

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

Wohnungseigentum mit **12,78/454** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. **4981/8**, **454 m²** Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Schwetzingenstadt, Tattersallstraße 4, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 13** bezeichneten **Wohnung** nebst Abstellraum. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht am **Stellplatz Nr. 13**.

Tattersallstraße 4 in 68165 Mannheim – Schwetzingenstadt



Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Zwangsversteigerungsgericht-
A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ: 3 K 360/24

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung: 15. April 2025

Wertermittlungstichtag: **15. April 2025**

Qualitätsstichtag: 15. April 2025

Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. **31233**
Gemarkung Mannheim, Stadtteil Schwetzingenstadt, Flurstück Nr. **4981/8**
Tattersallstraße 4, Gebäude- und Freifläche **454 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **15.04.2025** ermittelt mit rd.

130.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertdreißigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.

Das Gutachten wird in **3 Ausfertigungen** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt.

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Ertragswertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
4.3.3 Ertragswertberechnung	17
5. Verkehrswert	18
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	19
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	19
6.2 Verwendete Literatur	19
<u>Anlagen</u>	
Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 2	Bauzeichnungen
Anlage 3	Objektfotos vom 15.04.2025 (12 Aufnahmen)
Anlage 4	Auszug Baulastenverzeichnis

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim –Zwangsversteigerungsgericht- A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	3 K 360/24
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Wohnungseigentum mit 12,78/454 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 4981/8 , 454 m² Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Schwetzingenstadt, Tattersallstraße 4, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung nebst Abstellraum. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 13 .
Grundstücksgröße:	454 m² Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 31233
Ortsbesichtigung:	15. April 2025
Wertermittlungstichtag:	15. April 2025
Qualitätstichtag:	15. April 2025
Wohnfläche:	ca. 31,47 m²
Lage:	Tattersallstraße 4, 4. Obergeschoss rechts (vom Treppenaufgang aus gesehen)
Mieter/Nutzer:	nicht bekannt geworden
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Hausgeld/Monat:	254,00 EUR inkl. Instandhaltungsrücklage (lt. Wirtschaftsplan 2025)
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	keine Aussage möglich
Hinweis:	Die Wohnung Nr. 13 konnte nur von außen besichtigt werden; hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Wohnbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Wohnfläche und Grundrissgestaltung werden der Teilungserklärung vom 17.11.1983 entnommen.

Mit Schreiben vom 25.03.2025 wurden Eigentümer und Gläubigerin durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 15.04.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Tattersallstraße 4 in 68165 Mannheim wurden am **15.04.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Zugänglich waren das Treppenhaus sowie Keller und Tiefgarage des Objektes. Die Wohnung Nr. 13 und der Abstellraum konnten nicht von innen besichtigt werden.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt.

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Mannheim mit Beschluss vom 18.02.2025 und Anschreiben vom 27.02.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 15.04.2025 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 und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 31233, amtlicher Ausdruck vom 21.02.2025
- Teilungserklärung vom 17.11.1983 und Nachtrag vom 04.06.1984
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Wirtschaftsplan 2025 mit Angabe zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 21.09.2023 und 25.09.2024, Energieausweis vom 12.12.2018

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 15. April 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 Stadtteil Schwetzingenstadt. 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 km². Die Schwetzingenstadt und die Oststadt bilden gemeinsam einen Stadtbezirk. Der Stadtteil liegt direkt östlich neben der Innenstadt und hat etwa 24.000 Einwohner. Zuständiges Grundbuchamt ist Mannheim, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Mannheim.

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

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

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil **Schwetzingenstadt** südlich des Neckars. Der Stadtteil Schwetzingenstadt schließt sich südöstlich des Kaiserrings an die Innenstadt an. Der Stadtteil stellt aufgrund seines hohen Bestandes an alten Villen und Häusern aus der Gründerzeit sowie der zentralen Lage heute ein beliebtes Wohngebiet dar.

Das Bewertungsgrundstück liegt auf der südöstlichen Straßenseite der Tattersallstraße zwischen Reichskanzler-Müller-Straße und Heinrich-Lanz-Straße. Bei der Tattersallstraße handelt es sich um eine normal befahrene Durchgangsstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden. Die Fahrbahn ist asphaltiert bzw. mit Betonpflaster befestigt, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist dicht bebaut mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern aus unterschiedlichen Baujahren in geschlossener Blockrandbauweise. Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Insgesamt gefragte, zentrumsnahe Wohnlage mit entsprechend gut ausgeprägter Infrastruktur. Bis zur Stadtmitte (Paradeplatz) sind es etwa 1,5 km.

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

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Straßenbahnhalttestelle ca. 150 m entfernt, nächste Bushalttestelle ca. 300 m entfernt, Regionalbahnhof „Ma.-Hauptbahnhof“ in ca. 80 m Entfernung.

2.2. Gestalt und Form

Das **454 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **4981/8** ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus** mit Tiefgarage bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 5 Obergeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden.

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

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

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Fernwärme, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungskosten mehr zu entrichten sind, gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Stadtverwaltung nicht bekannt.

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

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 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des vorliegenden **Grundbuchs von Mannheim Nr. 31233** bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1, 2, 3, 4: gelöscht

Der unter lfd. Nr. 5 in Abteilung II, eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut Auskunft des Vermessungsamtes der Stadt Mannheim, ist das Bewertungsgrundstück mit einer **Baulast** (Stellplatzverpflichtungen) belastet. Der Auszug aus dem Baulastenverzeichnis liegt diesem Gutachten unter **Anlage 4** bei!

Unter Würdigung aller der Sachverständigen hierzu bekannten Umstände, wird die Baulast als nicht wesentlich wertbeeinflussend eingeschätzt.

Altlasten: Laut Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Grünflächen und Umwelt, ist das Grundstück Flurstück Nr. 4981/8, Tattersallstraße 4 in Mannheim-Schwetzingenstadt nicht im Kataster altlastenverdächtiger Flächen verzeichnet.

2.5.4 Denkmalschutz

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

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11.42, rechtskräftig seit 08.06.2006. Die Art der baulichen Nutzung ist mit **MK 3** (Kerngebiet, Baugebietsfläche 3) festgesetzt. Es handelt sich um die Fortsetzung eines Teilbereichs der Innenstadt Mannheims durch Ausschluss unerwünschter Nutzungen.

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.

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 mit einem **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus** mit Tiefgarage bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 5 Obergeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Im Erdgeschoss befindet sich eine Durchfahrt zum Hof von dem aus die Tiefgarage befahrbar ist.

Die Bebauung wurde etwa **1983/84** errichtet und gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **17.11.1983** und dem Nachtrag vom **06.04.1984** geregelt.

Das Gebäude enthält lt. Teilungserklärung **18 Eigentumswohnungen, 3 Gewerbeeinheiten** und 19 Stellplätze in der Tiefgarage. Im Hof befinden sich weitere 8 Stellplätze. Für alle Stellplätze sind Sondernutzungsrechte begründet worden.

Die **Wohnung Nr. 13** liegt im **4. Obergeschoss rechts** (vom Treppenaufgang aus gesehen). Es handelt sich um eine **1-Zimmer-Wohnung** bestehend aus einem Wohnraum mit Schlafnische, Küche und Bad/WC. Die Wohnung ist zur Tattersallstraße (Nordwesten) ausgerichtet.

Die Wohnfläche beträgt lt. Teilungserklärung ca. **31,47 m²**.

Der Wohnung Nr. 13 ist der **Abstellraum Nr. 13** sowie das Sondernutzungsrecht an dem **Stellplatz Nr. 13** in der Tiefgarage zugeordnet.

Der Abstellraum Nr. 13 befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudes.

Der Stellplatz Nr. 13 befindet sich in der Tiefgarage des Gebäudes. Es handelt es sich um einen Pkw-Stellplatz in der **oberen Ebene** eines **Doppelparkers**.

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktion Wohn-/Geschäftshaus

Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Stahlbeton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Stahlbeton, Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton
Fassade:	Putz mit Anstrich
Dach:	Satteldach mit Tonziegeldeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Betonwerksteinbelag, Geländer aus Profilstahl mit Holzhandlauf, Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkästen, Personenaufzugsanlage (9 Pers., 675 kg, Baujahr 1983, modernisiert 2014)
Türen:	Hauseingangstüren Aluminium mit Isolierglaseinsätzen, Wohnungsabschlusstüren als furnierte Holzplattentüren in Holzzargen
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster mit Außenrollläden aus Kunststoff
Heizung:	Fernwärme-Zentralheizung

Ausbau Wohnung Nr. 13

Die Wohneinheit Nr. 13 war nicht zugänglich. Für die Bewertung wird eine normale, altersgerechte Ausstattung unterstellt.

Tiefgarage

Fußböden:	Estrich gestrichen
Wände/Decken:	Mauerwerk/Beton, ungeputzt und tlw. geweißt,
Elektroanlage:	normale, altersgerechte Ausführung
Türen:	Stahltüren, elektrisch betriebenes Rollgittertor zur Tiefgarage

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Fernwärme, Telefon, Wasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Tiefgaragenzufahrt, Stellplätze und Hoffläche befestigt, Einfriedungen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Die Gebäudeteile des Gemeinschaftseigentums befinden sich in normalem, altersgerechtem Unterhaltungszustand. Augenscheinlich ist kein wesentlicher Instandhaltungsrückstau erkennbar.

Nach Angabe der WEG-Verwaltung wurden alle Fenster und Balkontürelemente in den Jahren 2019/20 ausgetauscht. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen sind teilweise Sonderumlagen beschlossen worden. Die Fenster der Wohnung Nr. 13 wurden angabegemäß bei der ausführenden Firma eingelagert, da der Zugang zur Wohnung nicht möglich war. Der Personenaufzug ist im Jahr 2014 modernisiert worden.

Weitere wesentliche Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen, hier auch Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudesituation, wurden am Gemeinschaftseigentum nicht durchgeführt.

Für das Objekt liegt ein Energieausweis vom 12.12.2018 gemäß §§ 16 ff. der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energiekennwerte betragen:

Endenergieverbrauch	105,0 kWh/(m²*a)
Primärenergieverbrauch	44,0 kWh/(m²*a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse „D“.

Sondereigentum: Ausstattung und Unterhaltungszustand der **Wohnung Nr. 13** können wegen fehlender Innenbesichtigung nicht hinreichend beurteilt werden. Für die Bewertung wird eine normale, altersgerechte Ausstattung in ausreichendem Zustand unterstellt.

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Belichtung und Besonnung des Wohnraumes sind als gut einzuschätzen. Die Küche verfügt über ein eigenes Fenster. Das Bad ist innen liegend angeordnet, es verfügt über kein eigenes Fenster.

Die Funktionsfähigkeit des Doppelparkers konnte nicht überprüft werden.

Die Vermietbarkeit des Objektes wird als sehr gut eingeschätzt.

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

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im 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 **1.300,00 EUR/m²** (Zone 33101603) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Kerngebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei nach BauGB und KAG BW

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

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

Bei einer Grundstücksgröße von **454 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$454 \text{ m}^2 \times 1.300,00 \text{ EUR/m}^2 = 590.200 \text{ EUR}$$

Bei **12,78/454** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 13**:

$$590.200 \text{ EUR} \times 12,78/454 = 16.614 \text{ EUR}$$

$$\text{Bodenwertanteil Wohnung Nr. 13} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{17.000 \text{ EUR}}}$$

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 beträgt lt. Teilungserklärung ca. **31,47 m²**.

Rohertrag

Zum Vermietungsstand von Wohnung Nr. 13 und Stellplatz Nr. 13 habe ich keine Kenntnis.

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

Wohnfläche 31 m² 10,80 EUR/m²

Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale lt. Mietspiegel:

Baujahr bis 1984 - 1994	- 9%	
Badausstattung	± 0%	unterstellt
Keines der Badausstattungsmerkmale vorhanden		
Sonstige Wohnungsausstattung	± 0%	unterstellt
Bodenbelag	± 0%	unterstellt
Laminatboden, Vinylboden, Teppichboden, sonstiger Boden/kein Boden überwiegt		
Modernisierung	± 0%	unterstellt
Weniger als 3 Modernisierungsmaßnahmen seit 2012 durchgeführt		
Wohnlage	+ 12%	
fußläufige Distanz zu Eingängen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt max. 600m, fußläufige Distanz zum nächsten Eingang eines Stadtteilzentrums max. 300 m (nicht zutreffend), fußläufige Distanz zur nächsten Straßenbahnhaltestelle über 600m entfernt (nicht zutreffend)		
Summe	+ 3%	

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Mannheim:

10,80 EUR/m² x (1 + 0,03) = **11,12 EUR/m²**

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 = **9,45 EUR/m² - 13,01 EUR/m²**

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, unterstellter Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 13** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **13,00 EUR/m²** aus. Hierbei wird aufgrund der guten, gefragten Wohnlage ein Zuschlag von ca. 15% zum Durchschnittswert lt. Mietspiegel berücksichtigt. In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Abstellraumes Nr. 13 enthalten.

Für den **Stellplatz Nr. 13** im Doppelparker in der Tiefgarage wird ein Mietansatz von monatlich **80,00 EUR** berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **14,00 EUR/m² Wohnfläche** und jährlich **106,00 EUR/Stellplatz** auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **429,00 EUR/Eigentumswohnung** und jährlich **47,00 EUR/Stellplatz** als angemessen angesetzt.

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

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

Wohneigentum nach WEG

Wohnfläche 51 – 90 m²

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 %	18	27,0 – 37,8 i. M. 31,6

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz mit **0,75 %** gewählt.

Hierbei werden die u. a. die Stadtteillage des Objektes (Umgebungsbebauung, Infrastruktur etc.), Gebäudezustand, unterstellter Ausstattungsstandard der Wohnung, Wohnungsgröße (ca. 31,00 m²) und Restnutzungsdauer (29 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. Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1983/84) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz wird die Restnutzungsdauer (RND) mit **29** Jahren festgesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wegen fehlender Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag von **5 %** vom vorläufigen Ertragswert vorgesehen.

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

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche	ca. 31,47 m ²
Nettokaltmiete	13,00 EUR/m ² WF
Miete Stellplatz	80,00 EUR/Monat
Bewirtschaftungskosten	rd. 19 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	29 Jahre
anteiliger Bodenwert	17.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	0,75 %

Wohnung Nr. 13	31,47 m ²	x	13,00 EUR/m ²	x	12 Monate	=	4.909 EUR
Stellplatz Nr. 13	1,00 Stck.	x	80,00 EUR	x	12 Monate	=	<u>960 EUR</u>
Jahresrohertrag						=	5.869 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.

• Mietausfallwagnis 2 %	117 EUR		
• Verwaltung 429 EUR/Wohnung, 47 EUR/Stpl.	476 EUR		
• Instandhaltungskosten			
31,47 m ² x 14,00 EUR/m ² WF	441 EUR		
1 Stellplatz x 106,00 EUR	<u>106 EUR</u>		
insgesamt rd. 19 %	1.140 EUR	-	<u>1.140 EUR</u>

Jahresreinertrag = 4.729 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 17.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 0,75 %

17.000 EUR x 0,75 % - 128 EUR

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag = 4.601 EUR

Barwertfaktor RND 29 J. / 0,75 % = 25,98 x 25,98

Ertragswert der baulichen Anlagen = 119.534 EUR

Bodenwert + 17.000 EUR

vorläufiger Ertragswert = 136.534 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 6.827 EUR

- Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung 5%

Ertragswert = 129.707 EUR

Ertragswert gerundet rd. **130.000 EUR**

Der vorläufige Ertragswert 136.534 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 4.340 EUR/m² Wohnfläche (ca. 31,47 m²) inklusive Stellplatz sowie dem rd. 23,26-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (5.869 EUR).

Bei einem überschlägigen Wertansatz von etwa 20.000 EUR für den Stellplatz in der Tiefgarage liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für die Wohnung bei etwa 3.705 EUR/m² Wohnfläche.

5. Verkehrswert

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

Der Ertragswert für die Wohnung Nr. 13 mit Abstellraum Nr. 13 sowie Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 13 wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **130.000,00 EUR** ermittelt. Der vorläufige Ertragswert 136.534 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – entspricht rd. **4.340 EUR/m²** Wohnfläche inklusive Stellplatz. Bei einem überschlägigen Wertansatz von etwa 20.000 EUR für den Stellplatz in der Tiefgarage liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für die Wohnung bei etwa **3.705 EUR/m²** Wohnfläche.

Im **Grundstücksmarktbericht 2023** des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim wurden für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im Stadtteilbereich **Schwetzingenstadt** folgende Vergleichspreise veröffentlicht:

bis 45 m ² Wohnfläche (WF)			
Auswertungsjahr	Mittelpreis/m ² WF	Anzahl	Bandbreite
2023	3.103 EUR/m ²	59	2.024 – 6.644 EUR/m ²

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

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

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

Wohnungseigentum mit 12,78/454 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 4981/8, 454 m² Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Schwetzingenstadt, Tattersallstraße 4, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung nebst Abstellraum und Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 13

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungstichtag 15.04.2025** auf rd.:

130.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertdreißigtausend 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, 11. Juni 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 (**WoFIV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

6.2 Verwendete Literatur

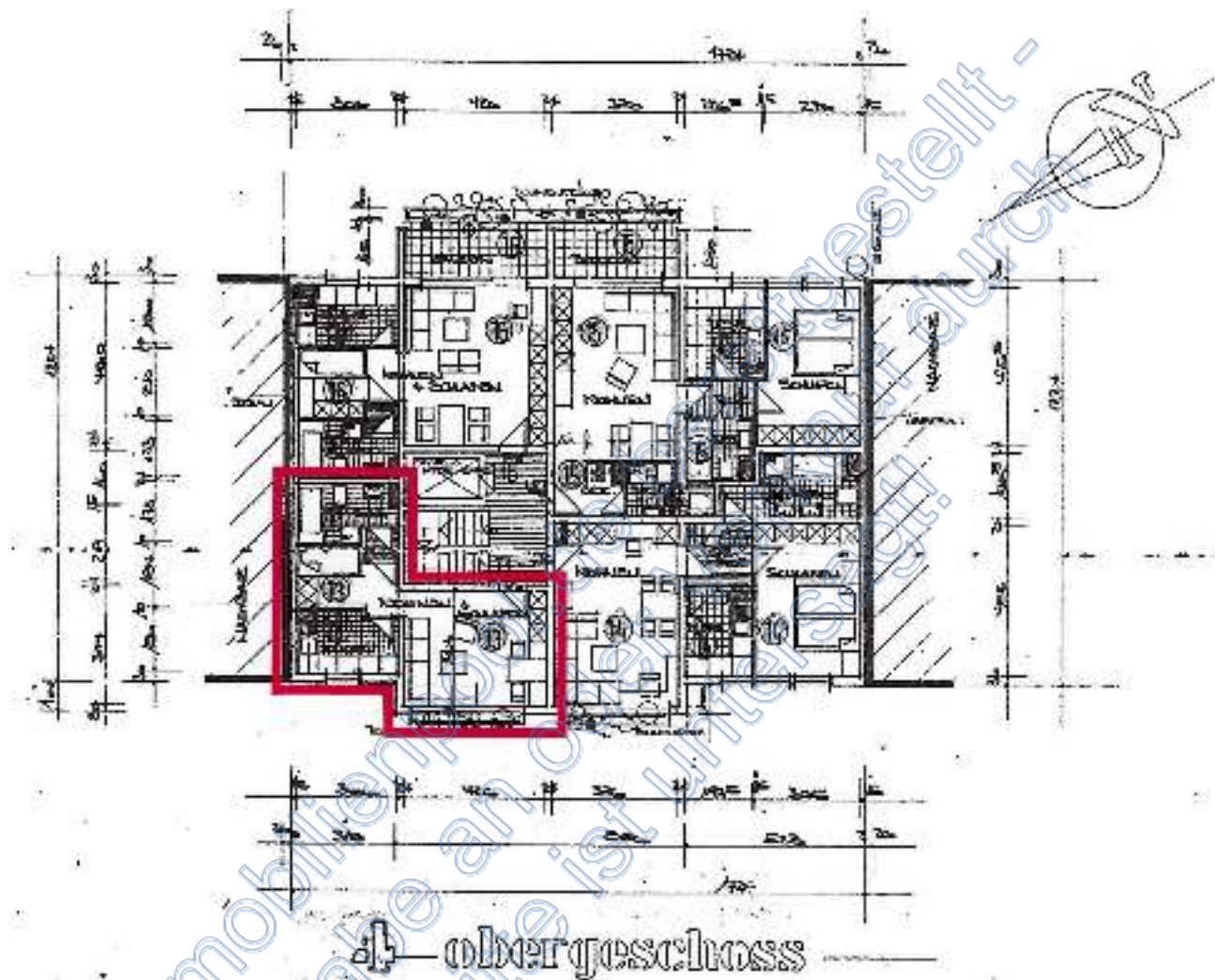
- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9.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

ANLAGE 2:

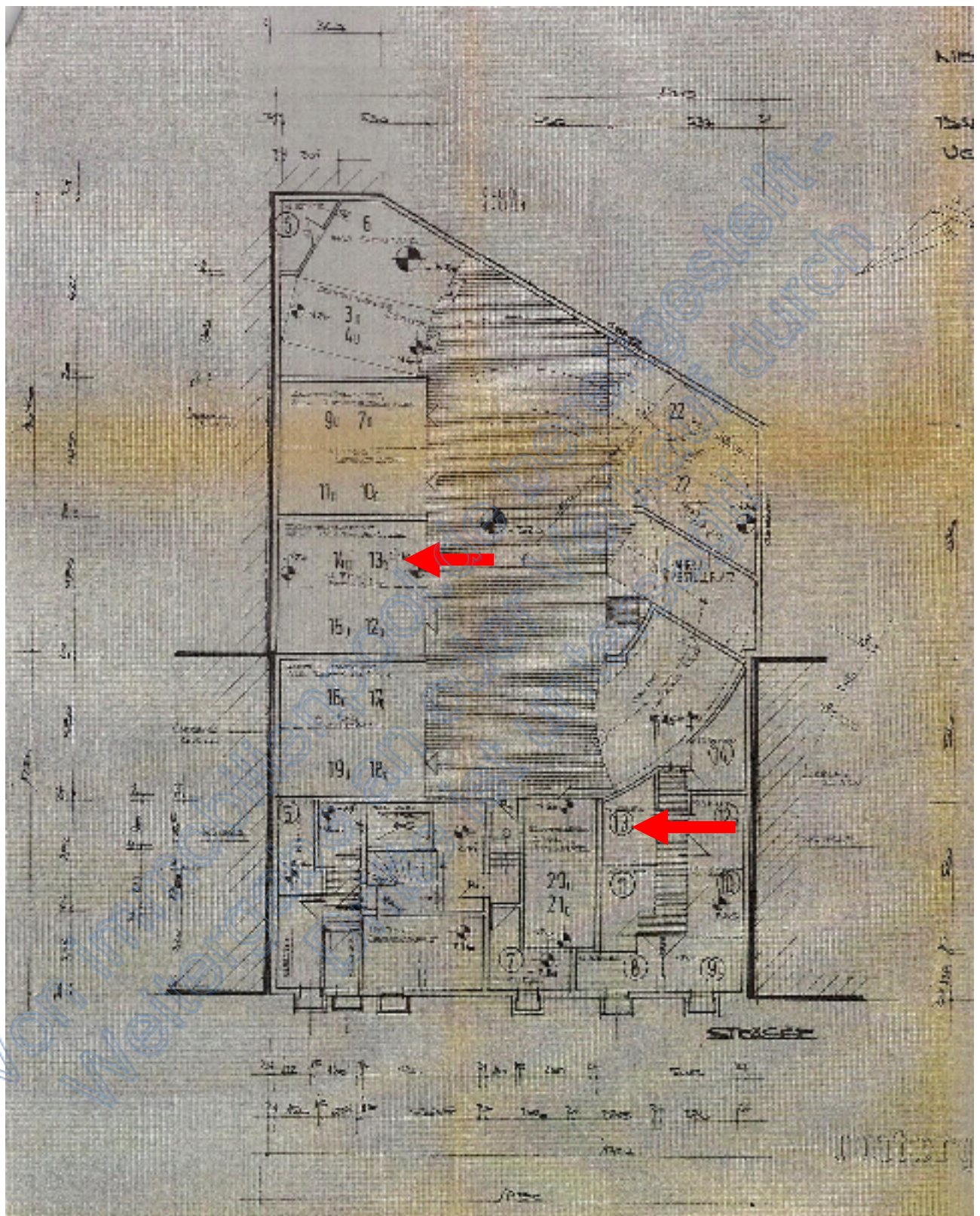
BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

Auszüge aus der Teilungserklärung vom **17.11.1983**

GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS, Wohnung Nr. 13



GRUNDRISS KELLERGEOSCHOSS, Stellplatz Nr. 13, Abstellraum Nr. 13



ANLAGE 3:

OBJEKTFOTOS



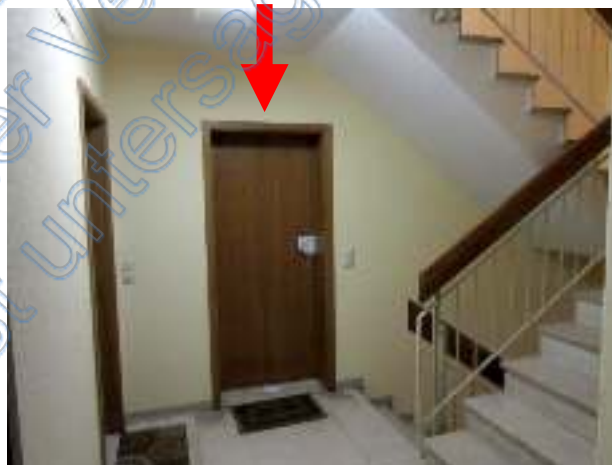
Straßenansicht Tattersallstraße 4, Wohnung Nr. 13



Treppenhaus Tattersallstraße 4



Hauseingang Tattersallstraße 4



Abschlussstür der Wohnung Nr. 13



Stellplatz Nr. 13



Innenhof Tattersallstraße 4



Tiefgaragenein-/ausfahrt



Hofeinfahrt



Hofansicht Tattersallstraße 4



Haustechnik im Kellergeschoss



Heizung



Elektro-Hauptverteilung