zustand bestimmt und entspricht somit dem Barwert des zeitlich befristeten, unentgeltlichen Nutzungsrechts an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück. Die vom Erwerber ggf. zukünftig zu zahlenden Erbbauzinsen werden im weiteren Verlauf der Bewertung getrennt über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert und analog zu sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als separater Wertabschlag berücksichtigt.

Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass aus der Bewertung die Gesamtbelastung des Erwerbers aus dem Kaufpreis und den zukünftigen Erbbauzinszahlungen ersichtlich ist. Zudem lassen sich evtl. Besonderheiten bei der Möglichkeit der Erbbauzinsanpassung angemessen und nachvollziehbar berücksichtigen.

Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag		74.000,00 €	
üblicher Erbbauzinssatz z für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungstichtag	×	5,00 %	
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungstichtag	=	3.700,00 €	
Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)			
• Restlaufzeit des Erbbaurechts (n <sub>E</sub> = 93,00 Jahre)			
• angemessener Kapitalisierungszinssatz (z = 5,00 %)	×	19,786	
<b>Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>			= 73.208,20 €
(nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz)			<b>rd. 73.200,00 €</b>

## 4.4 Vergleichswertermittlung

### 4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### 4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum (Erbbaurecht) im Weiterverkauf) ermittelt.

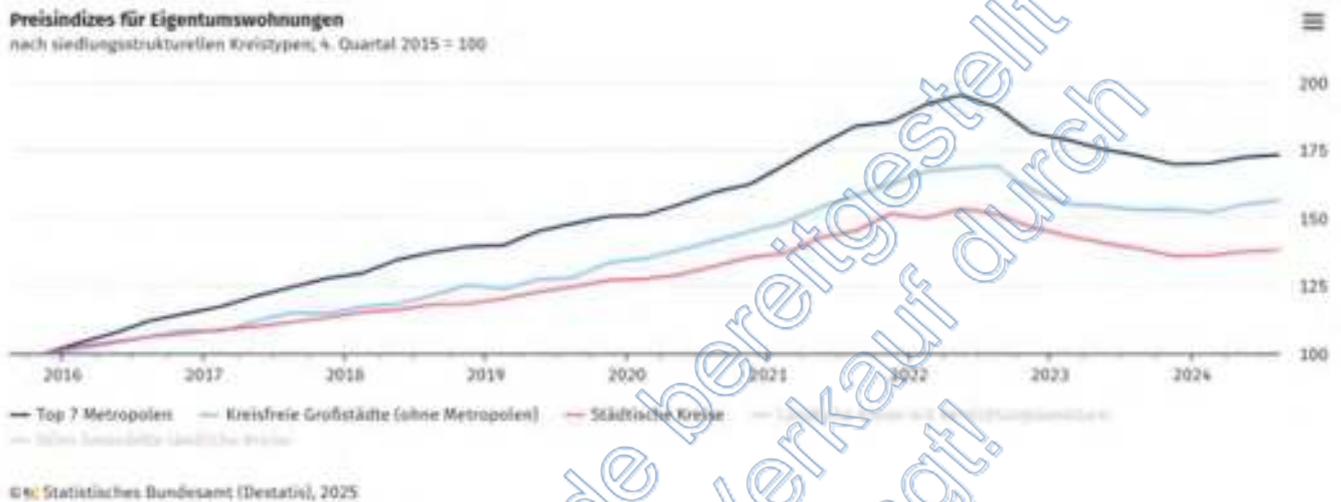
<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	275.000,00	474.900,00	277.500,00	310.900,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	97,25	57,00	106,00	56,00	61,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	4.824,56	4.480,19	4.955,36	5.096,72
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 04.02.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	04.02.2025	31.10.2022	28.03.2023	27.04.2023	02.02.2024
zeitliche Anpassung <b>E1</b>		× 0,990	× 1,020	× 1,020	× 1,040
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		4.776,31	4.569,79	5.054,47	5.300,59
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	97,25	57,00	106,00	56,00	61,00
Anpassungsfaktor <b>E2</b>		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	EG	2. OG	EG	1. OG
Anpassungsfaktor <b>E3</b>		× 1,020	× 0,980	× 1,020	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		4.871,84	4.478,40	5.155,55	5.300,59
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		4.871,84	4.478,40	5.155,55	5.300,59

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5	6		
Vergleichswert [€]	-----	430.500,00	360.500,00		
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	97,25	103,00	81,00		
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	4.179,61	4.450,62		
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 04.02.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	04.02.2025	22.10.2024	29.08.2024		
zeitliche Anpassung <b>E1</b>		× 1,010	× 1,010	×	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		4.221,41	4.495,13		
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	97,25	103,00	81,00		
Anpassungsfaktor <b>E2</b>		× 1,00	× 1,00	×	×
Geschosslage	1. OG	EG	2. OG		
Anpassungsfaktor <b>E3</b>		× 1,020	× 0,980	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		4.305,84	4.405,22		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		4.305,84	4.405,22		

**E1**

In Deutschland sind die Immobilienpreise seit 2010 bis 2022 stark gestiegen. Diese Preisentwicklung hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Im Verlauf des Jahres 2022 hat sich das Zinsniveau für Immobilienkredite deutlich erhöht. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Die grafische Darstellung des Preisindex für Eigentumswohnungen der städtischen Kreise, zu der die Region gehört, zeigt, dass die Preise für Wohnungseigentum seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind und das Preisniveau Mitte des Jahres 2023 dem des 1. Halbjahres 2021 entspricht.



Es wird eine zeitliche Anpassung gemäß dem Indexverlauf vorgenommen.

**E2**

Auswertungen haben ergeben, dass bei wiederverkauften Objekten das Baujahr einen wesentlichen Einfluss auf den Preis einer Immobilie hat, während der Einfluss einer von der Norm abweichenden Wohnfläche sowohl bei neu gebauten wie auch bei wieder verkauften Eigentumswohnungen keine statistisch gesicherte und nachweisbare Abhängigkeit ergab. Es erfolgt keine Anpassung.

**E3**

Aufgrund einschlägiger Untersuchungen wird, wenn keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Wohnungseigentum mit unterschiedlicher Geschosslage abgeleitet und veröffentlicht sind, die Anwendung der bundesdurchschnittlichen Umrechnungskoeffizienten empfohlen.

**Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:**

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten  $\pm 30,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 3.327,03 €/m<sup>2</sup> - 6.178,78 €/m<sup>2</sup>.

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	28.517,44 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 6,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	= 4.752,91 €/m <sup>2</sup> <b>rd. 4.753,00 €/m<sup>2</sup></b>

#### 4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.753,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.753,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 97,25 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 462.229,25 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 462.229,25 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 462.229,25 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
marktangepasster Vergleichswert des <b>(fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	= 462.229,25 €	
Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen	- 33.451,00 €	
<b>Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	= 428.778,25 € <b>rd. 429.000,00 €</b>	

#### Werteinfluss der Erbbauzinsen

##### Bestimmung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses

##### Ausgangssituation:

Es wird davon ausgegangen, dass eine Anpassung des Erbbauzinses verlangt werden kann:

- sobald der Auslöserindex sich ändert,
- frühestens jedoch 5,00 Jahre nach der letzten Anpassung (vereinbartes bzw. gesetzliches Mindestintervall).

Die letzte Anpassung vor dem Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 erfolgte am 01.01.2024, d. h. 1,10 Jahre zuvor.

In der Wertermittlung wird als vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins  $Z'$  der angepasste Erbbauzins  $Z'_w$  angehalten.

##### Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$Z'_w = Z'_L \times (1 + m'_{LW} \times U)$$

##### Eingangsdaten:

zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins	$Z'_L$	= 2.479,86 €
Veränderung des Anpassungsmaßstabes M	$m'_{LW}$	= 6,5 %
vereinbarter Umfang der Anpassung	U	= 100,00 %

##### (Zwischen-)Ergebnis:

<b>(vorläufig) angepasster Erbbauzins</b>	$Z'_w$	= 2.479,86 €
---	--------	--------------

Zusätzlich ist noch die „Kappungsgrenze“ zu berücksichtigen.

##### Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$Z'_{W_{max.}} = Z'_0 \times (1 + g'_{0W})$$

##### Eingangsdaten:

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins	$Z'_0$	= 2.116,63 €
(bisherige) Veränderung der Kappungsgrenze G	$g'_{0W}$	= 23,25 %

##### (Zwischen-)Ergebnis:

<b>max. erzielbarer Erbbauzins</b>	$Z'_{W_{max.}}$	= 2.608,75 €
------------------------------------	-----------------	--------------

Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins  $Z'$  wird mit jährlich 2.479,86 € in Ansatz gebracht.

### Barwert der Erbbauzinsen

zulässiger Erbbauzins $Z'_W$ am Wertermittlungsstichtag (absehbar vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	2.479,86 €	
Zeitrentenbarwertfaktor	× 13,489	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restlaufzeit des Erbbaurechts (<math>n_E = 93,00</math> Jahre)</li> <li>• angemessener Kapitalisierungszinssatz (<math>a = 8,00</math> %)</li> <li>• Zahlungsweise: jährlich, vorschüssig</li> </ul>		
vorläufiger Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen	=	33.450,83 €
Barwert der vorzeitig angesetzten Erbbauzinserhöhung	-	0,00 €
<b>Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen</b>	=	33.450,83 €
	<b>rd.</b>	<b>33.451,00 €</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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 zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung Nr. 137 1. OG Haus 7	97,25		12,50	1.215,63	14.587,56
Summe			97,25	-		1.215,63	14.587,56

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>14.587,56 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.082,25 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 12.505,31 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,60 % von 74.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 1.184,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 11.321,31 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und n = 74 Jahren Restnutzungsdauer	× 43,192
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 488.990,02 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 74.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	<b>= 562.990,02 €</b>
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	- 74.000,00 €
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts</b>	<b>= 488.990,02 €</b>
<b>Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	+ 73.200,00 €
<b>Anteil des Erbbaurechtsgebers am Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	- 0,00 €
<b>finanzmathematischer Ertragswert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil</b>	<b>= 562.190,02 €</b>
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	× 1,00
<b>Marktanpassung</b> <b>Marktübliche Zu-/Abschläge</b> (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 84.328,50 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	<b>= 477.861,52 €</b>
<b>Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen</b>	- 33.451,00 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts</b>	<b>= 444.410,52 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 0,00 €
<b>Ertragswert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz</b>	<b>= 444.410,52 €</b>
	<b>rd. 444.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir berechnet bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV, DIN 283, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus entsprechenden Internetportalen (z. B. immo-scout24.de, Wohnungsbörse.net, Immowelt.de) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 12,50 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erzielbar angesetzt.

##### Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei **gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich** entstehen.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	97,25 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	1.361,50 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		291,75 €
Summe			2.082,25 €

##### Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Mannheim veröffentlicht der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum nach WEG für Wohnungen mit 46 – 60 Jahren Restnutzungsdauer und 51 – 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt durchschnittlich 1,6 %.

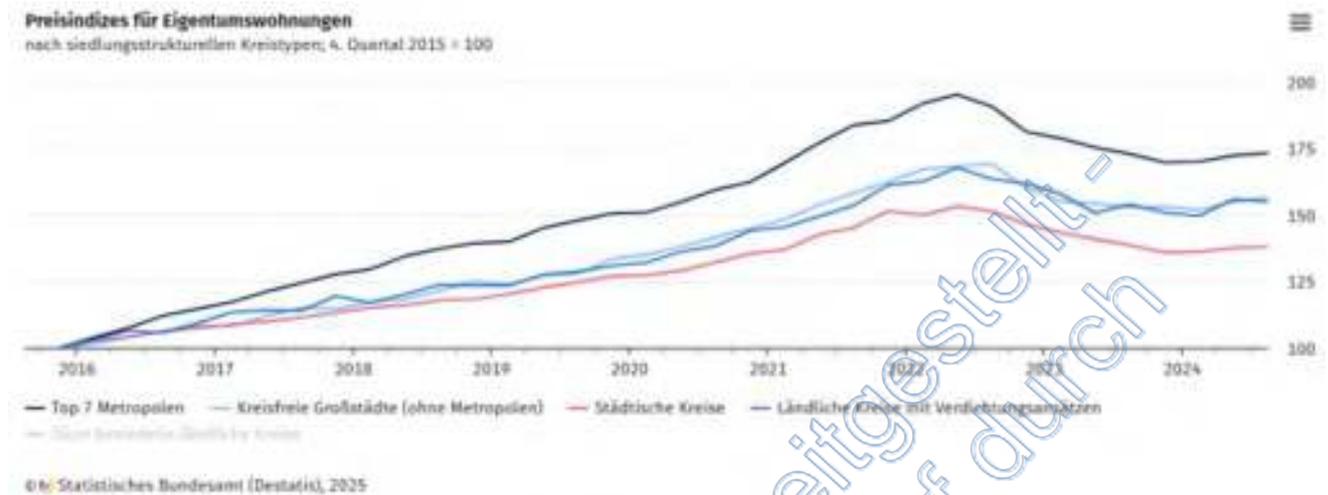
Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) von 1,6 % angemessen.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes basiert überwiegend auf Daten vor 2023. Zwischenzeitlich ist das Zinsniveau für Immobilienkredite deutlich gestiegen. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Die grafische Darstellung des Preisindex für Eigentumswohnungen der kreisfreien Großstädte zeigt, dass die Preise seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind und das Preisniveau Ende des Jahres 2024 dem Mitte des Jahres 2021 entspricht.



Aus gutachterlicher Sicht ist an Abschlag aufgrund der aktuellen Marktentwicklung von 15% angemessen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (562.190,02 €)	-84.328,50 €
Summe	-84.328,50 €

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

**Ermittlung des Gebäudestandards für das Mehrfamilienhaus**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	59,5 %	40,5 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen

### Restnutzungsdauer

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

### Gebäudesachwertanteil des Erbbaugrundstücks

Gemäß den erbaurechtlichen Regelungen stehen die baulichen und sonstigen Anlagen grundsätzlich rechtlich im alleinigen Eigentum des Erbbauberechtigten. Dementsprechend wird im Bewertungsmodell nach Sprengnetter zunächst bei der Bewertung von Erbbaurechten der volle Gebäudewert und bei Erbbaugrundstücken kein Gebäudewert ermittelt (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.2.2.).

Eine Ausnahme hiervon ist (zumindest bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise) dann gegeben, wenn

- die Restlaufzeit ( $n_E$ ) des Erbbaurechts wesentlich kürzer als die Restnutzungsdauer ( $n_G$ ) der baulichen und sonstigen Anlagen ist (d. h.  $n_E \ll n_G$ ) und (gleichzeitig)
- die bei Ablauf des Erbbaurechts vorhandenen Werte dieser Anlagen vom Erbbaurechtsgeber nicht voll, sondern lediglich mit einem bestimmten Prozentsatz  $X$  zu entschädigen sind (d. h.  $X < 100\%$ ).

In diesen Fällen ist der am Ende des Erbbaurechts bestehende Wert der baulichen Anlagen hinsichtlich des nicht zu entschädigenden Anteils dem Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) zuzuordnen. Hierzu wird zunächst der Gebäudewert bei Vertragsablauf (d. h. insbesondere bezogen auf das bis zum Vertragsablauf höhere Gebäudealter und die entsprechend verringerte Restnutzungsdauer) zu den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Der so bestimmte Gebäudewert bei Vertragsablauf ist anschließend noch über die restliche Vertragslaufzeit  $n_E$  auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen und mit dem Prozentsatz der vereinbarten Gebäudeentschädigung zu multiplizieren.

Entspricht die restliche Vertragslaufzeit ( $n_E$ ) des Erbbaurechts der Restnutzungsdauer ( $n_G$ ) der baulichen und sonstigen Anlagen oder übersteigt sie diese sogar, dann ergibt sich (zumindest aus der Sicht des Wertermittlungsstichtags) bei Vertragsablauf kein relevanter Gebäudewert mehr und somit auch kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks. Gleiches gilt für den Fall, dass eine vollständige Gebäudeentschädigung ( $X = 100\%$ ) zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs vereinbart ist, da hierdurch ein ggf. bei Vertragsablauf noch vorhandener Gebäudewert rechtlich und wirtschaftlich voll dem Erbbauberechtigten zuzuordnen ist.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Siehe Vergleichswertermittlung

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

## 4.6 Verkehrswert

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **429.000,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **444.000,00 €** ermittelt.

### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von 6 **hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in noch guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,70 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,70 (b) = 0,700$  und  
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[444.000,00 € \times 0,700 + 429.000,000 \times 1,000] \div 1,700 = \text{rd. } 435.000,00 €$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der „**erbbauzinsbelastete**“ Verkehrswert für den 71/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Erbbaurecht in 68309 Mannheim, Abraham-Lincoln-Allee 42-66, Th.-Jefferson-Str. 72-78, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG nebst Kellerraum des Hauses Thomas-Jefferson-Str. 72, im Aufteilungsplan mit Nr. 137 bezeichnet

Wohnungserbbau-Grundbuch	Nr.	lfd. Nr.
Mannheim	115.874	1
Gemarkung		Flurstück
Mannheim, Stadtteil Käfertal		7628/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 mit rd.

**435.000 €**

**in Worten: vierhundertfünfunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

Zur Information: der „**unbelastete (fiktiv erbbauzinsfreie)**“ Verkehrswert beträgt rd. **468.000 €**

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 07. März 2025



#### Hinweise zum Urheberschutz

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.

**Wertermittlungsergebnisse**Für das **Grundstück**in **Mannheim, Abraham-Lincoln-Allee 42-66,  
Thomas-Jefferson-Str. 72-78**

Flur

Flurstücksnummer **7628/7**Wertermittlungstichtag: **04.02.2025**

<b>Bodenwert</b>					
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [€]
Wohnungseigen- tum Nr. 137	baureifes Land	frei	5,58	13.269,00	74.000,00
Summe:			5,58	13.269,00	74.000,00

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungs- bereich	Gebäude- bezeichnung Nutzung	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigen- tum Nr. 137	Mehrfamilien- haus		97,25	2019	80	74	

<b>Wesentliche Daten</b>				
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegen- schafts- zinssatz [%]	Sachwertfaktor
Wohnungseigen- tum Nr. 137	14.587,56	2.012,25 € (13,79 %)	1,60	----

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	760,93 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relativer Verkehrswert:	4.565,55 €/m <sup>2</sup> WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	29,82
Verkehrswert/Reinertrag:	34,79

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	444.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	429.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>435.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	04.02.2025

Bemerkungen

## 5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**Erbbaurechtsgesetz:**

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, LoseNr.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, LoseNr.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 2023
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, Köln 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2021 Instandsetzung/Sanierung, Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Ein- und Mehrfamilienhäuser, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag, 2009

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

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7 (aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten)
- Anlage 5: Fotos

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

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 1

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

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2: Lageplan**

Seite 1 von 1



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

Lageplan aus geoportal mit ungefährender Lage der Wohnung

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 1 von 2

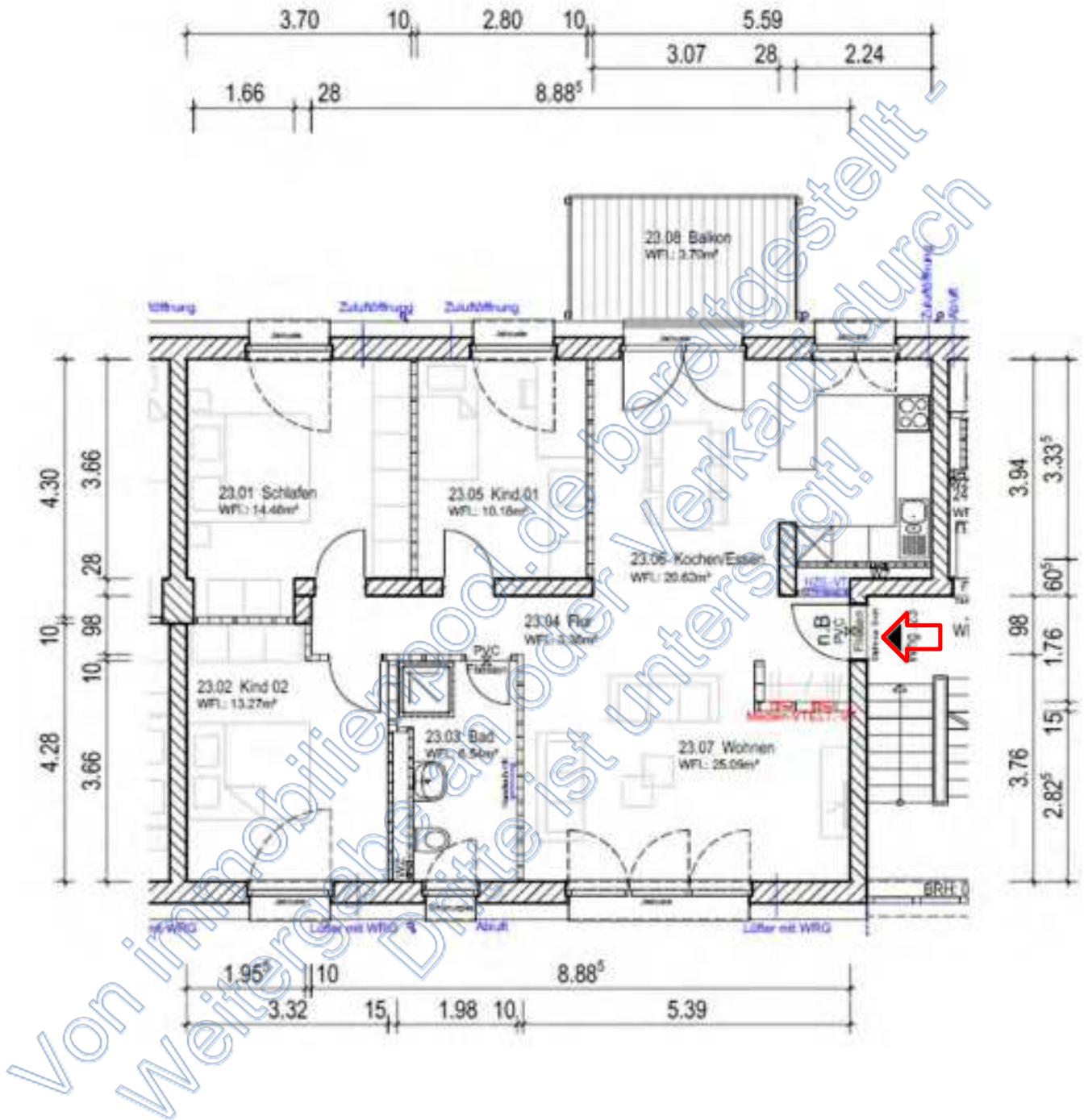


Abb. 1: Grundrissplan Wohnung Nr. 137  
(Grundrissplan vom Bauträger)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 2 von 2

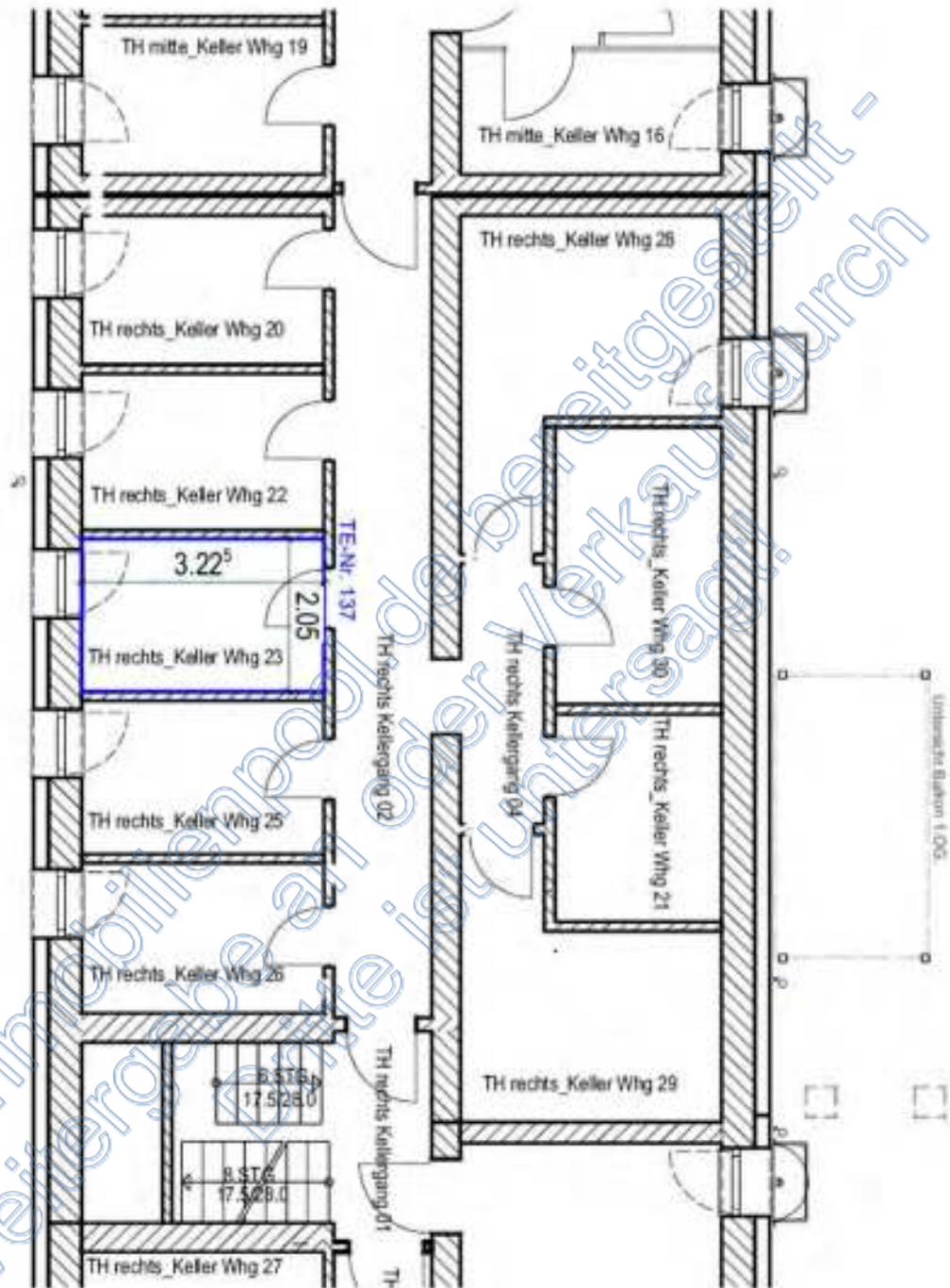


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Grundrissplan des Kellergeschosses, Haus 7  
(Grundrissplan vom Bauträger)

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7  
(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbaurechten)**

Seite 1 von 21

MANNHEIM FRANKLIN  
Wohnquartier Baufeld C4.2  
13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE- Nr. 115 – 136)

**Vorbemerkung**

1. Rohbau (Massivbauweise)
2. Dach
3. Heizung und Warmwasserbereitung
4. Sanitäre Installation
5. Elektroinstallation
6. Geschosstreppen
7. Glaserarbeiten
8. Schweinerarbeiten
9. Fliesenarbeiten
10. Estricharbeiten
11. Verputzarbeiten
12. Maler- und Tapezierarbeiten
13. Bodenbelagsarbeiten
14. Schreinerarbeiten / Balkone
15. Baureinigung
16. Außenanlage
17. Hinweise Wohngebäude
18. Wege, Plätze, Freianlagen
19. Tiefgarage
20. PV-Anlage Energieversorgung
21. Quartiersmanagement
22. Grundwasserschutz

C:\Users\RM\OneDrive\Documents\Tabelle\BSP\_404\_B3\_C4 2 Haus 7\_2019\B3\_003X

Abb. 1

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7  
(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten)**

Seite 2 von 21

MANNHEIM FRANKLIN  
Wohnquartier Baufeld C4.2  
13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE- Nr. 115 – 138)

**Vorbemerkung**

Im Laufe der Sanierung des Bestandobjektes (Haus 7) wurden bestimmte Notwendigkeiten festgestellt, die zu einer Änderung der Baubeschreibung führen. Daher ersetzt diese Baubeschreibung für das Haus 7 (Wohnungen mit TE-Nr. 115 – 138) die gemeinsame Baubeschreibung für die Häuser 1 -13 (Baufeld C4.1) vom 21.11.2018, Anlage III der Teilungserklärung UR W 1980 / 2018 vom 22.11.2018.

Haus 7 wird energetisch saniert. Das Haus kann nach aktuellem Stand von der Kfz durch das Programm 161, 152 „Energieeffizientes Sanieren“ gefördert werden.

In den Teilungseinheiten im Eingangsbereich mit den Buchstaben (NB) gekennzeichnete Wohnungen werden nicht barrierefrei nach den Anforderungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg errichtet.

**1. Rohbau (Massivbauweise)**

Das Haus 7 ist ein Bestandsgebäude aus den 1960er-Jahren. Die vorhandene tragende Rohbausubstanz bleibt weitestgehend erhalten. Nur geringfügige Teile der Rohbausubstanz werden verändert, so werden z.B. Fenster und Türöffnungen vergrößert oder neu hergestellt und vorhandene Öffnungen geschlossen. Die neu hinzugekommenen Elemente bestehen aus Stahlbeton oder Mauerwerk nach Angaben Sach.

Die nichttragenden Innenwände EG bis 2. OG werden vollständig entfernt und durch 2-schalige Gips-Karton-Ständerwände ersetzt.

Im neu errichteten Dachgeschoss von Haus 7 werden tragende Holzständerwände mit GK-Beplankung realisiert.

woher ist berechtigt, vorgegebene Dackon aus handwerklichen Erfordernissen in Bädern, WC's, Fluren und Abstellräumen einzubauen.

Als Kundensonderwunsch können Dackon nach technischer Prüfung und Möglichkeit zusätzlich abgefragt werden. Diese Leistung wäre kostenpflichtig vom Kunden zu bestellen.

**2. Dach**

**2.1 Dachkonstruktion**

An Haus 7 wird das Estrichdach entfernt. Es wird eine eingeschossige Aufstockung in Holzbauweise errichtet, gemindert gemäß EnEV 2018.

**2.2 Dachabdichtung**

Außenliegende Rinnen und Fallrohre werden aus Zinkblech hergestellt.

C:\Users\ABR\Documents\Projekte\ABR\ABR\404\_BR\_Ok2\Haus 7\_21190720.docx

2

Abb. 2

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7**  
**(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbaurechten**

Seite 3 von 21

MANNHEIM FRANKLIN  
 Wohnquartier Baufeld C4.2  
 13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
 geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE- Nr. 115 – 136)

**3. Heizung und Warmwasserbereitung**

Versorgungsleitungen werden in Wohnräumen - Wohn- und Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Arbeitsraum, Dielen, Eingang, Flur, Bad und WC - nicht sichtbar verlegt. In allen anderen Räumen erfolgt die Installation sichtbar auf der Wand. Im Bestandsgebäude Haus 7 wird das bestehende Heizsystem entfernt und in den Oberkassen EG, GG ein neuer Bodenaufbau mit Fußbodenheizung eingebaut.

Die Versorgungsmaße für Heizung, Warmwasser, Wasser und Strom verlaufen in allen Häusern vom jeweiligen Versorgungsraum unter der Kellerdecke bis zum Steigschacht. Die Versorgungsmaße sind aus Raumgründen sichtbar. Zwischen den Häusern im Quartier zueinander sind diese teilweise unterirdisch.

Der Wärmemengenverbrauch der Gebäude wird im Heizraum zentral mittels geeichter digitaler Wärmemengenzähler erfasst. In den einzelnen Wohneinheiten wird der Heizwärme- und Warmwasserverbrauch ebenso mittels geeichter digitaler Zähler erfasst. Alle digitalen Verbrauchszähler sind von der Flurnutzungs-Gesellschaft zu beschaffen. Die Erstversorgung erfolgt über geeichtete Zähler.

Die Heizungsabrechnung wird über das Energiemanagement- und Abrechnungssystem der ewanos IRG GmbH erstellt. Die Abrechnung erfolgt für Haus 7 gemäß Heizkostenverordnung zur 100% nach Verbrauch.

**3.1 Leistung**

Der Warmwasserspeicher wird auf 50-55°C aufgestellt, gemäß Durchflussmengenregulierung der DIN, aber mindestens einmal je Woche auf 65°C. Dies dient der Reduktion des Primärenergieeinsatzes.

Die für eine erwünschte niedrige Restheizenergie (Niedertemperatur) wird über eine Grundwasserwärmepumpe, gemäß wissenschaftlicher Genehmigung, für die Häuser 1 – 13 mit je einer Heizzentrale neben Haus 8, in Haus 8 und neben Haus 13, erzeugt. Die Wärmepumpe und die Pufferspeicher, die das Gebäude 2 mit Wärme und Warmwasser versorgen, befinden sich im Technikraum neben Haus 13 in der Tiefgarage.

Die jeweils gewonnene Wärme der außen temperaturoptimierten Wärmepumpe wird über die Versorgungsleitungen bis zu den Fußbodenheizungen mit Raumthermostat in allen Wohneinheiten verteilt. Die Regelung des Heizsystems geschieht über Raumthermostate.

Die Warmwassererwärmung erfolgt aus Warmwasserspeichern im Technikraum neben Haus 13, Dimensionierung gemäß nachfolgender Auflistung. Diese befinden sich in der Heizzentrale inklusive integrierter Wärmemengenzählung. Alle Rohrleitungen sind gemäß nach HeizNIV isoliert.

Lage der Speicher	Heizung Anzahl	Warmwasserbereitung Anzahl
Haus 8 (Nebenraum)	2 x 1.000 ltr	2 x 1.000 ltr
Haus 8	2 x 1.000 ltr	2 x 1.000 ltr

04.03.2019 10:00:00\proj\baufeld\c4\_2\115\_136\04\_2\_115\_136\_04\_2.docx

Abb. 3

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7**  
**(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten)**

Seite 4 von 21

MANNHEIM FRANKLIN  
 Wohnquartier Baufeld C4.2  
 13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
 geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE- Nr. 115 – 138)

Haus 13 (Nebensum) 2 Grundwasserwärmepumpen  
 3 x 1.000 ltr 3 x 1.000 ltr

**3.2 Kontrollierte Wohnraumlüftung zur Wärmehaushaltswahrung (KWV),  
 optional wohnungsspezifisch erhältlich im DG Haus 7**

Während der Heizperiode wird die Raumluft mittels einer geschlossenen Lüftungsanlage gewärmt, die in der Wohnung installiert wird. Hierzu ist eine Umgestaltung der Wohnungsgrundrisse nötig. Über einen Wärmetauscher wird der abzuführende Raumluft Wärme entzogen und über die zugeführte Frischluft der Wohnung wieder zur Verfügung gestellt. Diese Installation kann die notwendigen Heizkosten senken. Diese Anlage ist wohnungsbezogen erhältlich. Die Zu- und Abluftleitungen liegen in der Außenwand und haben eine systembedingte Abdichtung aus Folien, Folien und Feinblech verbessert die Luftdichtheit.

Für Haus 7 (Außenwand zur Thomas-Jefferson-Straße) werden raumwärme (Schlafen & Kinderzimmer) Lüftungseinheit mit Wärmerückgewinnung zur Belüftung und unter Beachtung des notwendigen Schallschutzes eingebaut. Die Position ist den Grundrissplänen zu entnehmen. Folienart Protecclass, Typ PLUMRIG oder gleichwertig.

**3.3 Belüftung**

Die Dächer und WCs sowie Abstellräume zur Waschmaschinen- und Trockneraufstellung der Wohnungen erhalten eine elektro-mechanische Entlüftung gemäß DIN mit 2-stufiger Ventilatorantriebsleistung. In der 1. Stufe als Dauerbetrieb zur Sicherstellung des Feuchteschutzes und in der 2. Stufe als Lüftung mit Steuerung über den Lichtschalter und Nachlaufrelais. Die Zukunft wird über Nachströmöffnungen in den Außenwänden der Wohnräume sichergestellt.

**A. Sanitäre Installation**

**4.1 Versorgungsleitungen**

Warm- und Kaltwasserleitungen werden als Erdstahl- und Verbundrohre entsprechend der Wasserqualität, verlegt. Wasseruhr, Schmutzfilter, Druckminderer nach Erfordernis. Aus Energieeffizienzgründen wird eine Warmwasserzirkulation bis zur Wasserzählung gewährleistet.

Das Bauverfahren ermöglicht Warmwasserleitungen zur Entführung des Trinkwassers nach technischer Anforderung.

**4.2 Entwässerung**

Die Objektabflussleitungen der sanitären Gegenstände sowie die Leitungen der Braungangleitung werden als Kunststoffleitungen ausgeführt.

Die in der Teilungserklärung je Wohnung dargestellten Baueinrichtungen werden im Nachfolgenden festgelegt. Es kommen im Standard nur die in den Plänen dargestellten Baueinrichtungen zur Ausführung. Dies betrifft insbesondere Badewannen und Duschen. Ist in einer Wohnung ein WC dargestellt, wird dies entsprechend 4.3 a) ausgeführt. Die Abmessungen und Fabrikate der Duschen sind Punkt 4.3 b) zu entnehmen.

© L&S 2012 Wp3/04/1/001/Temp/000000/19\_05\_04.1/haus 7\_2012/000000

4

Abb. 4

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7**  
**(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbaurechten**

Seite 5 von 21

MANNHEIM FRANKLIN  
 Wohnquartier Baufeld C4.2  
 13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
 geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE- Nr. 115 – 130)

4.3 Einrichtung und Zubehör

Die Pläne der Teilungserklärung (TE) legen fest, welche Einrichtungsgegenstände Bestandteil des Kaufpreises sind. Abweichungen werden die jeweiligen Kundenpläne definieren. Waschmaschinen und Trockner stehen immer gemeinsam in einem Raum, laut Teilungserklärung die folgende Bezeichnungen haben können: Bad, WC, Wanne, Abstellraum oder Trockenraum und sind in den Teilungsplänen mit folgendem Symbol



gekennzeichnet.

Trockner dürfen nur als Kondensattrockner installiert werden.

a) WC-Ständer

Handwaschbecken:

- Fabrikat Duravit, Modell Starck 3 Handwaschbecken, weiß, ca. 45 x 32cm
- Einhebelwaschschmeißer für Kaltwasseranschluss, Fabrikat Hansgrohe, Modell Talle 5 für Kaltwasseranschluss, Oberfläche Chrome.
- Der Warmwasseranschluss ist optional erhältlich.

Toilette

- Fabrikat Duravit, Modell Starck 3 Tiefspül wandhängend, ca. 36 x 54cm, weiß mit Unterputz Spülkasten
- WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff, ohne Absenkautomatik.

b) Bad-Ständer, Einrichtung gemäß TE

Waschtisch:

- Fabrikat Duravit, Modell Starck 3 Waschtisch, weiß, ca. 80 x 46 cm
- Waschschmeißer Fabrikat Hansgrohe, Modell Talle 5, Oberfläche Chrome.

Toilette (keine Toilette in Wohnung 5, Haus 4, TE20, Toilette separater Raum (WC))

- Fabrikat Duravit, Modell Starck 3 Toiletten wandhängend, ca. 36 x 64cm, weiß mit Unterputz Spülkasten
- WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff, ohne Absenkautomatik.

Badewanne (wenn im Plan dargestellt)

- Fabrikat Kaldewei, Stahlblechwanne Modell Saniform Plus, ca. 170 x 75 x 41cm, weiß glasiert

Wannenfüß und Brausestange in Einhebelmisch-Ausführung,

- Fabrikat Hansgrohe, Modell Talle 5, auf Putz
- Handbrausekopf, Fabrikat Hansgrohe, Modell Chromata 1Jat, verchromt.
- Inkl. Brausehalter, Brauseschlauch und Handbrause ca. 1,50m lang.
- Brauselänge 33cm optional
- Ab- und Überlaufgarnitur als Exzentergarnitur

Abb. 5

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7  
(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbaurechten)**

Seite 6 von 21

MANNHEIM FRANKLIN  
Wohnquartier Baufeld C1.2  
13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE- Nr. 115 – 138)

**Dusche als Duschkabine**

- Duschkabine emailiert, Modell Superplan des Herstellers Kaldewei in Verbindung mit einem Einbausystemrahmen ESR 81 h = ca. 10 cm
- Größe 80 x 80 cm in den Wohnungen 3, 6, 8 – 20, 23, 25 (TE-Nr. 117, 120, 123 – 131, 133, 143 und 144) des Hauses 7
- Größe 60 x 60 cm in den Wohnungen 1, 2, 4, 5, 7, 9 und 21, 22, 24, 26, 27, 29 (TE-Nr. 116, 118, 119, 121, 122, 125 und 137 – 142) des Hauses 7
- Einhebel-Brausemischer auf Putz, Fabrikat Hansgrohe, Modell Tala S
- Handbrauseset, Fabrikat Hansgrohe, Modell Chrometta Next verchromt, inkl. Brausehalter, Brauseschlauch und Handbrause ca. 1,00m lang,
- Brausestange 60cm optional

Bäder mit Fliesenbodenheizung erhalten zusätzlich einen elektrischen Handduscheheizkörper mit Zeitschuh für die Dauer der Heizzeit, Heizkörper Größe ca. 120 x 60cm.

**d) Küche oder Kochen, gemäß TE**

Die Küche erhält einen Anschluss für Kalt- und Warmwasser mit Abweig für die Spülmaschine und einen Abwasseranschluss. Diese Leitungen werden vor der Wand geführt.

dj) Waschmaschinenanschlüsse befinden sich mit Ausnahme der Wohnungen 1 – 9, 12 – 17 und 20 – 26 innerhalb der Wohnung, gemäß Planangaben in den Räumen Bad, WC, Abstellraum oder WkM. Die eben genannten Wohnungen erhalten einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Trockenraum des Hauses.

Alle anderen Wohnungen können einen zusätzlichen Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Trockenraum des zugehörigen Hauses als Sonderwunsch erwerben.

e) Außenwasserzapfstelle mit frostfreiem Außenwasserhahn bei allen Erdgeschosswohnungen im Bereich der Terrasse.

**6. Elektroinstallation**

**6.1 Allgemein**

Haus 7 erhält Brückkastenanlagen mit Klingel und Gegensprechanlage als wandtiefmontierte Elemente neben den Hauseingängen, Oberfläche nach Entwurfskonzept der Architekten.

Jedes Wohnereingangs als Wohnungen neben der Wohnungstür eine Klingel.

Die Fernsprechanlage der Hausfirma erhält eine Kabelverbindung zur Videoüberwachung, die mit den Wohnungen verbunden werden können. Eine Videoüberwachung ist optional trappenhausweise möglich.

Die bestehende Installation wird entfernt und es kommt zu einer Neuinstallation der elektrischen Anlagen.

C:\Users\MAK0177\AppData\Local\Temp\3214841404\_FR\_CAD\_4xvt7\_31190722.docx

6

Abb. 6

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7**  
**(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten**

Seite 7 von 21

MANNHEIM FRANKLIN  
 Wohnquartier Baufeld C4.2  
 13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
 geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TF- Nr. 115 – 138)

Ausführung der Elektroinstallation gemäß DIN 18382.

Installationen in allen Wohnräumen des Sondereigentums (Wohnungen), unter Putz in gefassten Wandschlitzern, in allen Kellerräumen auf Putz, komplett mit Anschlüssen, Verteilungen, Zählerplätzen und Sicherungen, Leitungen, Schalter, Dosen und Brückenstecker, Telefonanschluss im Verteilungskasten zur kundenspezifischen Weiterverteilung in die Wohnräume (es wird keine Telefonanlage / Router geliefert), Fundamentanfach mit Potentialausgleich.

evonhaus hat einen Nutzungs- und Dienstleistungsvertrag (Müllservicevertrag) für die Wohnungseigentümergeinschaft mit der Firma Kuratitz TEL abgeschlossen. Über diesen Zugang ist die Versorgung der Eigentümergemeinschaft mit Fernsehprogrammen, Telefonie und Internet gewährleistet. Die Nutzungskosten für die Fernbeschleunigung wird über das Hausgeld abgerechnet. Bezüglich der wohnungswise Versorgung mit Telefonie und Internet sind seitens des Nutzers separate Verträge mit der Firma Kuratitz TEL auf eigene Kosten abzuschließen. Der Vertrag beginnt mit Annahme der ersten Untereigentümer (Hausgemeinschaft) und ist zunächst auf ein Jahr nach Abnahme der letzten Untereigentümer geschlossen.

Der Stromverbrauch im Sondereigentum und im Gemeinschaftseigentum wird mittels geodischer von der Eigentümergemeinschaft zu beschaffender digitaler Stromzähler erfasst. Die Erstversorgung erfolgt über von der Eigentümergemeinschaft gestellte Zähler.

Die unter 5.2 aufgeführte Verteilung gilt je Wohnung entsprechend der Raumbezeichnung in der Teilungserklärung.

Schalter und Steckdosenprogramm

Fabrikat: Meran, Modell M-Smart, Farbe polystyrol matt, oder gleichwertig

#### 5.2 Verteilung

##### Kellergeschoss

Kellerküche + Fahrradräume + Scheunenbeleuchtung nach DIN:

LED Deckenleuchten mit integriertem Bewegungsmelder oder IIF-Sensor oder gleichwertig  
 Fabrikat: Renax Sophia 25X-E27 Deckenleuchte mit LED Birne, oder gleichwertig

Fahradraum:  
 Kapaga, oder gleichwertig; Wanneneuchte mit separatem Bewegungsmelder.

##### Kellerräume

Lichtschalter mit Beleuchtung nach DIN

LED Wanneneuchten über den Schalter in Länge installiert

Fabrikat: Kapaga, oder gleichwertig; Wanneneuchte 60 cm 18 W

1 Steckdose beim Lichtschalter

##### Trocken-/Trockenraum

Installationen auf Putz

Deckenbrennstelle nach technischer Erfordernissen

LED Wanneneuchten

Fabrikat: Kapaga oder gleichwertig; Wanneneuchte

1 Lichtschalter mit Steckdose

2136299K32124k0397L0076np9949251454\_00\_C4.2 (Datei 1\_20190705.docx)

7

Abb. 7

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7  
(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbaurechten)**

Seite 8 von 21

**MANNHEIM FRANKLIN**  
Wohnquartier Baufeld C4.2  
13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE- Nr. 115 – 138)

Hausübergang	1 Außenleuchte inklusive Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder, Fabrikat: Glaslume Limburg, Model Nr. 88736 oder Fabrikat Bega, Model Nr. 33514
Treppenaufgang Gemeinschaftsflächen Haus Nr. 1 – 13:	Beleuchtung nach DIN mit Bewegungsmelder, Deckenleuchten und Wandleuchten mit LED Leuchtmittel und integriertem Bewegungsmelder, Fabrikat: Razer Sophia 25X, 527, mit 2 Stück LED-Birne, oder gleichwertig.
<u>Wohnzimmer</u> Eingang	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenbrennstelle</li> <li>1 Einzelsteckdose</li> <li>2 Wechselschalter</li> <li>1 Wandstation mit Türöffner und Sprechanlage</li> <li>1 Energiekompensator optischer Visualisierung über Stromverfügbarkeit durch Eigenproduktion</li> </ul>
<u>Treppe</u> für Sondereigentum, der Malanzwinnungen gemäß TE;	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Lichtschaber, je Etage, für Leuchte im Treppenraum</li> <li>2 Wechselschalter</li> <li>1 Deckenleuchten- oder Wandleuchtmittelset</li> </ul>
Flur, Flur 1 – 3:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenbrennstelle</li> <li>1 Einzelsteckdose</li> <li>2 Wechselschalter</li> </ul> <p>Siehe etwaig Bereiche, in denen geschildert vorhanden gilt, oben genannte Leistungsbeschreibung für den vereinbarten Raum</p>
Garderoba	ohne Elektroinstallation
WC	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenbrennstelle</li> <li>1 Lichtschaber mit Einzelsteckdose</li> </ul>
Bad	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenbrennstelle</li> <li>1 Wechselschalter</li> <li>1 Lichtschaber für Deckenleuchte im Flur mit Kontrollschalterfunktion</li> <li>1 Doppelschalter für Badarmföhn</li> <li>1 Steckdose für Handduschheizkörper</li> </ul>
<u>Küche/Kochzeil</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenbrennstelle</li> <li>1 Anschluss für Elektroherd</li> <li>1 Einzelsteckdose für Spülmaschine</li> <li>2 Einzelsteckdosen für Dunstabzugshaube/Umfüll- und Kühlschrank</li> <li>3 Doppelschalter im Bereich der Arbeitsplatte</li> <li>1 Lichtschaber</li> </ul>
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenbrennstelle</li> <li>je 1 TV-Anschluss- und Telefondose</li> </ul>

Abb. 8

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7**  
**(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten)**

Seite 9 von 21

MANNHEIM FRANKLIN  
 Wohnquartier Baufeld C4.2  
 13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
 geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE- Nr. 115 – 138)

	(Für Anschlussmöglichkeit an Multimediavertrag der Eigentümergeinschaft)
	1 Einzelsteckdose
	2 Doppelsteckdose
	1 Lichtschalter
Essen:	1 Deckenbrennstelle 1 Einzelsteckdosen 1 Doppelsteckdosen 1 Lichtschalter
Räume mit der Bezeichnung Wohnen/Fressen oder Wohnen/Essen/Küche erhalten die kumulierten Elektropositionen der Einzelräume	
Schlafen Kind, Kind 1-2 Arbeiten	1 Deckenbrennstelle 2 Doppelsteckdose je 1 TV-Anschluss- und Teilsteckdose (für Anschlussmöglichkeit an Multimediavertrag der WBS) 1 Einzelsteckdose (Kind bis Kind 2 und Arbeiten) 2 Einzelsteckdosen (Schlafen) 1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose
Ankleide	Deckenbrennstelle 1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose
Abstellraum Wärfä	Deckenbrennstelle 1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose, Innen
Außenbereich im Sondereigentum	Terrasse, Dachterrasse bzw. Balkon mit 1 spritzwasserdichter Fliesensteckdose und 1 Wandbrennstelle mit Außenuchte. Fabrikat RKL Firma FluoFlis mit opaler Acrylglas-Wanne, d = 30 cm, Lichtschalter für Außenuchte und Kontrollschalter für Außensteckdose innen neben der Fensterlaib.
Waschmaschine / Trockner	1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner im vorgesehenen Bereich gemäß Plan
Alle Fenster außer Bad, WC, Wärfä und Abstellraum erhalten einen Anschluss für elektrische Jalousien mit 1 Schalter für dicke Jalousien der Fenster, auch für getrennte Schenke innerhalb einer Fensterlaib. Jalousien an Fensterrahmen erhalten separate Schalter.	
Vorgeschriebene Installationen können sich bei Änderung der Raumgrößen ebenfalls ändern (Verringerung oder Erhöhung der Anzahl von Brennelementen oder Schaltern). Angabene Doppelsteckdosen können beispielsweise in zwei Einzelsteckdosen aufgeteilt werden.	
5.3	Haus 7 erhält eine Blitzschutzanlage nach DIN EN 62305-3 BSK III

D:\Manne\ARh\012\Baubeschreibung\Baubeschreibung\_Haus\_7\Haus\_7\_20100703.doc

11

Abb. 9





**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7  
(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbaurechten)**

Seite 12 von 21

MANNHEIM FRANKLIN  
Wohnquartier Baufeld C4.2  
13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE- Nr. 115 – 138)

Die gemeinschaftlichen Treppenhäuser erhalten einen Fliesenbelag, Format nach Bedarf, 90cm Breite, Fliesenmaterialpreis Bruttoverkaufspreis bis ca. 25 – Euro/m², Farbe und Design nach Angabe der Architekten.

10. Estricharbeiten

10.1 Wohnbereich

In den Bestandsgeschossen EG – 2. OG werden die vorhandenen Estrichaufbauten ersetzt und im DG ein neuer Bodenaufbau durchgeführt. In den Geschossen EG – 2. OG wird ein neuer Bodenaufbau von insgesamt circa 14cm bestehend aus PVC-Daichtbahn im Dachgeschoss ein Bodenaufbau von circa 11,5cm inklusive Fertigerbeton eingesetzt. Die Bodenaufbauten bestehen aus Trittschalldämmung, Systemplatte für Fußbodenheizung, Estrich, Bodenbelag.

Die neuen Estrichbeläge erfüllen den Mindestschallschutz nach DIN 4109, 1998 sowie hierzu auch die Hinweise unter Punkt 17.

An Übergängen in Bad/WC wird je nach Wassereintritt ein Schwelensabschluss mit einem Niveauunterschied von ca. 1cm angebracht. Sollten durch die Kantenabminderung Höhenunterschiede durch Wechsellagerung des Oberbodenbelags zwischen den fertigen Bestandsbenen entstehen, sind Kosten für den Höhenausgleich durch den Kunden zusätzlich zu tragen.

Die Ausfallschwellen zu Dachgeschossbereichen müssen eine Höhe von 18 bis 20 cm haben.

10.2 Kellerräume

In Haus 7 bleiben im Kellergeschoss die Restandstritten erhalten. Es wird ein Bodenbelag aufgebracht.

11. Verputzarbeiten

An Haus 7 erhalten die bestehenden Außenwände eine zusätzliche Wärmedämmung (ca. 0,2 Meter WLG 065) nach EnEV 2018.

Im Dachgeschoss wird auf die Holzfaserdämmung eine Silikonharzbeschichtung aufgebracht (Wärmedämmverbundsystem).

In Haus 7 wird im Untergeschoss ein neuer Innenputz aufgebracht.

12. Maler- und Tapezierarbeiten

12.1 Wände

Die Innenwände EG bis DG des Hauses innerhalb der Wohnungen erhalten, soweit nicht gefliest, einen Belag aus Glasflies und einen weißen Dispersionsstrich.

Die bestehenden Treppenhausewände werden maschinell überarbeitet gemäß Farbkonzept der Architekten.

Alle gemauerten und gestrichelten Kellerraumwände erhalten einen weißen Dispersionsstrich.

C:\Kreuzweil\Kreuzweil\projekte\34634431\_03\_0151\haus 7\_20180312.doc

12

Abb. 12

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7  
(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten)**

Seite 13 von 21

**MANNHEIM FRANKLIN**  
Wohnquartier Baufeld C4.2  
13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE- Nr. 115 – 138)

**12.2 Dächer**

Sämtliche Dächer aller Wohnungen des Hauses im EG bis DG erhalten Tapete (Glasvlase) und einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

Die Dächer des gemeinschaftlichen Treppenhauses erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich auf Glasvlase. Treppenuntersichten aus Betonfertigteilen werden gespachtelt und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

Kellerdecken erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

**13. Bodenbelagsarbeiten**

Die nicht gefliesten Bodenbeläge des DG bestehen aus Fertigparkett, vorbest. verlegt  
3-Schicht-Schiffsboden, Eiche Natur classic, matt verlegt  
Planken ca. 2200 x 206 x 13,5 mm (Nutzhöhe ca. 9 mm)  
Fabrikat z.B. Kingston classic  
Richtpreis ca. 57,- €/m² brutto incl. Verlegeleistung

Die Bodenbeläge EG bis DG bestehen aus PVC Designbelägen, verklebt verlegt.

Holzschichtbildung Buche  
Planken ca. 1000 x 150 x 4 mm (Nutzhöhe ca. 2 mm)  
Fabrikat z.B. Forbo Design Vinyl Allure  
Richtpreis ca. 32,- €/m² brutto incl. Verlegeleistung

Bodenbeläge nachfolgend ca. 16 x 50 mm Holzwerkstoff, weiß beschichtet  
Richtpreis ca. 10,55,- €/m² brutto incl. Verlegeleistung

In den Wohnungen 2, 5, 8, 21, 24 und 27 des Hauses 7 (TE- Nr. 116, 119, 122, 135, 138 und 141) wird ein Standardbodenbelag verlegt, zu dem hier keine Bemesslung erfolgt.

**14. Schlosserarbeiten, Balkone, Eingangspodeste, Vordächer**

Balkongeländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit Geländerfüllung aus Plexiglasstreifen. Bereichsweise sind andere Materialfüllungen gemäß Fassadenentwurf der Architekten möglich.

Der Balkonbelag besteht aus einem WPC-Deckel auf entlastender Unterkonstruktion (Herstellerangabe) z.B. Timberstar oder gleichwertig, gemäß Farbkonzept der Architekten.

Vor den Austrittsmöglichkeiten der Wohnungen zur gemäß TE zugeordneten Terrasse im Erdgeschoss wird ein reicherzanker Gitterrelais auf Mauerfundament eingebaut.

Notwendige Handläufe an massiven Brüstungen der Deckterrasse entsprechen der Ausführung Balkon / Loggia.

Zwischen den Wohneinheiten wird im Erdgeschoss und auf den Deckterrasse ein Brandschutz aus feuerverzinktem Vierkantrohr mit spezial Glasfüllung eingebaut, sofern diese in den Tatungspänen dargestellt sind.

C:\Users\A\OneDrive\Documents\481-481-19-02\_C4.2\Haus 7\_20190705.docx

13

Abb. 13

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7  
(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten)**

Seite 14 von 21

MANNHEIM FRANKLIN  
Wohnquartier Baufeld C4.2  
13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE-Nr. 115 – 138)

15. Baureinigung

Vor der Hausübergabe erfolgt eine Grundreinigung. Die Reinigung umfasst das Säubern der Glasflächen, Bodenflächen in den Wohnungen, Wandflächen in den Bädern, Gäste-WC's, Küche sowie Säuberung des Treppenhauses.

16. Außenanlage

16.1 Zuwege, Terrasse, Sichtschutzwand

Zuwege werden auf einem Unterbau mit Betonsteinplatten verlegt. Breite gemäß Außenanlagenplan des Landschaftsarchitekten. Der Zugang zu den Hauszügen zu Haus 7 erfolgt über Eingangsstufen aus Beton.

Die Terrasse im Erdgeschoss wird mit Betonplatten ca. 40 x 40 x 4 cm Beton grau mit Natursteinmosaik belegt. Entlang der Pufferstreifen werden gemäß Planung teilweise abmindernde Füllpflanzungen aus Grobkie (Trittschalldämmung) hergestellt.

16.2 Gärten

Alle Gartenflächen werden, dem Geländeprofil (Grünzug) folgend, angelegt und erhalten eine Rasensaat. Durchdringungen zu den Grenzen sind bereichsweise möglich. Gartengestaltung ist vom jeweiligen Käufer im Sondernutzungsrecht selbst herzustellen, im B-Plan festgelegte, nach Angabe Landschaftsarchitekturfachbereichliche Bäume werden sofern sachlich gepflanzt. Die Höhe zum Pflanzniveau gemäß der Käufer auf Nachfrage. Entlang der hauffenlichen Wege werden bereichsweise Hecken aus Heidekraut gepflanzt, Höhe 1,0 m, entsprechend Pflanzgebiet im B-Plan und Landschaftsarchitekturfachbereichliche Bäume werden sofern sachlich gepflanzt. Die Höhe zum Pflanzniveau gemäß der Käufer auf Nachfrage. Entlang der hauffenlichen Wege werden bereichsweise Hecken aus Heidekraut gepflanzt, Höhe 1,0 m, entsprechend Pflanzgebiet im B-Plan und Landschaftsarchitekturfachbereichliche Bäume werden sofern sachlich gepflanzt. In den Gärten können teilweise Lichtschirme (TG), Kanaldeckel und unterirdische Versorgungsleitungen (Fernwärmeleitung der Stadt, elektrische und sonstige Leitungen, Entwässerungsleitungen) liegen. Diese sind auf Dauer zu dulden.

Gärten in Sondernutzungsrechten können zusätzlich optional mit in Heidekrauthecken integrierten Stützgeräten, H= 1,00 m, eingefasst werden. Farbe der Metallkonstruktion gemäß Parkkonzept der Architekten.

16.3 Allgemeinliches an Punkt 19

16.4 Dachterasse, Sichtschutzwand

Die Dachterasse erhält eine Dämmung gemäß ENEC 2016 mit bituminöser Abdeckung und Frostschutzgebälde. Der Oberbelag besteht aus einem WPG Belag auf entsprechender Unterkonstruktion nach Herstellerangaben, z.B. Timberstar oder gleichwertig. Farbe gemäß Parkkonzept der Architekten. Sichtschutz gemäß Schlosserarbeiten.

G:\Abw\19012\Ass\Mit\Locall\16498\SS1404\_Bs\_1412\_Haus\_7\_20110706.docx

14

Abb. 14

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7  
(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten)**

Seite 15 von 21

MANNHEIM FRANKLIN  
Wohnquartier Baufeld C4.2  
13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE- Nr. 115 – 138)

**18. Wege, Plätze, Freianlagen (Gemeinschaftseigentum)**

Nicht zum Sondereigentum gehörende Wege, Plätze und Freianlagen werden nach Entwurf eines Landschaftsarchitekten gestaltet und hergestellt. Befestigte Flächen dienen ausschließlich dem fußläufigen Verkehr. Dennoch sind die Flächen bereichsweise für Rettungsfahrzeuge befahrbar. Befestigte Flächen erhalten Bodenabläufe zur Entwässerung nach DIN. Die Flächen dienen im Wesentlichen der Förderung des Miteinanders und Zusammensins. Hierzu werden Rundwege in Gehwegbreite aus asphaltiertem Belag angelegt. Angrenzende Flächen sind in der Erscheinung grün (und werden als gebänderte Rasengitterflächen gestaltet. In diese Flächen werden Ruhezone mit Sitzbänken und gestalteten Pflanzungen sowie Kinderspielflächen mit Mobiliar oder Spielgeräten integriert. Baumpflanzungen erfolgen seitens evohaus gemäß Bebauungsplan. Diese Bäume sind seitens Eigentümergemeinschaft dauerhaft zu Pflegen und zu erhalten.

Vor Haus 13 wird eine Baumreihe gepflanzt. In den Abstandsräumen zwischen den Bäumen sind Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge vorzuhalten. Der Kronendurchmesser der Bäume ist von der WEG durch periodischen Kronenschnitt auf 7 Meter zu halten.

Randbefestigungen zu Sondereigentumsflächen werden gemäß Entwurf des Landschaftsarchitekten in Betonstein- oder Metallqualitäten angelegt, je nach höhermäßiger Situation im Gelände.

Im Bereich der Feuerwehrezufahrt sowie der Aufstellflächen besteht der Bodenbelag aus gebänderten Rasengitterflächen oder großformatigen Plattenbelägen mit Grünfugen. Diese Flächen müssen auf Dauer freibleiben von Mobiliar und Pflanzungen.

In den befestigten Flächen sind Tageslichtöffnungen zur Tiefgarage angelegt. Notwendige Umwehrungen an diesen Tageslichtöffnungen sind als massive Wände aus Stahlbeton und aus Stabstahlgeländer, feuerverzinkt hergestellt.

Vor den Giebelflächen der Häuser 14, 16, 17 und 19 befindet sich eine öffentlich genutzte Grünfläche zur fußläufigen Verbindung zwischen der Lincoln Ave. und der nördlichen angrenzenden öffentlichen Grünanlage. Diese Fläche gehört wegen der Unterbauung mit einer Tiefgarage zum Erbsbaurecht und muss seitens WEG auf Dauer unterhalten, gepflegt und instandgehalten werden. Die Kosten werden gemäß Anteil an der PV-Anlage für die Energieversorgung verteilt. Die Gestaltung dieser Flächen erfolgt nach Maßgabe der Stadt Mannheim.

In den allgemeinen Freiflächen sind Entnahmestellen zur Bewässerung der Pflanz- und Rasenflächen vorgesehen, gemäß Planung der Fachingenieure.

Entlang der Wege werden einseitig im Abstand von 10 -12 Metern Pollarleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von ca. 100 cm auf Fundament errichtet. Die Leuchten erhalten eine Lackierung nach Wahl der Architekten gemäß Hersteller-RAL-Karte. Die Positionierung der Leuchten erfolgt nach gültigen Vorschriften.

C:\Users\VRNDP12\AppData\Local\Temp\530vE31404\_BB\_C4.2\_Haus\_7\_201807DE.docx

20

Abb. 15

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7  
(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbaurechten)**

Seite 16 von 21

MANNHEIM FRANKLIN  
Wohnquartier Baufeld C4.2  
13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE- Nr. 115 – 138)

**19. Tiefgarage (Nutzungsrechte für Bauschnitt 1 & 2)**

Für die Baufelder C4.1 und C4.2 werden nach Fertigstellung dieser Wohnanlage C4.2 die beiden Tiefgaragen zusammengeschlossen und wechselseitig befahren, inklusive der dann existierenden beiden Rampenanlagen (C4.1 2-spurig für Einfahrt und im Notfall auch für Ausfahrt, C4.2 1-spurig nur für die Ausfahrt). Dies ist von den jeweiligen Bewohnern zu dulden. Das Brandschutztor wird nur im Brandfall geschlossen.  
Decken und Wände aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Die Tiefgaragedecke erhält zum darüber liegenden Wohnraum hin eine Wärmedämmung.  
Die Wände zu Wohnhauskellern werden gedämmt und erhalten einen Verputz gemäß Farbkonzept der Architekten. Alle Außenwände im UG gegen Erdrich erhalten eine Feuchtigkeitsisolierung als Dickschichtabdichtung. Die Fahrgassen, Stellplätze und die Rampe der Tiefgarage erhalten einen Pflasterbelag auf Tragschicht nach DIN.  
Die Stellplätze im Bereich der Häuser 2 bis 4 bzw. vor Haus 8 können ein Quergefälle bis zu 6% aufweisen. Es handelt sich um die Stellplätze mit den TE-Nr. 160-186.

Die TG Decke wird mit einem Rohbaugesälle oder einer Aqua Drainmatte zur Regenwasserentwässerung hergestellt. Revisionsöffnungen liegen teilweise in den Vorgärten und müssen für den Hausmeisterdienst zugänglich bleiben.

In der Tiefgarage befinden sich zentrale Müllräume. Diese sind mittels Metalltüren abgeschirmt. Zu den Abholsterminen sind die Müllbehälter durch den Hausmeisterdienst für die Gemeinschaft zu oberirdischen Abholstellen zu transportieren und nach Leerung wieder in den Müllraum zu verbringen.

Der Betonboden in den Müllräumen erhält eine Farbbeschichtung.

**Lüftung**

Die Garagenlüftung wird nach Maßgabe von behördlichen Auflagen gewährleistet und erfolgt über eine natürliche Lüftung. Die Tiefgaragentrakte verfügen über eine Abfolge von nach oben offene Tageslichtöffnungen, über die die freie Lüftung der Tiefgarage gewährleistet wird. In Teilbereichen dieser Lichtöffnungen sind Stellplätze angeordnet.

Die Müllräume werden teilweise mechanisch entlüftet.

**Elektrikinstallation**

Ausführung gemäß DIN 18382

Installationen auf Putz, komplett mit Anschlüssen, Verteilungen, Zählerputzen und Sicherungen, Leitungen, Schalter, Dosen und Brennstellen, Fundamentanker mit Potentialausgleich.

**a) Elektromobilität:**

Eine fest installierte Ladestation mit Zugriffskontrolle wird an jedem Stellplatz installiert. Die Ladestation ist mit einer Steckdose Typ 2 nach IEC 62196 ausgestattet und lädt nach Ladebetriebsart 3 mit Regelung des Ladestroms nach IEC 61851 (VDE 0122). Die Ladestation erlaubt eine Ladeleistung bis 22 kW (Drehstrom) und eine Ladeleistung bis 7,4 kW (Wechselstrom). Über eine Schutzkontaktsteckdose können parallel z.B. E-Roller und

C:\Users\ARM017\AppData\Local\Temp\554561404\_3B\_C4.2 Haus 7\_20190705.docx

32

Abb. 16

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7  
(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbaurechten)**

Seite 17 von 21

MANNHEIM FRANKLIN  
Wohnquartier Baufeld C4.2  
13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE- Nr. 115 – 138)

E-Bikes aufgeladen werden. Die verfügbare Ladeleistung ist abhängig von der im Wohnquartier zur Verfügung stehenden Versorgungsleistung. Die Ladestation ist in das Energiemanagement System des Wohnquartiers integriert; dadurch ist es möglich eine Energiemenge von mindestens 16 kWh innerhalb von 24 Stunden zu liefern.

b) Verteilung:

Außentreppe:	1 Wandleuchte und 1 Deckenleuchte inklusive Beleuchtungskörper und Bewegungsmelder
Müllräume:	1-3 Deckenbrennstellen mit Bewegungsmeldern 1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose ELT-Installation für Haustechnik nach Erfordernis Anschluss für mechanische Entlüftung
Bereich TG:	Fahrgasse, Stellplätze, Gehbereich, Fahrrad- und Rampe Beleuchtung nach DIN mit Bewegungsmelder incl. Fluchtweg- / Sicherheitsbeleuchtung
Zufahrtskontrolle:	Es wird eine Zufahrtsbeschränkung mittels Schüsselschalter installiert. Zusätzlich wird ein Eingabefeld für Zahlencodes installiert. Die Freigabe dieses Systems für Lieferanten erfolgt im Einzelfall durch die Bewohner

Außentreppe

Hinweis: Die Fluchtweg- aus der Tiefgarage erfolgen durch die Treppenhäuser der jeweiligen Wohnhäuser und eine Außentreppe je Bauabschnitt gemäß Brandschutzkonzept.

Der alleinige 2. äußere Zugang zur Tiefgarage erfolgt über eine Betonaußentreppe (Stahlbetonfertigteile) mit Handlauf (Stahl feuerverzinkt). Die Treppenstufen und Zugänge zur Tiefgarage erhalten eine rutschfeste Oberfläche gemäß DIN. Der Zugang über die Außentreppe ist mit einer feuerverzinkten Stahltür verschließbar. Die Tür erhält ein selbstschließendes Panikschloss.

Türen / Tore

Alle notwendigen Türen sind aus Stahlblech mit Dämmung und Decklackierung. Brandschutzanforderungen gemäß Auflagen. An der Rampe ist ein Reifglittertor mit Lüftungsöffnungen zur freien Lüftung eingesetzt, mit separater Zugangstür. Die Toröffnung erfolgt mit (einem) Schüsselschalter. Zusätzlich wird ein Zahlencodeeingabefeld für Zulieferer installiert. Handsender sind optional in der gewünschten Anzahl erhältlich. Der automatische Zulauf (Schließung) des Garagentores erfolgt wenige Sekunden nach der Durchfahrt. Dies dient der Sicherheit.

In der Tiefgarage ist aus brandschutzgründen ein Rauchschutztor eingebaut.

Zugangstüren aus der Tiefgarage zu den Häusern, sh. Punkt 8. Schleusentüren

D:\haus\MANNHEIM\app\Date\Local\Memo\1649\11404\_BB\_C4.2 Haus 7\_20190105.docx

20

Abb. 17

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7  
(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbaurechten)**

Seite 18 von 21

MANNHEIM FRANKLIN  
Wohnquartier Baufeld C4.2  
13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE- Nr. 115 – 138)

Allgemeine Decken- und Wandleuchten in der Tiefgarage: Fluolite 3X E27, ca. 48 cm Durchmesser, mit LED-Leuchtmittel und Bewegungsmelder

Bodeneinbauleuchte: Basar 215 uni

Grundbeleuchtung in Fahrbahnmitte: Kapego 585043

Not- und Rettungsbeleuchtung:

In der Mitte der Fahrbahn: SIRC LED (3 Std. Notakku)

In der Mitte der Fahrbahn: Rettungszeichen mit Not-Akku ca. 1 Stunde

Anlieferzonen

Die Tiefgarage ist für Lieferfahrzeuge zur Paketzustellung sowie zur Zustellung für den täglichen Bedarf befahrbar. Die Durchfahrthöhe in den Fahrgassen und im Bereich der Anlieferzonen beträgt 2,90 m. Der Lieferservice erhält vom jeweiligen Bewohner einen Zugangscode. In den allgemeinen Anlieferzonen vor den Häusern 3 und 13 sind Serviceboxen mit unterschiedlicher Fachgröße aufgestellt, aus denen der Besteller seine Ware abholen kann. Die Boxen haben keine feste Wohnungs-zuordnung. Fabrikat Kern, Ausführung analog Baufeld C4.1 (Nachbarbebauung).

Für Haus 7 gilt diese Regelung nicht.

Die unterschiedlich großen Fächer können von Liefer- und Paketdiensten zur Anlieferung von Paketen genutzt werden. Die Boxen werden dynamisch in Abhängigkeit der Paketgröße belegt. Die Empfänger erhalten – bei Teilnahme an dem System – eine automatisierte Benachrichtigung.

Die Nutzbarkeit ist auf die an dem System teilnehmenden Lieferfirmen beschränkt.

Größe einer Anlage ca. 2,00/1,50m mit unterschiedlich großen Pakettächern, je ca. 24 Stück.

Begrünung in der Tiefgarage

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Steigerung des Sicherheitsgefühls in den Tiefgaragentrakten sind witteroffene Tageslichtöffnungen angelegt. Tagsüber wird die Tiefgarage zonenweise durch Tageslicht erhellt. In Zonen von Stellplatzflächen sind im Bereich dieser Öffnungen Bäume gepflanzt, die nach oben aus der Tageslichtöffnung herausragen. Das jeweilige Baumquartier teilweise in Stellplatzflächengröße, ist landschaftsgärtnerisch gestaltet und bepflanzt. Diese Leistung wird von evohaus erbracht. Benachbarte Stellplätze können durch Regen benetzt werden.

Elektromobilität / Carsharing

Der E-Carsharinganbieter „Franklin-Mobil“ unterhält in der Tiefgarage bis zu fünf E-Fahrzeuge. Für die Nutzung dieses Dienstes bedarf es einer individuellen vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Nutzer und der „Franklin Mobil“. Die Fahrzeuge sind über eine eigene App buchbar.

**20. PV-Anlage, Energieversorgung des Gesamtquartiers, Baufelder C1.2, C4.1, C4.2 und C5**

Eigene Stromproduktion für ein CO<sub>2</sub>-freies Wohnen:

Zum Leistungsumfang gehört eine gemeinschaftliche WEG-übergreifende Photovoltaikgemeinschaftsanlage auf allen Dächern der Häuser des Wohnquartiers, Häuser 1 bis 25. Mit heute handelsüblichen PV-Anlagen werden nur rund 10% des Solarstroms selbst genutzt. Um diesen Wert für ein CO<sub>2</sub>-freies Wohnen deutlich zu steigern, werden alle

25

Abb. 18

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7  
(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten)**

Seite 19 von 21

MANNHEIM FRANKLIN  
Wohnquartier Baufeld C4.2  
13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE- Nr. 115 – 138)

Wärmepumpen und Speicher des Gesamtquartiers vernetzt und gesamtheitlich gesteuert. Die Energieproduktions- und Verbrauchsstellen werden mittels Digitalzähler erfasst und im quartierseigenen Datenerfassungssystem anonymisiert gespeichert. Auf Basis dieser Daten werden vom Energiemanagementsystem (EMS) Produktions- und Verbrauchsnachrechnungen erstellt. Mittels dieser legt die computerunterstützte Steuerung fest, wann welche Verbraucher, z.B. Wärmepumpe läuft, wie lange die Pufferspeicher geladen werden können, vornehmlich mittels Solarstrom. Hierzu werden in jedem Haus und jeder Wohnung Verbrauchssensoren installiert. Das Quartier als Ganzes wird mit einem EMS ausgestattet.

Das EMS kontrolliert alle Wärmepumpen und verhindert ein hohes Maß an Gleichzeitigkeit des Strombezugs, was die Prozentuale Verwendung von eigenerzeugtem PV-Strom steigert. Zusätzlich wird über eine Ampelsteuerung an jeder Wohnungstür ein Hinweis gegeben, wann für den privaten Strombedarf bevorzugt Strom aus der eigenen Produktion verwendet wird. Durch diese Steuerung wird der Verbrauch von Strom aus Fremdbezug auf ein Minimum reduziert und das CO<sub>2</sub>-freie Wohnen ermöglicht. Der Wohnungsbesitzer kann sich mittels eigenem Computer im Quartierssystem über das Maß des eigenen Eigenverbrauchs informieren, auch das Verhältnis zum Gesamtgemeinschaftsverbrauch wird angezeigt. Die Verbrauchskosten der eigenen Wohnung sowie der Anteil an den Gemeinschaftskosten sind jeder Zeit im Computersystem mittels passwortgeschütztem Zugang einseh- und abrechenbar.

Der vermehrte Verbrauch von eigenem Solarstrom senkt die Energiekosten, was auch beim Konsum innerhalb der Wohnung gilt.

Der restliche Strom wird mittels über garantiert CO<sub>2</sub>-freiem Strom aus Wind- oder Wasserkraft seitens der Firma evohaus IRQ beigestellt und der Energiegesellschaft zur Versorgung der WEG's verkauft. Hierdurch ist gewährleistet, dass die gesamte Energieversorgung der Quartiersgemeinschaft 100% CO<sub>2</sub>-frei ist.

Überschüssiger PV-Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist.

**Energieversorgungsgesellschaft**

Es wurde eine Gesellschaft gegründet, die aus mehreren Gesellschaften besteht, derzeit der WEG C4.1, C4.2, dem Eigentümer von C5, dem Eigentümer der Teilfläche C1.2 (Häuser 23 + 24), dem Erbbauberechtigten der Teilfläche C1.2 (Häuser 21 + 22) und der evohaus IRQ GmbH, die die Geschäftsführung übernimmt.

evohaus wird im Namen der künftigen WEGs den Energieeinkaufs- und -Abrechnungsdienstleister evohaus IRQ GmbH mit der täglichen Überwachung des Gesamtsystems, der Aufbereitung der Abrechnungsdaten, der Erstellung der Energiekostenabrechnung für die Hausverwaltung beauftragen. Mittels Poolverträgen sichert evohaus IRQ GmbH günstige Preiskonditionen für den Restenergiebedarf. Es wird sichergestellt, dass das EMS ständig gewartet, die Anlagekomponenten täglich überwacht und Systemausfälle durch sofortiges Handeln vermieden werden.

Dieser Service- und Energieeinkaufsvertrag wird auch von dieser Wohnungseigentümergeinschaft akzeptiert und übernommen.

Mögliche Einspeisevergütungen aus überschüssigem Solarstrom stehen den Gesellschaftern der Energieversorgungsgesellschaft, partizipatorisch zu, im Verhältnis der eigenen Wohn-/Nutzfläche zur Summe der Gesamtwohn- / Nutzfläche zu. Die Geschäftsführende evohaus IRQ GmbH erhält keinen Anteil am Einspeisungsvertrag.

C:\Users\MANN013\AppData\Local\Temp\850vSP1404\_BB\_C4.2 Haus 7\_30190709.docx

75

Abb. 19

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7  
(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbaurechten)**

Seite 20 von 21

**MANNHEIM FRANKLIN**  
Wohnquartier Baufeld C4.2  
13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE- Nr. 115 – 138)

Aufstellungsorte der PV-Anlage

Auf den Dächern der Hauseinheiten auf den Grundstücksflächen werden nach Fertigstellung der Dacheindeckung der jeweiligen Gebäudeeinheit Photovoltaikmodule errichtet. Die zu installierende Leistung aller Häuser wird nach heutiger Annahme ca. 850 bis 875 kWp betragen.

Energieversorgung

Die Energieversorgungsgesellschaft ist die Betriebsgesellschaft und tritt als Stromversorger im Quartier auf. Dies bedeutet, dass Sie zum einen Strom über die installierten PV-Anlagen selber erzeugt, zum anderen aber auch den zusätzlich benötigten Strom zentral vom Poolanbieter einkauft. Alle Wohneinheiten im Quartier werden an die Hauptleitungen der Betriebsgesellschaft angeschlossen und mittels geeicher Unterzähler von der WEG-Verwaltung in Zusammenarbeit mit der beauftragten avoheus IRG abgerechnet. Somit werden die Wohneinheiten sowohl durch vom EVU bezogenen Strom, als auch durch selbstgenutzten Strom der Betriebsgesellschaft versorgt.

Verwendung der Energieerträge

Die annuell erwirtschafteten Erträge aus dem Verkauf der Energie stehen der Eigentümergemeinschaft zu, eventuell anfallende Steuern sind von der Gesellschaft zu entrichten. Die jährlichen Überschüsse stehen der Eigentümergemeinschaft im Verhältnis zur Wohnfläche zu und werden dem Hausgeld zugebucht. Die Unterhalts- und Wartungskosten sind Sache der Wohnungseigentümergemeinschaft.

**21. Quartiersmanagement**

Im Gesamtquartier FRANKLIN wird ein Quartiersmanagement unter Beteiligung und Teilkostentragung der Stadt Mannheim installiert. Das Quartiersmanagement wird zunächst drei Jahre lang inhaltlich durch die MWSP (Gesellschaft der Stadt Mannheim) geleitet.

Die Aufgaben werden sein:

- Begleitung sozialer Träger, Vereine, Aldeuns, auch bei der Mietervermittlung
- Vernetzung von Akteuren (FRANKLIN-Verein), Veranstaltungen
- Informationsmanagement Umbau
- Öffentlichkeitsarbeit, Werbung
- Ökologische Projekte, Nachbarschaftspflege
- Umfeldpflege

Monetär beteiligen sich die Bewohner des Gesamtquartiers ebenfalls an diesen Kosten, und zwar auf Dauer.

Zur Finanzierung dieser Aufgaben werden mit dem Hausgeld je Jahr und Quadratmeter Wohnfläche anfänglich 0,50 € erhoben. Die Höhe dieses Betrages wird alle fünf Jahre der Entwicklung des VPIs angepasst.

Der Beginn der Zahlungen erfolgt ab dem 01.01.2020.

Aus der Mitte der WEG wird ein Vertreter gewählt, der die WEG bei den Sitzungen und Aufgabenerfüllung vertritt. Das System des Beirates wird rollierend sein.

C:\Users\WIKO12\My Desktop\Local\Temo\554r-9511404\_BB\_C4.2\_Haus 7\_20190705.docx

27

Abb. 20

**Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Haus 7  
(aus Nachtrag zur Begründung von Wohnungs- und Teilerbaurechten)**

Seite 21 von 21

MANNHEIM FRANKLIN  
Wohnquartier Baufeld C4.2  
13 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage  
geänderte Baubeschreibung für Haus 7 (TE- Nr. 115 – 138)

**22. Grundwassernutzung**

Im Wohnquartier der evohaus wird eine Energieversorgung aus Umweltenergien hergestellt. Teil dieser Umweltenergie ist das Wärmereservoir des Grundwassers. Hierzu ist eine Grundwassernutzungsgenehmigung vorhanden. Es wird eine Versicherung gegen Grundwasserverunreinigungen abgeschlossen. Diese wird von evohaus abgeschlossen und von der WEG übernommen.

Im Wohnquartier der Energieversorgungsgesellschaft befinden sich Grundwasserbeobachtungsbrunnen. Für eine mögliche Verlegung der Beobachtungsbrunnen, infolge Behördensauflagen hat evohaus hierfür eine zweckgebundene einmalige Einzahlung auf ein Rücklagenkonto in Höhe 30.000 € bei der Energieversorgungsgesellschaft Franklin vorgenommen.

Es wird eine jährliche Nutzungsgebühr für Grundwassernutzungsanlagen im öffentlichen Raum durch die Energieversorgungsgesellschaft zu tragen sein. Weiterhin sind von ihr periodisch Wasseranalysen, Brunnen- und Filterreinigungen durchzuführen.

Abb. 21

**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 2



Abb. 1: Straßensicht



Abb. 2: Hausansicht

**Anlage 5: Fotos**

Seite 2 von 2



Abb. 3: Treppenhaus



Abb. 4: Gartenansicht