

Kein Original  
Gutachten!

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

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

## GUTACHTEN

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

**30/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Mannheim, Stadtteil Rheinau, Flurstück Nr. **18038**, **368 m<sup>2</sup>** Gebäude- und Freifläche, Stengelhofstraße 47, verbunden mit dem Sondereigentum an der im ergänzten Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.01.1993 mit **Nr. 6** bezeichneten **Wohnung** im Dachgeschoss

**Stengelhofstraße 47 in 68219 Mannheim - Rheinau**



Auftraggeber:

**Amtsgericht Mannheim**  
-Zwangsversteigerungsgericht-  
A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim  
**AZ: 3 K 347/24**

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung: 18. März 2025

Wertermittlungstichtag: **18. März 2025**

Qualitätsstichtag: 18. März 2025

Grundbuchangaben: Wohnungsbuch von Mannheim Nr. **40966**  
Gemarkung Mannheim, Stadtteil Rheinau, Flurstück Nr. **18038**  
Gebäude- und Freifläche, Stengelhofstraße 47, **368 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **18.03.2025** ermittelt mit rd.

**103.000,00 EUR**

(i. W.: Einhundertdreitausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.  
Das Gutachten wird in **2 Ausfertigungen** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt.  
Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 2 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>8</b>
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
<b>4. Verkehrswertermittlung</b>	<b>11</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Ertragswertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
4.3.3 Ertragswertberechnung	17
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>18</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	<b>19</b>
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	19
6.2 Verwendete Literatur	19
<hr/>	
<u>Anlagen</u>	
Anlage 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	20
Anlage 2 Bauzeichnungen	21
Anlage 3 Objektfotos vom 18.03.2025 (12 Aufnahmen)	23
Anlage 4 Baulastenauskunft	25
Anlage 5 Altlastenauskunft	26

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Mannheim</b> –Zwangsversteigerungsgericht- A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	<b>3 K 347/24</b>
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubiger:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	<b>30/1.000</b> Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Mannheim, Stadtteil Rheinau, Flurstück Nr. <b>18038</b> , <b>368 m<sup>2</sup></b> Gebäude- und Freifläche, Stengelhofstraße 47, verbunden mit dem Sondereigentum an der im ergänzten Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.01.1993 mit <b>Nr. 6</b> bezeichneten <b>Wohnung</b> im Dachgeschoss.
Grundstücksgröße:	<b>368 m<sup>2</sup></b> Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. <b>40966</b>
Ortsbesichtigung:	18. März 2025
Wertermittlungsstichtag:	<b>18. März 2025</b>
Qualitätsstichtag:	18. März 2025
Wohnfläche:	ca. <b>46,26 m<sup>2</sup></b>
Lage:	<b>Dachgeschoss</b>
Mieter/Nutzung:	siehe gesonderte Anlage
Miete:	siehe Pkt. 4.3.2
Hausgeld/Monat:	<b>224,00 EUR</b> lt. Wirtschaftsplan 2024
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 28.02.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten und der Mieter der Wohnung Nr. 6 durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 18.03.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Stengelhofstraße 47 in 68219 Mannheim wurden am **18.03.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Die Wohnung Nr. 6 konnte von innen besichtigt werden. Die Kellerräume des Wohnhauses sowie der Grundstücksbereich hinter dem Nebengebäude waren nicht zugänglich.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**).

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

### Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Mannheim mit Beschluss vom 04.02.2025 und Anschreiben vom 04.02.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 18.03.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur, die konjunkturellen Entwicklungen und das Mietniveau im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 40966, amtlicher Ausdruck vom 05.12.2024
- Teilungserklärung vom 09.11.1988 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.10.1988 und auszugsweise Pläne, Nachtrag vom 16.12.1988, Bewilligung vom 07.04.1989, Änderung einer Teilungserklärung vom 29.01.1993 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.01.1993 und auszugsweise Pläne
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Gesamtwirtschaftsplan 2024, Einzelwirtschaftsplan 2024, Einzelabrechnung 2023, Protokoll der Eigentümerversammlungen 2023, Beschlussammlung 2020 bis 2023, Energieausweis vom 10.11.2017
- vom Insolvenzverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen: Mietvertrag der Wohnung Nr. 6 vom 29.01.2025
- Auszüge aus den Bauakten (Marchivum Mannheim)

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 18. März 2025** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

## 2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Mannheim im Stadtbezirk Rheinau. Mannheim liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zur Rhein-Neckar-Region, Regierungsbezirk Karlsruhe. Mannheim hat mit seinen 17 Stadtbezirken insgesamt etwa 330.000 Einwohner (Stand 31.12.2023, Datenquelle Stadt Mannheim) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 145 km<sup>2</sup>. Der Stadtbezirk Rheinau liegt im Südosten Mannheims, unweit westlich der Autobahn A 6 und hat etwa 26.000 Einwohner. Zuständiges Grundbuchamt ist Mannheim, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Mannheim.

**Mannheim** liegt im nördlichen Oberrheingebiet am Mündungsdreieck von Rhein und Neckar, in einer Höhe von 95 m über NN. Es ist neben Heidelberg und Ludwigshafen eines der drei Oberzentren im Ballungsgebiet Rhein-Neckar. Die Stadt liegt ca. 70 km südlich von Frankfurt a. Main und ca. 95 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Universitätsstadt Mannheim ist als bedeutende Industrie- und Handelsstadt ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt zwischen Frankfurt und Stuttgart. Die überregionale Verkehrsanbindung ist als sehr gut anzusehen, über das Autobahn- und Schienennetz ist die Stadt optimal an andere Wirtschaftsräume angebunden. Der Flughafen Frankfurt/Main ist etwa eine Autostunde von Mannheim entfernt und über die Autobahn A5 erreichbar.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtbezirk **Rheinau**, in Rheinau-Mitte. Angrenzende Stadtbezirke sind Neckarau, Seckenheim und Friedrichsfeld. Im Süden befindet sich Brühl-Rohrhof, das zum Rhein-Neckar-Kreis gehört.

Das Bewertungsgrundstück liegt westlich der Stengelhofstraße unweit südlich des Karlsplatzes. Bei der Stengelhofstraße handelt es sich um eine normal befahrene Durchgangsstraße, die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind eingeschränkt vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist bebaut mit Mehrfamilienwohnhäusern aus unterschiedlichen Baujahren in vorwiegend geschlossener Blockrandbauweise. Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Westlich angrenzend befindet sich der Stengelhofweiher.

Insgesamt mittlere Wohnlage mit normal ausgeprägter Infrastruktur in näherer Umgebung. Bis zur Stadtmitte (Paradeplatz) sind es etwa 10 km.

Laut Wohnlageklasseneinstufung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim liegt das Objekt in der Lageklasse 1, abgelegene Gebiete ohne zureichende Infrastruktur oder Gebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, unzureichende Durchgrünung und Besonnung, wenig Freiflächen, teilweise Immissionen und Lärmbelastigungen, einfaches Wohnumfeld.

Die an das Bewertungsgrundstück direkt westlich angrenzenden Wasser- und Grünflächen des Stengelhofweihers gewährleisten eine bevorzugte Lage innerhalb der Lageklasse 1.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Haltestellen in fußläufiger Entfernung erreichbar. Nächster Regionalbahnhof „Ma.-Rheinau“ in ca. 2,0 km Entfernung.

## 2.2 Gestalt und Form

Das **368 m<sup>2</sup>** große Grundstück Flurstück Nr. **18038** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**) und relativ eben. Es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die an der Stengelhofstraße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 10,00 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 36,50 m.

## 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist straßenseitig mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Auf dem mittleren Grundstücksteil befindet sich ein eingeschossiges, nicht unterkellertes **Nebengebäude**, welches 3 Garagen und einen Fahrradraum enthält.

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

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

## 2.4 Erschließungszustand

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

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

## 2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

#### Wohnungsgrundbuchs von Mannheim Nr. 40966:

lfd. Nr. 1 - 4: gelöscht

lfd. Nr. 5: Das **Insolvenzverfahren** ist eröffnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Neustadt a. d. Wstr. - Insolvenzgericht vom 04.07.2024 (1 IK 92/23).

Eingetragen (MAN021/233/2024) am 24.07.2024.

lfd. Nr. 6: Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Vollstreckungsgericht- vom 28.11.2024 (3 K 374/24).

Eingetragen (MAN028/303/2024) am 05.12.2024.

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

### 2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

### 2.5.3 Belastungen

**Baulasten:** Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung, besteht für das Flurstück Nr. **18038** kein Eintrag im Baulastenverzeichnis (vgl. **Anlage 4**).

**Altlasten:** Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Klima, Natur und Umwelt, ist für das Grundstück Flurstück Nr. **18038** keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet. Der östliche Teil des Grundstücks wird jedoch innerhalb einer Fläche geführt, in der im Zeitraum von 1880 bis 1968 Bodenauffüllungen unbekannter Zusammensetzung getätigt wurden. Bei Aushubarbeiten ist deshalb mit abfallrechtlich relevantem Material zu rechnen. Bei Nutzungsänderung, insbesondere in Verbindung mit Tiefbaumaßnahmen, ist das Aushubmaterial abfallrechtlich zu bewerten und einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung zuzuführen.

Das Schreiben vom **06.05.2025** liegt diesem Gutachten unter **Anlage 5** bei!

Da das Grundstück bebaut ist und mit Tiefbaumaßnahmen in absehbarer Zeit nicht zu rechnen ist, kann aus meiner Sicht eine Wertbeeinflussung für das hier zu bewertende Wohnungseigentum ausgeschlossen werden.

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

### 2.5.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird ohne weitere Überprüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

### 2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die Beurteilung der zulässigen Bebaubarkeit erfolgt nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

### 2.5.6 Entwicklungszustand

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

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

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

#### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist straßenseitig mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus ist Bestandteil einer geschlossenen Blockrandbebauung und zweiseitig an die Nachbargebäude unmittelbar angebaut. Im Erdgeschoss ist eine Durchfahrt zum Hof angeordnet. Auf dem mittleren Grundstücksteil befindet sich ein eingeschossiges, nicht unterkellertes **Nebengebäude**.

Das Wohnhaus beinhaltet **6 Eigentumswohnungen** und **1 Atelier** mit **Dusche/WC** im Kellergeschoss. In dem Nebengebäude befinden sich **3 Garagen** und ein Fahrradraum.

Die Bebauung wurde lt. Energieausweis etwa **1963** errichtet. Das Dachgeschoss ist nachträglich, etwa um **1990** zu Wohnzwecken ausgebaut worden.

Das Grundstück wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **09.11.1988** und den Nachträgen bzw. Änderungen vom **16.12.1988**, **07.04.1989**, **29.01.1993** geregelt.

Die **Wohnung Nr. 6** befindet sich im **Dachgeschoss**. Die Wohnung besteht aus einem Wohnraum mit offener Küche, Schlafräum, Bad/WC, Abstellraum (lt. Teilungsplan Küche) und Flur. Wohn- und Schlafzimmer haben Fenster zum Hof (Westen), Küchenbereich, Abstellraum und Bad sind zur Straße (Osten) ausgerichtet.

Die Wohnfläche beträgt ca. **46,26 m<sup>2</sup>** (Berechnung siehe Pkt. 4.3.2).

Der Wohnung ist kein Kellerraum zugeordnet.

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

### 3.3 Ausführung und Ausstattung

#### Mehrfamilienwohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Massivdecken
Fassade:	Putz mit Anstrich
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Ziegeleindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Werkstein- bzw. Terrazzobelag, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf, Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkästen
Türen:	Hauszugangstüren aus Holz bzw. Kunststoff mit Glasausschnitten, Wohnungsabschlussstüren als Holzplattentüren
Fenster:	Treppenhaus und Wohnungen EG bis 4. OG isolierverglaste Kunststofffenster, Außenrollläden aus Kunststoff, im DG schräge Dachflächenfenster aus Holz, keine Rollläden
Heizung:	tlw. Fernwärme-Zentralheizung, tlw. Gas-Etagenheizungen bzw. Einzelöfen
Besondere Bauteile:	Balkone

#### Nebengebäude

Mauerwerksbau, Fassaden Putz mit Anstrich, Massivdecke, flach geneigtes Dach mit Pappeindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Garagentore als Hubschwingtore, Stahltür zum Fahrradraum.

#### Wohnung Nr. 6

Sanitärausstattung:	eingeflieste Badewanne, Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Waschbecken
Küchenausstattung:	Küchenmöblierungen sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	verdeckte Installation, modernisierte Unterverteilung, Kippsicherungen und FI-Schalter vorhanden
Heizung:	Die Wohnung Nr. 6 ist an die Fernwärme-Zentralheizung angeschlossen.
Heizverteilung:	Heizverteilung über Plattenheizkörper
Warmwasser:	Elektro-Durchlauferhitzer
Fußböden:	Wohnräume Laminat; Bad, Flur, Abstellraum Fliesen
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Bad gefliest, schräge Wandflächen mit Holzverkleidungen
Decken:	überwiegend Holzverkleidungen
Türen:	Holzplattentüren, tlw. Glaseinsätze
Fenster:	schräge Dachflächenfenster aus Holz (Baujahr 1989), im Schlafräum bodentiefes Dachflächenfenster mit klappbarem Rettungsbalkon (2. Fluchtweg)
Besondere Einbauten:	keine

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Fernwärme, Gas, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an die Gebäude, Hoffläche befestigt, Mülltonnenunterstand in Leichtbauweise, Einfriedungen.

### 3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich äußerlich in altersgerechtem Unterhaltungszustand. Teile des Gemeinschaftseigentums sind augenscheinlich erneuert worden. Genauer Zeitpunkt und Umfang der durchgeführten Maßnahmen sind mir nicht bekannt geworden.

Für das Wohngebäude liegt ein Energieausweis vom 10.07.2017 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energiebedarfswerte betragen:

Endenergiebedarf	125,0 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Primärenergiebedarf	158,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse „D“.

Hinweis: Im Energieausweis ist die Beheizungsart mit Gas-Etagenheizungen/Stromeinzelöfen angegeben. Das Wohnhaus ist inzwischen mit einer Fernwärme-Zentralheizung ausgestattet, an der aber nicht alle Wohnungen angeschlossen.

Sondereigentum: Die Grundrissgestaltung der **Wohnung Nr. 6** ist funktional. Abweichend vom Teilungsplan wurde die Küche offen in den Wohnraum integriert, das ehemals als Küche vorgesehene Zimmer wird aktuell als Abstellraum genutzt. Alle Räume weisen Dachschrägen auf.

Die Ausstattung des Bades entspricht dem Ausbaujahr des Dachgeschosses, Modernisierungsmaßnahmen wurden augenscheinlich nicht durchgeführt. Die Elektro-Unterverteilung ist mit Kippsicherungen und FI-Schalter ausgestattet.

Die Wohnung weist altersentsprechende Gebrauchsspuren sowie erhöhten Instandsetzungs- und Renovierungsbedarf auf. Der Dachgeschossausbau ist augenscheinlich insgesamt in einfacher Qualität ausgeführt worden. In der Wohnung wurden angabegemäß vom Mieter verschiedene Instandsetzungsmaßnahmen in Eigenregie vorgenommen.

Belichtung und Besonnung der Wohnräume sind ausreichend. Abstellraum und Bad sind mit Fenstern ausgestattet.

Wegen Schäden und Mängeln bzw. Instandhaltungs-/Renovierungsstau am Sondereigentum wird ein Pauschalabschlag von **4.500 EUR** vorgesehen, entspricht rd. 100,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der vorgenannte Kostenansatz stellt für die gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer einen geschätzten Mindestsatz zur Herstellung eines baualtersgerechten Normalzustandes dar, hierin sind keine umfassenden Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen enthalten, welche die Bausubstanz auf den neuesten Stand der Technik bringen würden.

Alter und Gesamtzustand der Bausubstanz werden im Kontext der Wertermittlung beim Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer entsprechend berücksichtigt.

Nachteilig ist die Lage der Wohnung im 6. Geschoss ohne Aufzug sowie das Fehlen von Balkon bzw. Terrasse und Kellerraum.

## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Allgemeines

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

### 4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Mannheim zum Stichtag **01.01.2023** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **610,00 EUR/m<sup>2</sup>** (Zone 33102487) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	=	Mehrfamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei

### 4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

**Flurstück Nr. 18038**      **368 m<sup>2</sup>** Gebäude- und Freifläche

Unter Würdigung aller Umstände, wird nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand und der vorhandenen Bebauung und Nutzung für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **610,00 EUR/m<sup>2</sup>**, entsprechend Richtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Größe von **368 m<sup>2</sup>** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtgrundstück:

$$368 \text{ m}^2 \quad \times \quad 610,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 224.480 \text{ EUR}$$

Bei **30/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 6**:

$$224.480 \text{ EUR} \quad \times \quad 30/1.000 \quad = \quad 6.734 \text{ EUR}$$

**Bodenwertanteil Wohnung Nr. 6**      rd.      **7.000 EUR**

### 4.3 Ertragswertermittlung

#### 4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

### 4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohnfläche

Die Wohnfläche wird auf Grundlage des Teilungsplanes aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung (vgl. **Anlage 3**) in Verbindung mit der Flächenberechnung aus der Bauakte, überschlägig aber mit einer für den Wertermittlungszweck, ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde von mir nicht vorgenommen. Die Ergebnisse sind ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

<b>Wohnung Nr. 6</b>	Wohnzimmer	20,66 m <sup>2</sup>	aktuell mit offener Küche
	Schlafzimmer	16,50 m <sup>2</sup>	
	Küche	2,43 m <sup>2</sup>	aktuell Abstellraum
	Bad/WC	2,90 m <sup>2</sup>	
	Flur	3,77 m <sup>2</sup>	
		46,26 m <sup>2</sup>	ca. <b>46,26 m<sup>2</sup></b>

#### Rohertrag

Die Wohnung ist zum Zeitpunkt des Ortstermins vermietet. Beginn des Mietverhältnisses war der 01.02.2025. Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete für die Wohnung beträgt monatlich 550,00 EUR, entspricht rd. 11,89 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Nebenkostenvorauszahlung ist mit monatlich 150,00 EUR vereinbart.

*Nachrichtlich: Bei dem Mietvertrag handelt es sich um einen sogenannten Indexmietvertrag. Mietanpassungen sind vertragsgemäß an den vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland (auf Basis 2020 = 100) gekoppelt.*

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

Der **Mietspiegel 2025/2026** der Stadt Mannheim weist für Wohnungen entsprechend ihrer Größe folgende Basisnettokaltmiete aus:

Wohnfläche 46 m <sup>2</sup>	9,27 EUR/m <sup>2</sup>
Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale lt. Mietspiegel:	
Baujahr bis 1984 – 1994*)	- 9%
Badausstattung keines der Badausstattungsmerkmale vorhanden	± 0%
Sonstige Wohnungsausstattung Bodenbelag (Laminatboden, Vinylboden, Teppichboden, sonstiger Boden/kein Boden überwiegt)	± 0%
Modernisierung Keine Modernisierungsmaßnahmen seit 2012	± 0%
Wohnlage fußläufige Distanz zum nächsten Eingang eines Stadtteilzentrums max. 300 m (+ 7%), fußläufige Distanz zu Eingängen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt max. 600 m (nicht zutreffend), fußläufige Distanz zur nächsten Straßenbahnhaltestelle über 600m entfernt (nicht zutreffend)	+ 7%
Summe der Zu- und Abschläge	- 2%

\*) Dachgeschossausbau etwa um 1990

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Mannheim:  
9,27 EUR/m<sup>2</sup> x (1 - 0,02) = **9,08 EUR/m<sup>2</sup>**

Durch über- oder unterdurchschnittliche Qualitäten der zu berücksichtigenden Wohnungsmerkmale sind Abweichungen der Wohnungsmiete von den errechneten Werten des Mietspiegels von **-15 %** unterer Spannenwert bis **+17%** oberer Spannenwert tolerabel (Mietpreisspanne).

Preisspanne = **7,72 EUR/m<sup>2</sup> - 10,62 EUR/m<sup>2</sup>**

Die derzeitige Miete der Wohnung Nr. 6 liegt über den im Mietspiegel ausgewiesenen Werten. Für die Bewertung sind lt. Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses Mannheim modellgetreu die marktüblich erzielbaren Erträge (ortsübliche Vergleichsmiete) zu berücksichtigen. Als Grundlage hierfür wird im Sinne von § 31 ImmoWertV der qualifizierte Mannheimer Mietspiegel herangezogen.

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 6** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **9,00 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche aus.

### **Bewirtschaftungskosten**

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

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m<sup>2</sup> Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **14,00 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **429,00 EUR/Eigentumswohnung** angesetzt.

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

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

### **Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim hat im **Grundstücksmarktbericht 2023** (Datengrundlage 01.01.2023 – 31.12.2023) folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

<b><u>Wohneigentum nach WEG</u></b>		<b>Wohnfläche 30 – 50 m<sup>2</sup></b>			
Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor	
30 – 45 Jahre	1,5 %	1,2 – 1,9 %	8	24,3 – 30,0	i. M. 27,7
46 – 60 Jahre	-	-	-	-	-

**Wohneigentum nach WEG****Wohnfläche 51 – 90 m<sup>2</sup>**

Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
30 – 45 Jahre	1,0 %	0,4 – 1,7 %	48	23,6 – 33,3 i. M. 28,9
46 – 60 Jahre	1,6 %	0,9 – 2,1 %	48	27,0 – 37,8 i. M. 31,6

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,5 %** gewählt.

Hierbei werden die u. a. die Stadtteillage des Objektes (Umgebungsbebauung, Infrastruktur etc.), Gebäudezustand, Ausstattungsstandard der Wohnung, Wohnungsgröße (ca. 46,26 m<sup>2</sup>) und Restnutzungsdauer (35 Jahre) berücksichtigt. Zudem fließen das weiter steigende Mietniveau und das geringe Ertragsrisiko aufgrund allgemein steigender Nachfrage nach Wohnraum in die Betrachtung ein.

**Restnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) mit 70 Jahren angenommen. Bei einem Baualter des Dachgeschossausbaus (etwa um 1990) zum Wertermittlungsstichtag von 35 Jahren errechnet sich die Restnutzungsdauer (RND) mit **35** Jahren.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Wegen Schäden und Mängeln bzw. Instandhaltungs- und Renovierungstau am Sondereigentum wird ein Pauschalabschlag von **4.500 EUR** vorgesehen.



## 5. Verkehrswert

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

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 6** wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **103.000,00 EUR** ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert 107.575 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.325 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im **Grundstücksmarktbericht 2023** des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim wurden für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** folgende Vergleichspreise (Datengrundlage 01.01.2023 – 31.12.2023) veröffentlicht:

### Ortsteilbereich Rheinau Mitte

Wohnfläche	Mittelpreis/m <sup>2</sup> WF	Kauffälle	Bandbreite
46 – 70 m <sup>2</sup>	2.810 EUR/m <sup>2</sup>	23	1.569 – 4.153 EUR/m <sup>2</sup>

Die Vergleichspreise sind aufgrund der nicht bekannten individuellen Qualitätsmerkmale der einzelnen Objekte sowie der großen Spannbreite nicht hinreichend aussagefähig. Sie können lediglich der groben Orientierung dienen.

Unter Berücksichtigung von Gebäudealter und Zustand der Bausubstanz sowie Geschosslage, Größe und Ausstattung der Wohnung Nr. 6 ist der Verkehrswert aus meiner Sicht im unteren Mittelbereich der Bandbreite der Vergleichspreise einzuordnen.

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

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für

**30/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Mannheim, Stadtteil Rheinau, Flurstück Nr. 18038, 368 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Stengelhofstraße 47, verbunden mit dem Sondereigentum an der im ergänzten Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.01.1993 mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss**

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 18.03.2025** auf rd.:

**103.000,00 EUR**

(i. W.: Einhundertdreitausend Euro)

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

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

Mannheim, 14. Mai 2025

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

## 6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

### 6.2 Verwendete Literatur

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

**ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)**

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

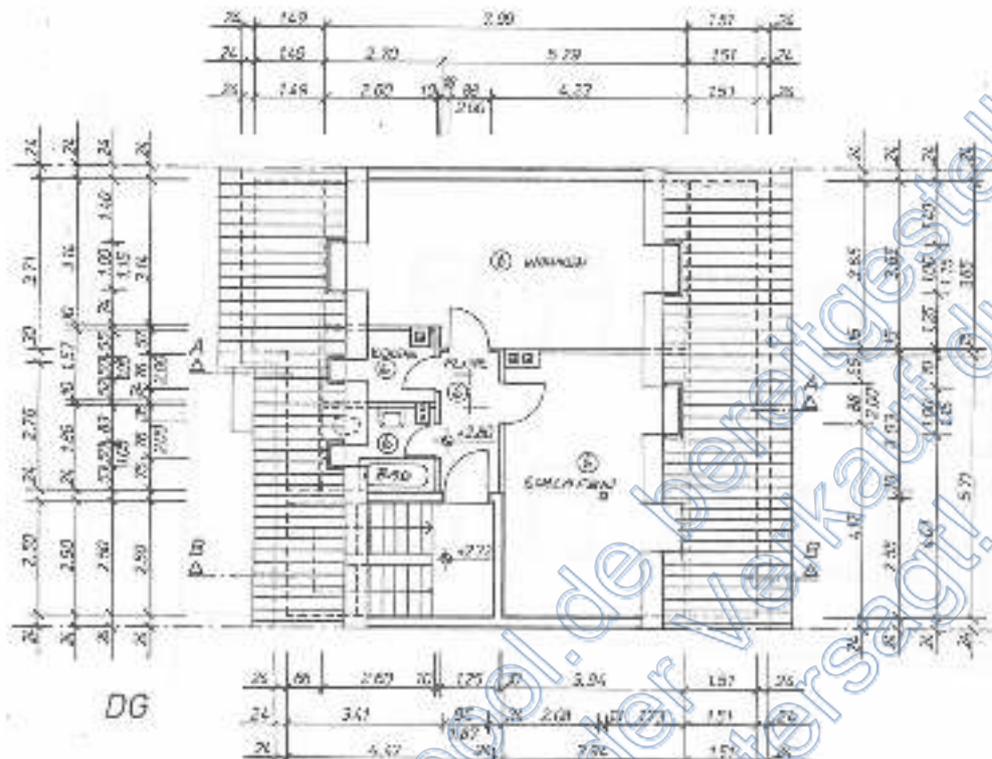


**ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)**

**Grundriss Dachgeschoss**

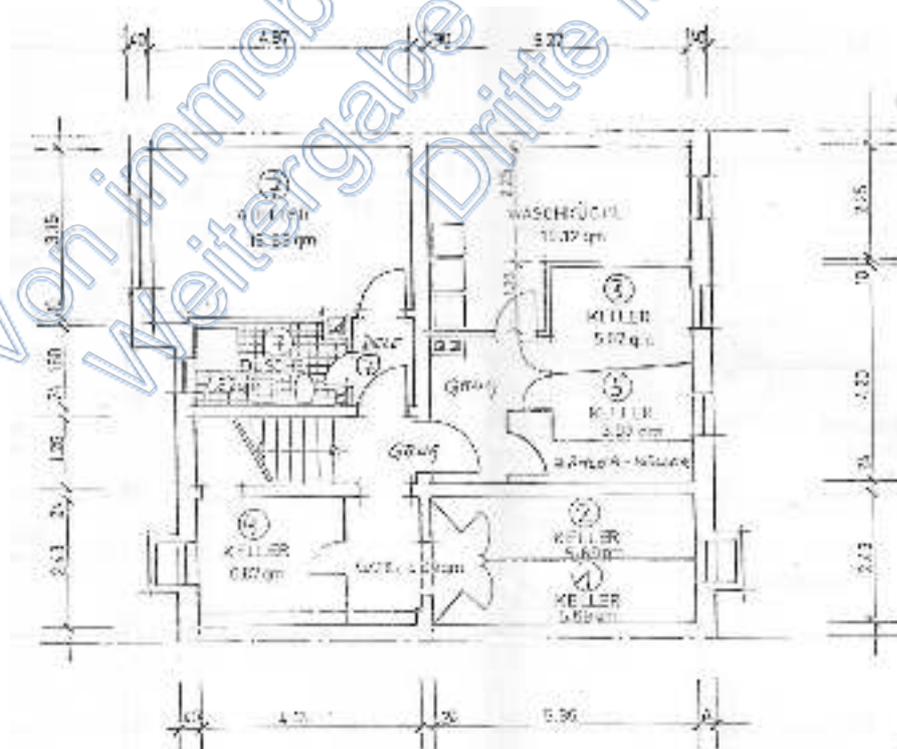
**Wohnung Nr. 6**

Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom **11.01.1993** mit Bezug auf die Bewilligung vom **29.01.1993**



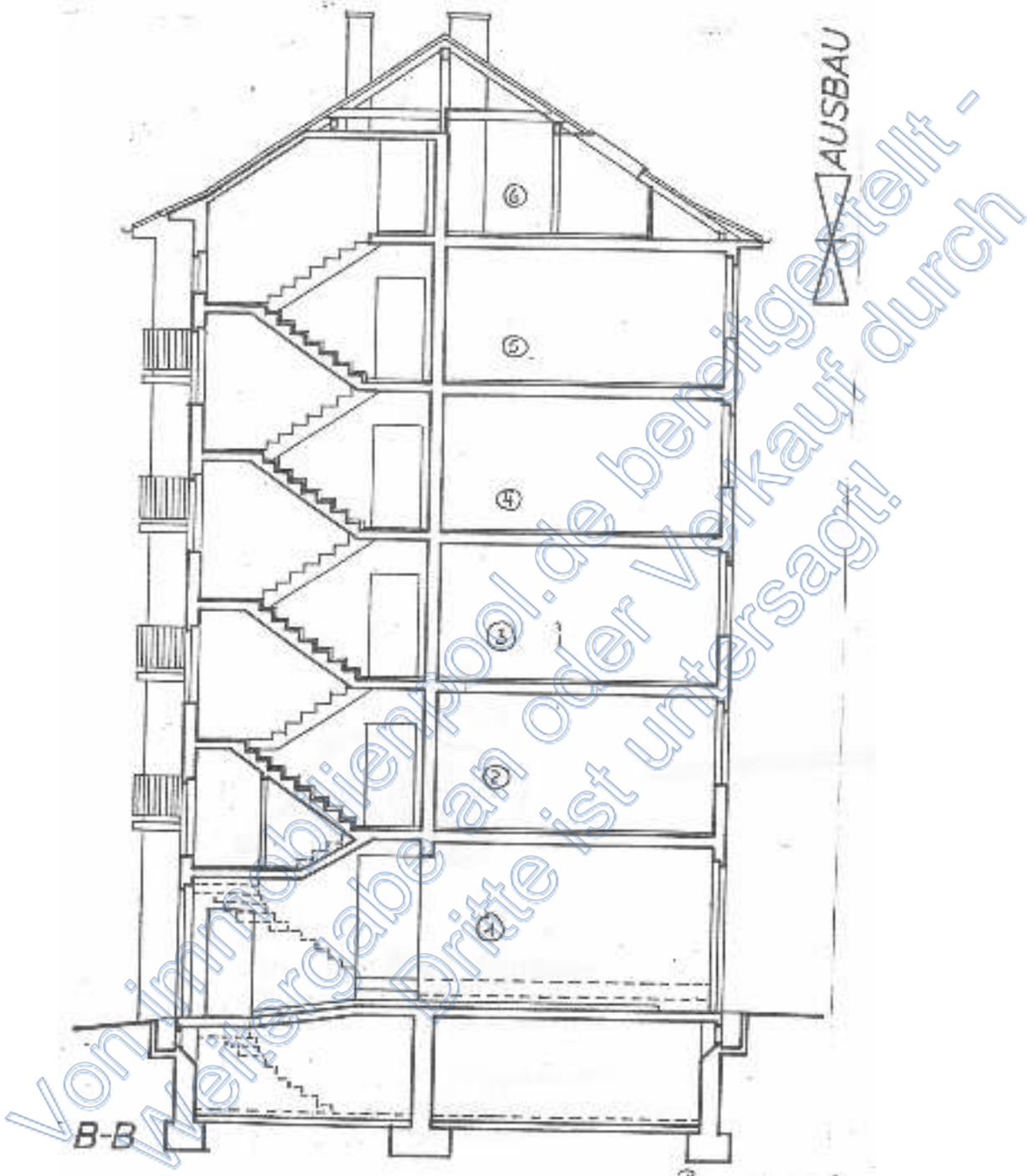
**Grundriss Kellergeschoss**

Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom **19.10.1988** mit Bezug auf die Bewilligung vom **09.11.1988**



**Schnitt**

Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.01.1993 mit Bezug auf die Bewilligung vom 29.01.1993



**ANLAGE 3:**

**OBJEKTFOTOS**



Straßenansicht Wohnhaus, **Wohnung Nr. 6**



Hofansicht Wohnhaus



Durchfahrt zum Hof



Nebengebäude



Treppenhaus



Abschlusstür der Wohnung Nr. 6



Bad der Wohnung Nr. 6



Elektro-Unterverteilung der Wohnung Nr. 6



Durchlauferhitzer der Wohnung Nr. 6

Flur der Wohnung Nr. 6



Hoffläche

Wohnraum mit Küche der Wohnung Nr. 6

Von Immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder  
Dritte ist untersagt!