

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-Nr.:
25.057

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5
E-Mail: info@weiss-sv.de



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

-Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens vom 10.11.2025-

Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
68149 Mannheim

Geschäftszeichen:

3 K 47/25



Ort:

68167 Mannheim-Wohlgelegen

Straße:

Dudenstraße 46

Objektart:

**Bürogebäude
auf Flst.Nr. 657/2**

Wertermittlungsstichtag: 05.06.2025

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
17.500.000EUR**

**- ohne Berücksichtigung der beschränkten persönlichen
Dienstbarkeit-**

In Worten: Siebzehn Millionen Zweihundertfünzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 44 Seiten und 11 Anlagen mit 37 Seiten.
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	7
3.1 Grundbucheintragungen	7
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	10
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
4.1 Örtliche Lage	11
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	16
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	18
5.1 Vorbemerkungen	18
5.2 Bauweise und Nutzung	18
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	19
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	21
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	21
6. WERTERMITTLUNG	21
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
6.2 Bodenwert	26
6.3 Sachwert	27
6.4 Ertragswert	33
6.5 Verkehrswert	40
6.6 Bewertung der Eintragung im Grundbuch, 2. Abteilung	41
6.7 Sonstige Angaben zum Beschluss des Amtsgerichts	42
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	44
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Bruttogrundflächenberechnung	2
Anlage 2: Zusammenstellung der Nutzflächen	1
Anlage 3: Baupläne	11
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 1.500	1
Anlage 5: Luftbild, M 1: 2.000	1
Anlage 6: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 7: Fotografien vom Bewertungsobjekt	15
Anlage 8: Kostenkennwert (NHK 2010)	1
Anlage 9: Starkregenkarte	1
Anlage 10: Hochwasserrisikokarte	1
Anlage 11: Baulastenblatt und Auskunft der Stadt Mannheim hierzu	2

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Überwiegend siebengeschossiges, unterkellertes Bürogebäude mit insgesamt etwa 9.625 m² vermietbarer Büroflächen mit Nebenräumen und Lagerflächen im UG	
Wertermittlungstichtag	05.06.2025	
Flst.Nr.	657/2	
Grundstücksgröße	5.019 m²	
Vermietete bzw. vermietbare Flächen	Lagerflächen im UG	968,63 m²
	Büroflächen mit Nebenräumen im EG	1.209,61 m²
	Büroflächen mit Nebenräumen im 1. OG	1.367,44 m²
	Büroflächen mit Nebenräumen im 2. OG	1.358,61 m²
	Büroflächen mit Nebenräumen im 3. OG	1.413,75 m²
	Büroflächen mit Nebenräumen im 4. OG	1.417,56 m²
	Büroflächen mit Nebenräumen im 5. OG	1.358,61 m²
	Büroflächen mit Nebenräumen im 6. OG	531,09 m²
		9.625,30 m²
Bruttogrundfläche	12.896,09 m²	
Baujahr	1992	
Jahres-Rohertrag	1.271.880 EUR	
Bewirtschaftungskosten	17,00%	
Liegenschaftszinssatz	4,50%	
Vervielfältiger	16,29	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	30	
Bodenwert	1.204.560 EUR	
Sachwert	15.903.369 EUR	
Ertragswert	17.509.123 EUR	
Verkehrswert (Marktwert)	17.500.000 EUR	
Wert pro m² Nutzungsfläche	1.818 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	13,76	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	7,27%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	6,03%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Nutzungsfläche)	125 EUR	

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

Der Gläubigern wurde vom Sachverständigen der auf den 05.06.2025 anberaumte Objektbesichtigungstermin rechtzeitig schriftlich mitgeteilt. Es wurde ihr die Möglichkeit gegeben an der Objektbesichtigung teilzunehmen. Insbesondere wurde auch darum gebeten, dass man dem Sachverständigen sachdienliche Unterlagen zur Verfügung stellt.

Die Gläubigern nahm am Ortsbesichtigungstermin nicht teil und stellte dem Sachverständigen auch keinerlei Unterlagen zur Verfügung!

Nachdem das Verkehrswertgutachten nun der Gläubigerin vom Amtsgericht übermittelt wurde, kommen Einwände derart, dass einige Tatsachen (z. B. Energieausweis, Renovierungsmaßnahmen, Brandschutzkonzept, Notstromaggregat etc.) im Gutachten nicht berücksichtigt wurden. Für den Sachverständigen ist nicht nachvollziehbar, **weshalb ihm diese Unterlagen und Informationen nicht vor Erstellung des Gutachtens zur Verfügung gestellt wurden!** Jedenfalls ist aufgrund Bekanntmachung dieser Informationen -nach Vorlage des Gutachtens- eine Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens erforderlich.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens müssen der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des/der Auftraggebers/in und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert).

Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen, wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende bzw. die tatsächliche Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Der Sachverständige forderte bei der Stadt Mannheim (Marchivum) die Bauakten an. Es wird unterstellt, dass sich seit dem Datum des Grundbuchauszugs bis zum Wertermittlungstichtag keine Veränderungen ergeben haben.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem/der Auftraggeber/in für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2 Auftrag

Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
68149 Mannheim

Auftragsinhalt:

Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 10.04.2025 (3 K 47/25).

Ort: **68167 Mannheim-Wohlgelegen**

Straße: **Dudenstraße 46**

Flst.Nr.: **657/2**

Landkreis: **Stadtkreis Mannheim**

Objektbesichtigung: Am 05.06.2025, es konnten nicht alle Räumlichkeiten besichtigt werden (Teilbesichtigung), exemplarisch wurden die Büroräume im EG, 1. OG und 3. OG besichtigt sowie die zugänglichen Flure in den übrigen Geschossen.

Teilnehmer: Nur der unterzeichnende Sachverständige Reimund Weiß

Wertermittlungstichtag: 05.06.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 05.06.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene

Unterlagen:

- Grundbuchauszug
- Beschluss zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Anforderung des Übernahmeberichts mit Mietaufstellung von der Zwangsverwaltung
- Abrufen des Bodenrichtwertes über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 10.06.2025
- Anforderung der Bauakten beim Archivum Mannheim (Kopien von relevanten Bauakten erhalten)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.06.2025 von der Stadt Mannheim, Geoinformation und Stadtplanung
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.06.2025 (Flst. Nr. 658/2) von der Stadt Mannheim, Klima, Natur, Umwelt
- Auskunft von der Stadt Mannheim -Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz- vom 10.06.2025 wegen Erschließungsbeiträgen
- Einsicht bzgl. Bebauungsplan über das Geoportal der Stadt Mannheim
- Schriftliche Auskunft bzgl. der Eintragungsbewilligung in Abt. II des Grundbuches vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim vom 13.06.2025
- Anforderung einer Gewerbemiet- und kaufpreisauswertung von immoscout24 über "www.geoport.on-geo.de"
- Anforderung des Stadtplans, der Starkregenkarte sowie der Hochwasserrisikokarte über "https://geoport.on-geo.de"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten
- Anforderung eines Lageplans vom Liegenschaftsamt
- Recherche bei den zuständigen Behörden der Stadt Mannheim wegen der eingetragenen Baulast, welche nach Auffassung des Sachverständigen falsch sein muss

Bewertungsmerkmale: Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, des Grundstücks, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Blatt: Nr. 67649

Datum: 31.03.2025

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümerin unter der lfd. Nr. 6 eingetragen:
xxxxxxxxxxxx

Grundbuch von: Mannheim

Amtsgerichtsbezirk: Mannheim

Gemarkung: Mannheim-Wohlgelegen

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart, Bezeichnung und Größe: *Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 3:*
Flst. Nr. 657/2 Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Wohlgelegen, Dudenstraße 46, Gebäude- und Freifläche mit
5.019 m²

Eintragungen in der Abteilung 2. des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 6)
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit wegen ausschließlicher Nutzung des Grundstücks für Bürobetriebe für die Stadt Mannheim.
Bezug: Bewilligung vom 30.11.1993 (Notariat 2 Mannheim, UR Nr. 2270/93). Eingetragen am 07.02.1995.

Lfd. Nr. 10)
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Vollstreckungsgericht- vom 22.10.2024 (1 L 15/24).
Eingetragen (MAN028/283/2024) am 04.11.2024.

Lfd. Nr. 12)
Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nach §§ 21 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2.2 Alt., 22 Abs. 1 InsO nur mit Zustimmung des in dem Verfahren (Az. 405 IN 1907/24) bestellten vorläufigen Insolvenzverwalters
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Insolvenzgericht- Leipzig vom 08.11.2024 (405 IN 1907/24). Eingetragen (MAN023/281/2024) am 11.12.2024.

Lfd. Nr. 13)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht - Mannheim vom 10.03.2025 (3 K 47/2025). Eingetragen (MAN064/93/2025) am 31.03.2025.

Die Eintragungen lfd. Nr. 1-5, 7-9 und 11 sind gelöscht.

Wertung der Eintragung:

Die Eintragungsbewilligung zu lfd. Nr. 6 wurde beim Grundbuch-zentralarchiv Kornwestheim angefordert und liegt vor. Die persönliche Dienstbarkeit hat eine wertrelevante Auswirkung auf den Verkehrswert. Beim Zwangsversteigerungsverfahren ist der Verkehrswert allerdings lastenfrei auszuweisen. Die Bewertung der Belastungen erfolgt separat unter Punkt 6.6. "Bewertung der Eintragungen im Grundbuch, 2. Abteilung".

Anmerkung:

Es wird unterstellt, dass sich seit dem Datum der Grundbuchauszüge bis zum Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten Änderungen ergaben.

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem das zu bewertende Anwesen liegt, gibt es bisher keinen qualifizierten Bebauungsplan. Bauvorhaben werden demnach bisher nach dem § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Im Juli 2017 gab es einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 32.44 "Gewerbegebiet Wohlgelegen". Das Bebauungsplanverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung kann derzeit bis 29.08.2025 eingesehen werden (Stufe Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB),

Zulässige Art der baulichen Nutzung:

Im Bebauungsplanentwurf ist das zu bewertende Grundstück als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als "gewerbliche Baufläche" gekennzeichnet.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

Derzeit gemäß Beurteilung nach § 34 BauGB; im Bebauungsplan-Entwurf sind keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthalten.

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Geoinformation und Stadtplanung, vom 10.06.2025 ist für das zu bewertende Flurstück folgende Baulast eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 4103:

"Als grundbuchmäßige Eigentümerin des Grundstücks Flst.Nr. 658/4 (**handschriftlich geändert in 657/2**) in Mannheim-Wohlgelegen übernimmt die Stadt Mannheim für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung, auf diesem Grundstück 177 Stellplätze als notwendige Stellplätze i. S. v. § 39 Landesbauordnung für den mit Baubescheid Nr. 249/80 genehmigten Neubau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 657 Dudenstraße 44 mit den dazugehörigen Zu- und Abfahrten dauernd zu unterhalten bzw. unterhalten zu lassen."

Wertung:

Die Baulast wurde im Jahr 1993 eingetragen. Zu diesem Zeitpunkt war das zu bewertende Flst.Nr. 657/2 bereits mit dem Bürogebäude bebaut (Baujahr 1992) und es hätten zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstück keine 177 Stellplätze vorgehalten werden können (wenn überhaupt, dann evtl. durch aufwändige Mehrfachparkerkonstruktion).

Bei dem ursprünglich benannten Flst.Nr. 658/4 handelt es sich um ein schräg gegenüberliegendes, unbebautes Parkplatzgrundstück.

Aufgrund der unklaren Zuordnung wurde vom Baurechtsamt der Veränderungsnachweis angefordert um die handschriftliche Änderung nachzuvollziehen. Dieser besagt jedoch nur, dass zwei kleinere Flurstücke zwischen dem Flst.Nr. 657 und 657/2 (Flst.Nr. 657/103 und 657/102) im Jahr 1991 mit dem Flst.Nr. 657 verschmolzen wurden. Eingetragen wurde diese Änderung im Baulastenverzeichnis erst 2011.

Da der Veränderungsnachweis nicht die handschriftliche Änderung von Flst. Nr. 658/4 zu 657/2 betrifft und diese handschriftliche Umtragung überhaupt nicht nachvollziehbar ist und auch aus Gründen der bestehenden Bebauung nicht möglich ist, wurde vom Sachverständigen der Abteilungsleiter des Fachbereichs Geoinformation und Stadtplanung Mannheim bezüglich dieser Baulast kontaktiert. Dieser wollte die fehlerhafte Baulast prüfen. Nach über vier Wochen und mehrmaligem Nachfragen kam per Mail die folgende Antwort: "Nach Durchsicht unserer Unterlagen konnten wir keinen Fehler feststellen. Die handschriftlichen Eintragungen im Baulastenblatt Nr. 4103 erscheinen weder ungewöhnlich noch inhaltlich fehlerhaft. Für weitergehende inhaltliche Auskünfte verweisen wir, aufgrund der Zuständigkeit, an die Bauaufsichtsbehörde". Anmerkung des Sachverständigen: Die Bauaufsichtsbehörde befindet sich im selben Haus!

Diese Auskunft war für den Sachverständigen völlig unbrauchbar zumal bei diesem Amt überhaupt nichts überprüft wurde!

Der Sachverständige wandte sich dann an das Baurechtsamt. Dort erkannte man dann endlich, dass es sich um eine fehlerhafte Angabe bei der handschriftlichen Änderung handeln muss! Am 13.10.2025 erhielt der Sachverständige die Nachricht, dass ein Übertragungsfehler passiert ist, was das belastete Grundstück angeht. Die handschriftliche Korrektur hätte beim begünstigten Grundstück erfolgen müssen, da dieses Grundstück von der Teilung betroffen war.

Die betreffende Mail ist als Anlage 11 diesem Verkehrswertgutachten beigelegt.

Die schriftliche Auskunft des Baurechtsamts Mitte/Nord bestätigte die Vermutung des Sachverständigen bezüglich des Fehlers bei der Baulast. Belastet ist noch immer das Flst. Nr. 658/4 und nicht das Bewertungsgrundstück.

Insofern ist davon auszugehen, dass die handschriftliche Änderung in der Baulast falsch ist und somit nicht das Bewertungsgrundstück betrifft, weshalb die Baulast als nicht existent für das Bewertungsgrundstück anzusehen ist!

Denkmalschutz:	Aufgrund der Bauweise und der Erscheinungsbauweise steht das Objekt höchstwahrscheinlich nicht unter Denkmalschutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Recherchen unternommen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine Unterschutzstellung nach DSchG besteht.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Es sind nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO und Baunutzungsverordnung) keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse: Zur Gutachtenerstellung wurde dem Sachverständigen vom Zwangsverwalter der Eingangsbericht zur Verfügung gestellt, dem die Mietangaben entnommen wurden. Dem Zwangsverwalter lagen die Angaben über Mieter, Miethöhen, Nebenkosten, Verwaltung und Hausmeister vor. Diese Unterlagen wurden auch dem Amtsgericht Mannheim zur Verfügung gestellt.

Das Objekt ist größtenteils vermietet, teils stehen Flächen im EG, 1.OG und 3. OG leer.

Die genannten Mieten weichen teils von den Flächen aus den Plänen ab, vermutlich wegen Teilvermietung oder anderer Raumaufteilung/-

a) EG, Nord und EG, West:

Büroflächen mit Sozialräumen und Nebenflächen mit ca. 818 m² im EG (gemeinsam vermietet mit Räumen im 3. OG -ca. 461 m²- und 4. OG -ca. 1.418 m²- sowie Lagerräumen im UG Ost und West -ca. 523 m²-. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 35.625,07 Euro (aus drei Mietverträgen). In der Miete sind anteilig auch 20 Stellplätze enthalten.

b) 1. OG, Lage nicht bekannt:

Büroflächen mit Sozialräumen und Nebenflächen mit ca. 652 m². Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 5.479,- Euro, Anmietung seit 2023.

c) 1. OG, Süd:

Büroflächen mit Sozialräumen und Nebenflächen mit ca. 180 m². Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 2.721,34 Euro. In der Miete sind anteilig auch 4 Stellplätze enthalten.

d) 2. OG, West

Büroflächen mit Sozialräumen und Nebenflächen mit ca. 604 m² gemäß Bauplänen (gemeinsam gemietet mit Räumen im 3. OG sowie Lagerräumen im UG Süd und Nord). Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 17.860,92 Euro. In der Miete sind anteilig auch 12 Stellplätze enthalten.

e) 2. OG Ost, 2. OG Süd

Büroflächen mit Sozialräumen und Nebenflächen mit ca. 140, 140 und 195 m². Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 5.704,56 Euro. In der Miete sind sechs Stellplätze enthalten.

f) 3. OG, Süd und 3. OG West

Büroflächen mit Sozialräumen und Nebenflächen mit ca. 180,55 und 604 m² gemäß Bauplänen (gemeinsam gemietet mit Räumen im 2. OG sowie Lagerräumen im UG Süd und Nord). Siehe unter d).

h) 4. OG gesamt:

Büroflächen mit Sozialräumen und Nebenflächen mit ca. 1.441 m² (gemeinsam gemietet mit Räumen im EG, 3. OG sowie Lagerräumen im UG Ost und West), Miethöhe siehe unter a).

i) 5. OG, Süd und 5. OG West

Büroflächen mit Sozialräumen und Nebenflächen mit ca. 228 und 635 m². Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 11.105,14 Euro. In der Miete sind anteilig auch sechs Stellplätze vorhanden.

j) 5. OG, Fläche nicht bekannt

Bürofläche als vorübergehendes Baubüro, Mietvertrag/Mietfläche/Miethöhe

k) 5. OG Nord

Büroflächen mit Sozialräumen und Nebenflächen mit ca. 344 m² (gemeinsam gemietet mit Lagerräumen im UG Nord). Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 4.982,- Euro.

l) 6. OG gesamt

Büroflächen mit Sozialräumen und Nebenflächen mit ca. 491 m² (gemeinsam gemietet mit Lagerräumen im UG Süd und einem Büroraum "Loggia"). Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 7.477,88,- Euro. In der Miete sind anteilig auch 18 Stellplätze vorhanden.

Insgesamt sind somit rund 7.109 m² Bürofläche, zuzüglich einem Büro im 5. OG (Größe nicht bekannt) sowie die Lagerfläche im UG und 60 Stellplätze (davon einige auf dem Grundstück Dudenstraße 57 a) vermietet. Die restlichen Büroflächen sind derzeit nicht vermietet.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage

Mannheim ist die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs und hat rund 320.000 Einwohner. Mannheim bietet den Unternehmen durch die einzigartige Verbindung von zentraler Lage und optimaler Infrastruktur kurze Wege zu den europäischen Absatz- und Beschaffungsmärkten. Alle Verkehrs- und Kommunikationsmittel stehen zur Verfügung und bilden den strategischen und kostengünstigen Wettbewerbsvorteil. Bahn, LKW, Schiff und Flugzeug lassen sich wie sonst fast nirgendwo kombinieren. Dies zeichnet Mannheim gegenüber anderen Standorten aus.

Wirtschaftsdaten:

Mannheim ist das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar und Deutschlands siebtgrößter Ballungsraum. Mit seinen berühmten Museen, Theatern und Konzerthäusern bietet Mannheim ein Kulturangebot, dessen Einzugsgebiet der ganze Südwesten Deutschlands ist. Vielfältige Freizeitangebote, attraktive Wohngegenden, gepflegte Stadtparks, dazu die Landschaft zwischen Pfalz und Odenwald, gewährleisten eine hohe Lebensqualität.

Auspendler an den SvB: 43,7 %

Ei pendler an den SvB: 61,7 %

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Wirtschaft in Baden-Württemberg hat im Jahr 2024 eine moderate Wachstumsphase durchlaufen. Nach den Herausforderungen der letzten Jahre – insbesondere durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, Lieferkettenprobleme und der anhaltenden Energiekrise – zeigt die Konjunktur im Südwesten Deutschlands eine leichte Erholung, jedoch geprägt von Unsicherheiten im internationalen Umfeld und strukturellen Anpassungsprozessen in verschiedenen Sektoren.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Landes wird für 2024 voraussichtlich um 1,3% steigen, was im Vergleich zu anderen Bundesländern als solides, aber moderates Wachstum einzustufen ist. Der leichte Aufschwung ist hauptsächlich der Innovationskraft und Exportorientierung der Unternehmen in Baden-Württemberg zu verdanken, aber auch durch Maßnahmen der Landesregierung zur Unterstützung von Wirtschaft und Klimaschutz.

Industrie:

Die Industrie in Baden-Württemberg durchläuft 2024 einen strukturellen Wandel, vor allem in den Schlüsselbranchen Automobil- und Maschinenbau. Die Automobilindustrie ist stark von der Umstellung auf Elektromobilität betroffen, was zu Produktionsrückgängen bei Verbrennungsmotoren führt. Einige Unternehmen haben sich erfolgreich an die neuen Bedingungen angepasst, während andere noch mit den Veränderungen kämpfen.

Der Maschinenbau und die Elektroindustrie verzeichnen ein solides Wachstum von 2,0%, insbesondere durch die Nachfrage nach Automatisierung und Industrie 4.0-Technologien. Trotz dieser Stabilität bleibt die Industrie im Umbruch, angetrieben durch Digitalisierung und die Notwendigkeit zur Dekarbonisierung.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Die Arbeitslosenquote liegt stabil bei 3,5%, jedoch bleibt der Fachkräftemangel ein großes Problem. Der Bausektor schwächelt aufgrund gestiegener Kosten und höherer Zinsen, während der Dienstleistungssektor, besonders IT und Tourismus, positiv verläuft. Die Inflation beträgt 4,2%, vor allem durch Energie- und Lebensmittelpreise getrieben.

Bausektor / Nachfrage Immobilien:

Die Bauwirtschaft in Baden-Württemberg hat sich im Vergleich zu den Vorjahren abgekühlt. Der Wohnungsbau, der in den letzten Jahren stark gewachsen war, leidet unter steigenden Baukosten, höheren Zinsen und der Zurückhaltung bei Investitionen. Die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere im städtischen Raum, bleibt zwar grundsätzlich hoch, aber die Finanzierungshürden führen zu Verzögerungen und geringeren Neubautätigkeiten.

Ausblick:	Der Ausblick auf 2025 ist vorsichtig optimistisch, mit Chancen in den Bereichen Green Tech und Digitalisierung, aber auch Unsicherheiten durch geopolitische Risiken und den strukturellen Wandel der Industrie. (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und IHK vom September 2024)
Demographischer Wandel:	Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Mannheim von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 0,5 % abnehmen.
Demographietyp:	Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)
Immobilienmarkt:	Mannheim ist durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum und nach Gewerbeimmobilien geprägt.
Gewerbeimmobilienmarkt:	Gemäß einer Auswertung von geoport ist der Postleitzahlenbereich 68167 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfrage nach Gewerbeimmobilien zum Kauf und zur Miete geprägt (abgefragter Zeitraum 2. Quartal 2024 bis 1. Quartal 2025).

(Quelle: Miet- und Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Wegen der geringen Anzahl an Angebotsmieten für größere Büroflächen im Postleitzahlenbereich 68167 wird hier auch die Auswertung von gesamten Stadtgebiet Mannheim dargestellt.

(Quelle: Miet- und Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Mikrolage	Das zu bewertende Objekt liegt in Mannheim, nordöstlich der Innenstadt in dem Gewerbegebiet "Wohlgelegen" in der Dudenstraße.
Bauweise:	Offene Bauweise
Wohnlage:	Keine Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage
Gewerbelage:	Gewerbegebiet mit mittlerer Lagequalität
Umliegende Bebauung:	Gewerbegebäude mit überwiegend Bürogebäuden, teils mit Produktion, Bildungsakademie der Handwerkskammer, Indoor-Spielplatz, Tüv Süd
Entfernung zur Stadtmitte:	Bis zur Stadtmitte von Mannheim beträgt die Entfernung etwa 3 km.
Infrastruktur	
Individualverkehr:	Durch Mannheim verlaufen mehrere Bundesstraßen (B 36, 37, 38, 38 a und 44). Die Auffahrt zur B 38 ist ca. 2,96 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Insgesamt fünf Autobahnen führen durch Mannheim. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt. Die nächste Autobahnauffahrt ist etwa 7,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt.
ÖPNV:	Insgesamt beste Anbindung an die europäischen Verkehrswege. Der Mannheimer Hauptbahnhof ist einer der bedeutendsten Knotenpunkte im europäischen Schnellbahnnetz. Der internationale Flughafen Frankfurt/Main ist etwa 70 km von Mannheim entfernt. Sehr gut ausgebautes überregionales ÖPNV-Netz über den gesamten Rhein-Neckar-Raum bis in die Regionen Mainz und Karlsruhe. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich etwa 270 m entfernt. Der Hauptbahnhof Mannheim ist etwa 4,8 km entfernt.
Schulen:	In Mannheim sind sämtliche allgemeinbildende Schulen sowie diverse Berufsschulen vorhanden. Mannheim ist Sitz einer Universität und einer Fachhochschule sowie der deutschlandweit einzigartigen Pop-Akademie und weiterer Hochschulen und Akademien.
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Mannheim mit komplettem Angebot gegeben
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Großstadt sind vorhanden.
Naturgefahren:	Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 9 des Gutachtens) hingewiesen. Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko als "mittel" einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen. Bezüglich weiterer Naturgefahren ist Blitzschlag Risiko und das Hitzerrisiko ab 2071 erhöht. Derzeit ist auch das Hagelrisiko leicht erhöht.

Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren abgerufen von www.gisimmorisknaturgefahren.de

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:

Zweispurig ausgebaute, asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen

Öffentliche oder private Straßen:

Öffentliche Straße

Störende Betriebe in der Nachbarschaft:

Keine bekannt; durch die Lage im Gewerbegebiet können entsprechende Belastungen nicht ausgeschlossen, im Umfeld befinden sich jedoch überwiegend Bürogebäude

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:

Definition:

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Bei der Objektbesichtigung wurden, außer den normalen Immissionen eines Gewerbegebietes, keine besonderen Beeinträchtigungen festgestellt.

Zusammenfassende Beurteilung:

Mittlere Lage im Gewerbegebiet "Wohlgelegen", nordöstlich der Innenstadt. Die infrastrukturellen Eigenschaften sind gut.

Anmerkung: Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.mannheim.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform: Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches im Straßenverlauf abgeschrägt ist.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Grundstücksbreite: Zwischen ca. 37,50 m und ca. 60 m

Straßenfrontlänge: Ca. 42 m entlang der Dudenstraße

Grundstückstiefe: Bis ca. 110 m

Grenzbebauung-/überbauung: Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Gebäude nicht über die Grundstücksgrenzen gebaut. An der nordöstlichen Schmalseite ist das Gebäude allerdings bis an die Nachbar-Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 657 gebaut.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

Untergrundverhältnisse: Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.

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

Topographie: Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu den Straßen und zu den Nachbargrundstücken ist normal.

Altlasten: Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim -Klima, Natur, Umwelt- vom 11.06.2025 wurde mitgeteilt, dass für das Flst. Nr. 657/2 keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet ist:

Allerdings wird das Grundstück im Bodenschutzkataster der Stadt Mannheim innerhalb der Fläche 00041-000 geführt. Hier war eine Chemische Industrie, mindestens im Jahr 1999 eine Druckerei und im Zeitraum von 1971 bis 2016 eine Fensterfabrik und Glaserei tätig. Als Ergebnis der historischen Untersuchung wurde die Fläche in den Handlungsbedarf "Belassen" mit dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" eingestuft.

Bei Aushubarbeiten ist deshalb mit abfallrechtlich relevantem Material zu rechnen. Bei einer Nutzungsänderung des Grundstücks, insbesondere in Verbindung mit Tiefbaumaßnahmen, ist das Aushubmaterial abfallrechtlich zu bewerten. Es ist damit zu rechnen, dass der Aushub Schadstoffbelastungen aufweist, die zu erhöhten Entsorgungskosten führen können. Das Aushubmaterial ist je nach Belastungsgrad einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung zuzuführen".

Entsprechende Untersuchungsmaßnahmen werden spätestens im Vorfeld von Nutzungsänderungen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen bzw. Tiefbauarbeiten auf dem Grundstück erforderlich bzw. können jederzeit eigeninitiativ veranlasst werden. Für die umwelttechnische Untersuchung ist ein geeignetes und allgemein anerkanntes Ingenieurbüro für Altlasten zu beauftragen. Ein entsprechendes Untersuchungskonzept ist vorher mit unserer Behörde abzustimmen.

Diese Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand ohne Berücksichtigung (Untersuchung, Beurteilung, Entsorgung usw.) eventuell vorhandener Altlasten im Grund und Boden, im Grundwasser oder in den Gebäuden.

Unterirdische Leitungen: Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Erschließung: Voll erschlossen; öffentlich und gesichert

Erschließungskosten: Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim -Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz- vom 10.06.2025 ist die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen erfolgt. Es kommen keine Erschließungskosten mehr zur Anforderung. Diese Erklärung gilt für Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bzw. dem Kommunalabgabengesetz BW (KAG) § 20 ff.

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation, Internet

Einfriedigung: Teilweise Einfriedigung mit Hecke, teils mit Maschendrahtzaun

Außenanlagen: Hofbefestigung mit Betonpflastersteinen, befestigte Parkplätze mit Betonpflastersteinen, Zufahrts- und Abfahrtsschranke, elektrisches Metallschiebetor, einige Büsche und Bäume, keine Rasenfläche

Parkmöglichkeiten: Auf der befestigten Hoffläche sind ca. 75 Stellplätze im Freien für PKWs angelegt.

Im öffentlichen Straßenraum gibt es außerdem einige weitere kostenlose Parkmöglichkeiten.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungstichtag. Die Besichtigung des Bewertungsobjektes wurde am 05.06.2025 durchgeführt. Es konnten nicht alle Räume besichtigt werden. Exemplarisch wurden Räume im EG, 1. OG, 3. OG und verschiedene Flure in den Geschossen sowie Teile des Kellers besichtigt.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Die Gläubigen legt über das Amtsgericht Mannheim einen Schriftsatz vom 12.12.2025 vor, worin u. a. durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen aufgeführt sind.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt.

In den 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. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt. Der Sachverständige forderte die Bauakten beim Archivum in Mannheim an. Es sind nur Bauakten vom dem Umbau des Gebäudes vorhanden, die Ursprungsbaupläne sind offenbar nicht vorhanden. Der Sachverständige ließ sich von relevanten Bauakten und Bauplänen Ablichtungen erstellen.

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 657/2 befindet sich ein sechs- bis siebengeschossiges, unterkellertes Bürogebäude in Massivbauweise (mit Dachaufbau -Aufzugstechnik etc.-).

Der Zugang erfolgt von der Dudenstraße an der Nordostseite über einen eingeschossigen Eingangsbaukörper.

Nutzung :

Gebäude: Bürogebäude

UG:

Kellerräume, Lagerräume, Heizraum

EG:

Eingangsbereich mit Windfang, Empfang, Hausmeisterraum, WC;

Büroräumlichkeiten mit 4 WC-Blöcken und Teeküche, Mietfläche möglich in vier separate Abschnitte zu teilen.

1. OG bis 5. OG:

Büroräumlichkeiten mit 4 WC-Blöcken und Teeküche, Mietfläche möglich in vier separate Abschnitte zu teilen.

6. OG:

Büroräumlichkeiten mit 2 WC-Blöcken und Teeküche, Mietfläche möglich in zwei separate Abschnitte zu teilen.

7. OG:

Maschinenraum Aufzug, Technikraum

Die vermietbare Nutzfläche beträgt insgesamt etwa 9.625 m².

Eine Aufstellung der sonstigen Flächen (Verkehrs- bzw. Funktionsflächen liegt nicht vor).

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude:**Bürogebäude**

Baujahr:

1992

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Umbau Bürogebäude 2005 - 2009 gemäß Bauakte (Grundrissänderungen und Anbau Eingangsvorbau); Erneuerung eines Aufzugs 2006.

Laut Schriftsatz der Gläubigerin vom 12.12.2025 wurde mitgeteilt, dass die Innenräume umfassend modernisiert wurden. Fußböden, Decke, Türen, Fliesen und Sanitärausstattung im WC-Bereich wurden erneuert. Gleiches gilt für Wasser- und Stromleitungen sowie die Heizanlage.

Da vom Sachverständigen das Objekt nur teilweise besichtigt werden konnte (weder von der Gläubigerin, noch von der Schuldnerin hat jemand am Ortstermin teilgenommen) wird davon ausgegangen, dass die Angaben den Tatsachen entsprechen. Mit Schriftsatz des Rechtsvertreters der Grundpfandrechtsgläubigerin wurde mitgeteilt, dass die Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2005 - 2009 durchgeführt worden sind.

Anzahl der Geschosse:

Sechs bis sieben Vollgeschosse (überwiegend sechs Vollgeschosse)

Unterkellerung:

Vollunterkellerung

Rohbau

Fundamente:

Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

Kellerwände:

Außenwände aus Stahlbeton; Innenwände teils aus Stahlbeton, teils aus Mauerwerk

Geschosswände:

Vermutlich Mauerwerks- oder Stahlbetonaußenwände; Innenwände teils Mauerwerk und teils auch leichte Trennwände/ Stellwände

Geschossdecken:

Massivdecken

Dach:

Flachdach mit Aufdachdämmung und Abdichtung

Fassade:

Verkleidung mit Aluminiumpaneelen

Treppe/Aufzug:

Drei Treppenhäuser mit Massivtreppen mit Kunststeinbelag und Metallgeländer mit Glasfüllung, ein Personenaufzug von 2006, ein Personenaufzug von 1992, ein Feuerwehraufzug

Ausbau

Fenster:

Aluminiumfenster mit Zweischeibenisolierverglasung

Rollläden:	Jalousien
Türen:	Holztüren mit Metallzargen, teilweise Aluminiumtüren mit Glasfüllung; in den Büros furnierte Holztüren in Stahlzargen, Büroeingangstüren aus Aluminium mit Glasausschnitt
Installation:	Bauzeitübliche Hausinstallationen, Sprinkleranlage von 2006, Löschwasserleitung als Wandhydranten Brandmeldeanlage mit Brandmeldezentrale, Kabelkanäle unter den Fenstern in allen Büros, Notstromaggregat mit einem 25.000-Liter-Dieseltank.
Heizung:	Fernwärmezentralheizung (Kraft-Wärme-Kopplung) mit Wärmeabgabe über Heizkörper, einzelne Klimaanlage in einigen Büros
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	In den Allgemeinfluren Natursteinplatten, im KG Kunststeinplatten; in den Büros offenbar überall Teppichboden
Sanitärräume:	Pro Geschoss gibt es jeweils vier WC-Blocks (im 6. OG nur zwei), mit jeweils einem Herren- und einem Damen-WC mit WC und Waschbecken, Herren-WC zusätzlich mit Urinal. Die Böden der Sanitärräume sind gefliest, die Wände sind teilgefliest oder nur mit Anstrich versehen.
Wände:	Putz und Anstrich
Decken:	Abgehängte Decken in den Allgemeinfluren, in den Büros abgehängte OWA-Decken mit Einbauleuchten
Balkone, Terrasse:	Nicht vorhanden
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch.
Energieausweis:	Erst nach Vorlage des Gutachtens wurde dem Sachverständigen von der Gläubigerin eine Seite des Energieausweises vorgelegt. Demnach beläuft sich der Primärenergiebedarf auf 65,7 kWh/(m²*a).
Energetische Beurteilung:	Gemäß Energieausweis sind die energetischen Eigenschaften gut.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein überwiegend siebengeschossiges Bürogebäude mit zweckmäßigen Grundrissen für die derzeitige Nutzung. Pro Geschoss sind vier separate Mieteinheiten abzutrennen mit eigenem WC-Block mit Nutzflächen zwischen ca. 180 m² und ca. 604 m². Die Belichtung ist befriedigend. Die WC-Blöcke sind innenliegend und künstlich zu belichten und zu belüften.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Das Gebäude befindet sich insgesamt in überwiegend gutem bis befriedigendem Bauzustand ohne besonderen Instandhaltungstau bzw. ohne offensichtliche Mängel/Schäden, soweit bei der Besichtigung festzustellen war. Es wird unterstellt, dass sich die nicht besichtigten Räumlichkeiten in entsprechendem Unterhaltungszustand befinden.

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Entfällt

Sonstiges Zubehör: Entfällt; die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand ohne jegliches Inventar bzw. ohne Betriebseinrichtung.

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Sechs- bis achtgeschossiges Bürogebäude in befriedigendem Gesamtzustand, überwiegend vermietet, teils leerstehend/unvermietet.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wird als Bürogebäude für verschiedene Mieter genutzt. Einige Räumlichkeiten stehen leer.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige
Nutzung:

Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig für die Gebäude eine Büronutzung in Frage kommen.

Im Grundbuch ist als persönliche Dienstbarkeit eingetragen, dass das Grundstück nicht zu anderen Zwecken als für Bürobetriebe genutzt werden darf.

6. WERTERMITTLUNG

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

**Wertermittlungsverfahren
(§ 6 ImmoWertV)**

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das *Vergleichswertverfahren*
- das *Ertragswertverfahren* und
- das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung des Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein gewerblich genutztes Anwesen, welches zum Wertermittlungsstichtag überwiegend vermietet ist. Es ist allerdings auch ein gewisser Leerstand vorhanden.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Ertragswert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Rendite im Vordergrund stehen wird. Auch bei Interessenten mit Eigennutzungsabsicht wird sich der Kaufpreis -wegen einer eventuellen Wiederverwertung- am Ertragswert orientieren. Es wird hierbei das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) herangezogen.

Unterstützend zum Ertragswert wird aber auch der Sachwert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

6.2 Bodenwert

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss Mannheim gibt einen Bodenrichtwert von **240,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden- Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf gewerbliche Bauflächen und baureifes Land.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **240,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Eine Wertveränderung seit Festsetzung des Richtwertes bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	240 EUR
Ab- bzw- Zuschlag aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale - entfällt-	0 EUR
Bodenwert angepasst:	240 EUR
<u>Berechnung:</u>	
<i>Flst. Nr. 657/2 mit einer Größe von 5.019 m²:</i>	
5.019 m ² x	240EUR = 1.204.560 EUR
Bodenwert	= 1.204.560EUR

6.3 Sachwert

**Vorläufiger Sachwert
der baulichen Anlagen;
durchschnittliche
Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren derer Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

**Alterswertminderungs-
faktor (§ 38
ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.
$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

**Alter, Gesamt- und
Restnutzungsdauer
(§ 4 ImmoWertV)**

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2).

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Gebäudewertermittlung:

Gebäude:

Bruttogrundfläche

Bürogebäude

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt rund: 12.896,09 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Bürogebäude Typ 6.1 (Massivbau)

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im derzeitigen

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 1.144 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,2

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Entfällt

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,916 -Stand I. Quartal 2025-

Baujahr 1992

Gebäudealter 33 Jahre

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

Umbau Bürogebäude 2005 - 2009 gemäß Bauakte (Grundrissänderungen und Anbau Eingangsvorbau); Erneuerung eines Aufzugs 2006. Modernisierung/Renovierung von Fußböden, Decken, Türen, Fliesen und Sanitärausstattung im WC-Bereich in den Jahren 2005 - 2009. Gleiches gilt für Wasser- und Stromleitungen sowie die Heizanlage. Diese Maßnahmen werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs-/Renovierungsmaßnahmen bzw. Umbaumaßnahmen werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Summe der Punkte	20	6

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

- 0-1 Punkt = nicht modernisiert
- 2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung
- 6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11-17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Daher können die in Tabelle b zu Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	60	Jahre
Gebäudealter:	33	
Ermittelte Modernisierungspunkte:	6	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND 30 Jahre

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m²: 1.144,00EUR

Korrekturfaktoren :

Entfällt x 1,000 = 1.144,00EUR

Indexierter Kostenkennwert: x 1,916 = 2.191,90EUR

Bruttogrundfläche in m² x 12.896,09 = 28.266.940 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes 28.266.940 EUR

in der BGF nicht erfasste Bauteile:

Entfällt bzw. beim NHK-Ansatz enthalten = 0 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 28.266.940 EUR

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)

Gemäß GAA Mannheim wird kein

Regionalfaktor verwendet. 1,0000 = 28.266.940 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

28.266.940 EUR x 0,5000 = 14.133.470 EUR

Bürogebäude = 14.133.470 EUR

Vorläufiger Sachwert

Gebäude: Bürogebäude	=	14.133.470 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	14.133.470 EUR
Bauliche Außenanlagen inkl. Stellplätze (pauschaler Zeitwert)	4,00%	= 565.339 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		14.698.809 EUR
zzgl. Bodenwert		1.204.560 EUR
Vorläufiger Sachwert		15.903.369EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.).

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Gebäude 1:
Entfällt

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungs- und Instandhaltungsstaus bzw. der Schäden/Mängel: = 0EUR

Sonstiges:

Wie bereits unter Punkt 3.2 ausführlich beschrieben, wird aufgrund der Eintragung im Baulastenverzeichnis kein Abschlag vorgenommen. = 0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 0EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes- vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss von Mannheim hat keine Sachwertfaktoren für Gewerbeobjekte ermittelt.

Benachbarte Gutachterausschüsse

Auch die benachbarten Gutachterausschüsse haben keine Sachwertfaktoren aus Kaufpreisen ermittelt, weil der Verkehrswert derartiger Objekte in der Regel nach dem Ertragswertverfahren ermittelt wird.

Zusammenfassung

Belastbare Sachwertfaktoren für derartige Objekte stehen nicht zur Verfügung. Es ist aus diesem Grunde keine weitere Anpassung des vorläufigen Sachwertes, mittels eines Sachwertfaktors, an die derzeitigen Marktverhältnisse möglich.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	15.903.369EUR
Sachwertfaktor: das entspricht einem Zuschlag von	--- 0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		15.903.369EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	0EUR
Sachwert	=	15.903.369EUR

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung

und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

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

2.) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst

- a. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
- b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4.) Für die Co2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkosten-aufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe d. Warmwasser erzeugt wird.

5.) Die Betriebskosten werden üblicherweise auf den Mieter umgelegt und sind deshalb nicht von den Mieteinnahmen abzuziehen. Aus diesem Grunde sind die Betriebskosten in der nachfolgenden Berechnung nicht beachtet.

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 16 % und 19 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 17,00 % des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamts festgestellten Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Verwaltungskosten:

1.271.880 EUR	3,0%	=	38.156EUR
---------------	------	---	-----------

Instandhaltungsrücklage:

13,00EUR	9.625,00	Nutzungstl.	=	125.125EUR
----------	----------	-------------	---	------------

35,00EUR	75	Stellplätze	=	2.625EUR
----------	----	-------------	---	----------

Mietausfallwagnis:

1.271.880 EUR	4,0%	=	50.875EUR
---------------	------	---	-----------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (netto):

Gemäß Energieausweis handelt es sich um eine Kraft-Wärme-Kopplung Heizanlage; eine Co2-Aufteilung fällt in diesem Fall nicht an.

=	0EUR
---	------

Bewirtschaftungskosten insgesamt

216.781EUR

Das entspricht ungefähr

17,00%

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Einflussfaktoren

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss Mannheim hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 u. a. Liegenschaftszinssätze für **Gewerbeobjekte** veröffentlicht. Demnach beläuft sich der Liegenschaftszinssatz nach Kaufpreisauswertungen aus dem Jahre 2022 auf durchschnittlich **5,40 %** - Spanne 4,10 % bis 7,30 %- (RND 20 - 40 Jahre, Jahresrohertragsfaktor im Mittel 12,4 -Spanne 9,7 bis 16-). Ausgewertet wurden lediglich 6 Verkaufsfälle.

Nach den Kaufpreisauswertungen von 2023 beläuft sich der Liegenschaftszinssatz auf durchschnittlich **5,60 %** -Spanne 4,90 % bis 6,70 %- (RND 20 - 40 Jahre, Jahresrohertragsfaktor im Mittel 13,1 -Spanne 12,7 bis 13,9-). Die Auswertung für das Jahr 2023 besitzt allerdings eine statistische Unsicherheit wegen der geringen Anzahl der Kaufpreisauswertungen (nur 3 Fälle).

Im Immobilienmarktbericht 2024 hat der Gutachterausschuss von Mannheim ebenfalls Liegenschaftszinssätze für **Gewerbeobjekte** veröffentlicht. Demnach beläuft sich der Liegenschaftszinssatz nach Kaufpreisauswertungen aus dem Jahre 2024 auf durchschnittlich **3,80 %** - Spanne 1,90 % bis 5,20 %- (RND 20 - 40 Jahre, Jahresrohertragsfaktor im Mittel 16,6 -Spanne 14,5 bis 18,1-). Ausgewertet wurden allerdings nur 5 Kaufpreise. Höchstwahrscheinlich handelt es sich auch nicht um reine Bürogebäude.

Die Liegenschaftszinsen beziehen sich auf "Gewerbegebäude". Ob hier überhaupt und wenn ja, wieviele Bürogebäude dabei sind, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Für reine Bürogebäude wurden keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. Die Abweichung von 5,6 auf 3,8 % zwischen den Jahren 2023 und 2024 ist vom Sachverständigen überhaupt nicht nachvollziehbar, weil die meisten Liegenschaftszinssätze anderer Immobilien in Mannheim zwischen 2023 und 2024 gestiegen sind, was auch dem Markt entspricht! In den Marktberichten benachbarter Städte und in den Landesgrundstücksmarktberichten Rheinland-Pfalz sind die Abweichungen zwischen 2022, 2023 und 2024 falls überhaupt, dann nur gering.

Benachbarte Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe hat ebenfalls örtliche Liegenschaftszinssätze, differenziert nach Nutzung, ermittelt. Im Immobilienmarktbericht 2023 wurden folgenden Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

Geschäftsgebäude (Läden, Büros) **Spanne 0,5- 4,0 %**
Büro-Verwaltungs- und
Dienstleistungsgebäude **Spanne 2,5- 6,5 %**

Im Immobilienmarktbericht 2024 wurden folgenden Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

Büro-Verwaltungs- und
Dienstleistungsgebäude **Spanne 2,5- 6,5 %**

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 für Rheinland-Pfalz wird Büro-, Geschäftshäuser und Banken ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von **3,8 %** angegeben, bezogen auf ein Bodenwertniveau von 300,-- Euro.

Im Immobilienmarktbericht 2024 von Heidelberg sind ebenfalls Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. Demnach beläuft sich der Liegenschaftszinssatz für Gewerbeobjekt in Gewerbegebieten auf **4,0 bis 8,0 %**.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 sind Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsimmobiliien ausgewiesen. Demnach beläuft sich der Liegenschaftszinssatz auf **4,6 %**, ab einem Bodenwertniveau ab 200,-- Euro.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2025):

Büro- und Geschäftshäuser **4,00 - 8,00 %**
Lager- und Produktionshallen **4,50 - 8,50 %**
Industrieobjekte **6,50 - 9,50 %**

Ansatz Liegenschaftszins

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 von Mannheim sind die Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien, im Vergleich zu 2023, gefallen. Allerdings wurden nur 5 Kaufverträge ausgewertet und es ist nicht definiert um welche Immobilien es sich handelt. Es ist auch nicht bekannt, ob überhaupt reine Bürogebäude dabei waren. Es werden deshalb auch die Auswertungen der Gutachterausschüsse von benachbarten Städten herangezogen. Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

4,50%

(Einstufungskriterien: Gewerbeobjekt als sehr großes Bürogebäude in einem Gewerbegebiet in Mannheim-Wohlgelegen, gute Grundstücksausnutzung, gute infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliche Restnutzungsdauer, tatsächlich abgeschlossene Mietverträge mit überwiegend marktüblichen Mieten, teilweise Leerstand, Bazustand gut bis befriedigend und teilweise renoviert, kein Renovierungs- und Instandhaltungsschaden).

Insbesondere die Größe des Objektes (9.625 m² Nutzfläche) sowie die Tatsache, dass es auch Leerstände gibt, begründet den gewählten Liegenschaftszinssatz.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird üblicherweise abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

Im vorliegenden Fall ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: **30 Jahre**

Ertragswertermittlung:

Nutzungsfläche:

Aufgrund fehlender Nutzflächenaufstellung wurden die Nutzungsflächen aus den Eintragungen in den Bauplänen entnommen und auf Plausibilität hin überprüft. Eine exakte Flächenermittlung war nicht möglich und ist auch nicht beauftragt. Zum Zwecke der Wertermittlung sind die Flächenangaben völlig ausreichend.

<u>Zu vermietenden Nutzungsflächen</u>	in m ²
<u>(ohne Allgemeinflächen und Technik)</u>	
UG, Lager	968,63
EG, Büroflächen mit Nebenräumen	1.209,61
1. OG, Büroflächen mit Nebenräumen	1.367,44
2. OG, Büroflächen mit Nebenräumen	1.358,61
3. OG, Büroflächen mit Nebenräumen	1.413,75
4. OG, Büroflächen mit Nebenräumen	1.417,56
5. OG, Büroflächen mit Nebenräumen	1.358,61
6. OG, Büroflächen mit Nebenräumen	531,09
	9.625,30

Die gesamte zu vermietende Nutzungsfläche beläuft sich demnach auf rund

9.625,00 m²

Mietsituation

Dem Sachverständigen liegen keine Mietverträge vor. Seitens des Schuldners wurde nicht kooperiert. Vom Sachverständigen wurde der Übernahmebericht des Zwangsverwalters angefordert. Die Aufstellung der vermieteten Flächen (nicht abschließend) gemäß Angabe des Zwangsverwalters finden sich auf den Seiten 9 und 10 dieses Gutachtens.

Da teilweise Lagerflächen im UG und teils Stellplätze in den Mieten enthalten sind und die Mietflächen in den Angaben zu den Mietverträgen im Übernahmebericht des Zwangsverwalters teils von den Planeinträgen etwas abweichen, können die tatsächlichen m²-Mieten nur grob angegeben werden.

Die tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete (gemäß Angabe im Bericht der Zwangsverwaltung) beläuft sich auf 90.956,-- Euro. Enthalten sind dabei die Mieten für 60 Stellplätze. Beim Ansatz von 40,-- Euro pro Stellplatz verbleibt eine Nettokaltmiete (ohne Umsatzsteuer) in Höhe von 88.556,-- Euro. Umgerechnet auf den Quadratmeter vermietete Nutzungsfläche (8.039 m², zuzüglich dem Büro im 5. OG, dessen Nutzungsfläche nicht bekannt ist) sind dies 11,02 m² pro m² Nutzungsfläche (ohne dem Büro im 5. OG). Es handelt sich somit um eine marktübliche Miete. Die Abweichungen der einzelnen Mieten sind nicht wesentlich.

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Mannheim ist durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum und nach Gewerbeimmobilien geprägt.

Gemäß Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar 2025 der Metropol-Region Rhein-Neckar lagen die Mannheimer City-Spitzenmieten für Büroflächen bei 22,- Euro pro m² und die Cityrand-Spitzenmieten bei 18,- Euro pro m². Die Spitzenmieten in der Peripherie lagen bei 16,- Euro pro m² und die Durchschnittsmieten in der Peripherie bei 11,80 Euro pro m² im Jahr 2024.

Der Bürobestand Mannheims wuchs von 2,170 Millionen Quadratmetern im Jahr 2023 auf 2,236 Millionen Quadratmetern im Jahr 2024. Das Fertigstellungsvolumen blieb mit 66.000 Quadratmetern das zweite Jahr in Folge überdurchschnittlich hoch. Trotz dieser Entwicklung blieb die Spitzenmiete im Jahresverlauf konstant bei 22,- Euro pro m². Die Durchschnittsmiete verzeichnete eine moderate Steigerung von 14,70 auf 15,70 Euro pro m², während die Leerstandsquote deutlich von 6,4 % auf 11,10 % anstieg.

Gemäß ivd- Gewerbe-Preisspiegel 2024 werden folgende Durchschnittsbüromieten (Nettokaltmieten) pro m² angegeben:

Mannheim	einfacher Nutzungswert	9,65 Euro/m ²
	mittlerer Nutzungswert	12,30 Euro/m ²
	guter Nutzungswert	16,70 Euro/m ²

Gemäß RIWIS Report Mietspiegel Mannheim 2024/2025, herausgegeben von bulwiengesa AG, München sind folgende Büromieten 2024 vorhanden:

Cityrand	Spitzenmiete	15,00 Euro/m ²
	Durchschnittsmiete	11,70 Euro/m ²
Peripherie	Spitzenmiete	12,30 Euro/m ²
	Durchschnittsmiete	9,00 Euro/m ²
Bürozentren	Spitzenmiete	12,50 Euro/m ²
	Durchschnittsmiete	10,00 Euro/m ²

Die vorhandenen Mietflächen sind von unterschiedlicher Größe und die Mietverträge bestehen unterschiedlich lange.

Nach Auffassung des Sachverständigen liegen die tatsächlich vereinbarten Mieten für die Mietflächen im Durchschnitt im Bereich der marktüblichen Mieten für Büroflächen aus den 1990er Jahren. Es wird eine Miete von durchschnittlich 11,-- Euro als marktüblich und nachhaltig erzielbar erachtet.

Bei den Leerstandsflächen wird unterstellt, dass diese in absehbarer Zeit zu marktüblichen Mieten vermietet werden können.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1. Lagerflächen im UG	969,00	8,00EUR	7.752EUR
2. Büroflächen mit Sozialräumen im EG	1.210,00	11,00EUR	13.310EUR
3. Büroflächen mit Sozialräumen im 1.OG	1.367,00	11,00EUR	15.037EUR
4. Büroflächen mit Sozialräumen im 2. OG	1.359,00	11,00EUR	14.949EUR
5. Büroflächen mit Sozialräumen im 3. OG	1.414,00	11,00EUR	15.554EUR
6. Büroflächen mit Sozialräumen im 4. OG	1.418,00	11,00EUR	15.598EUR
7. Büroflächen mit Sozialräumen im 5. OG	1.359,00	11,00EUR	14.949EUR
8. Büroflächen mit Sozialräumen im 6. OG	531,00	11,00EUR	5.841EUR
9. PKW-Stellplätze	ca. 75 Stück	-pauschal-	3.000EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 105.990EUR

Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat	=	105.990EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)	=	1.271.880EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung	=	-216.781EUR
Reinertrag	=	1.055.099EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 1.204.560EUR x 4,50%	=	-54.205EUR
Ertrag der baulichen Anlagen	=	1.000.894EUR
Barwertfaktor bei 30 Jahren RND 4,50% Liegenschaftszinssatz	x	16,29
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	16.304.563EUR
zzgl. Bodenwert	=	1.204.560EUR
Vorläufiger Ertragswert	=	17.509.123EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	= -	0EUR
Ertragswert	=	17.509.123EUR

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gemäß § 57 a ZVG ein **Sonderkündigungsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren** besteht:

"Der Ersteher ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist."

6.5 Verkehrswert

Definition

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	15.903.369EUR
ERTRAGSWERT	17.509.123EUR

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Ertragswert**. Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Bewertungsgrundstück auch der Sachwert ermittelt.

Die Abweichung zwischen dem (nicht marktangepassten) Sachwert und dem Ertragswert ist plausibel und liegt im üblichen Bereich für derartige Objekte. Vergleichbare gewerbliche Objekte werden üblicherweise etwas unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 68167 Mannheim, Dudenstraße 46, Flst. Nr. 657/2 -zum Wertermittlungstichtag 05.06.2025- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	17.500.000EUR
(in Worten: Siebzehn Millionen Fünfhundertfünfzigtausend Euro)	

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungstichtag.

Die Wertbeeinflussung durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist beim Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die auf dem Grundstück eingetragene Baulast unberücksichtigt ist, da bei einer handschriftlichen Berichtigung der Baulast das falsche Flurstück gekennzeichnet wurde (die Berichtigung wurde beim dienenden Grundstück anstatt beim herrschenden Grundstück vorgenommen). Es wird hierzu auf die Seiten 8 und 9 sowie auf die Anlage 11 verwiesen.

6.6 Bewertung der Eintragungen im Grundbuch, 2. Abteilung

Im Grundbuch Blatt 67.649 ist unter der lfd. Nr. 6 die nachfolgende Eintragung vorhanden:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit wegen ausschließlicher Nutzung des Grundstücks für Bürobetriebe für die Stadt Mannheim.

Bezug: Bewilligung vom 30.11.1993 (Notariat 2 Mannheim, UR Nr. 2270/93). Eingetragen am 07.02.1995.

Der Sachverständige forderte die Eintragungsbewilligung an, bei der es sich um den Kaufvertrag aus dem Jahr 1993 handelt.

Gemäß § 9 wird festgeschrieben:

"Das Grundstück darf zu anderen Zwecken als für Bürobetriebe nicht genutzt werden.

Diese Eigentumsbeschränkung wird dem Grundstück als persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Mannheim auferlegt."

Bewertung:

Diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit wirkt sich gering wertmindernd auf den Verkehrswert aus.

Bisher gibt es noch keinen rechtsgültigen Bebauungsplan für das Grundstück. Bauvorhaben werden demnach bislang nach § 34 BauGB beurteilt. Derzeit ist ein Bebauungsplan in Offenlage. Demnach ist für die Art der Nutzung "Gewerbegebiet" vorgesehen.

Demnach wären baurechtlich auch andere gewerbliche Nutzungen (Produktion, Lager usw.) für das Grundstück langfristig denkbar.

Da das Grundstück allerdings mit einem mehrgeschossigen Bürogebäude bebaut und sehr gut ausgenutzt ist, muss die ertragliche Ausnutzung des Grundstücks als positiv beurteilt werden.

Ein Abschlag aufgrund der Nutzungseinschränkung aufgrund eines möglichen, höheren Ertrags wird somit nicht als erforderlich erachtet.

Allenfalls für die fehlende Freiheit die Art der Bebauung bei einer möglichen Umnutzung oder Neubebauung zu ändern, erachtet der Sachverständige für einen (geringen) Abschlag als gerechtfertigt.

Ein Abschlag von rund 25.000,- Euro wird als markt- und sachgerecht erachtet (das entspricht überschlägig etwa 5,- Euro pro m² Grundstücksfläche) = 25.000 EUR

Wertminderung

25.000 EUR

6.7 Sonstige Angaben zum Beschluss des Amtsgerichts

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim -Klima, Natur, Umwelt- vom 11.06.2025 wurde mitgeteilt, dass für das Flst. Nr. 657/2 keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet ist:

Allerdings wird das Grundstück im Bodenschutzkataster der Stadt Mannheim innerhalb der Fläche 00041-000 geführt. Hier war eine Chemische Industrie, mindestens im Jahr 1999 eine Druckerei und im Zeitraum von 1971 bis 2016 eine Fensterfabrik und Glaserei tätig. Als Ergebnis der historischen Untersuchung wurde die Fläche in den Handlungsbedarf "Belassen" mit dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" eingestuft.

Bei Aushubarbeiten ist deshalb mit abfallrechtlich relevantem Material zu rechnen. Bei einer Nutzungsänderung des Grundstücks, insbesondere in Verbindung mit Tiefbaumaßnahmen, ist das Aushubmaterial abfallrechtlich zu bewerten. Es ist damit zu rechnen, dass der Aushub Schadstoffbelastungen aufweist, die zu erhöhten Entsorgungskosten führen können. Das Aushubmaterial ist je nach Belastungsgrad einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung zuzuführen".

Entsprechende Untersuchungsmaßnahmen werden spätestens im Vorfeld von Nutzungsänderungen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen bzw. Tiefbauarbeiten auf dem Grundstück erforderlich bzw. können jederzeit eigeninitiativ veranlasst werden. Für die umwelttechnische Untersuchung ist ein geeignetes und allgemein anerkanntes Ingenieurbüro für Altlasten zu beauftragen. Ein entsprechendes Untersuchungskonzept ist vorher mit unserer Behörde abzustimmen.

Diese Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand ohne Berücksichtigung (Untersuchung, Beurteilung, Entsorgung usw.) eventuell vorhandener Altlasten im Grund und Boden, im Grundwasser oder in den Gebäuden.

Zwangsverwalter:

Ist dem Sachverständigen und dem Amtsgericht bekannt.

Mietsituation:

Zur Gutachtenerstellung wurde dem Sachverständigen vom Zwangsverwalter der Eingangsbericht zur Verfügung gestellt, dem die Mietangaben entnommen wurden. Dem Zwangsverwalter lagen die Angaben über Mieter, Miethöhen, Nebenkosten, Verwaltung und Hausmeister vor. Diese Unterlagen wurden auch dem Amtsgericht Mannheim zur Verfügung gestellt. In diesen Unterlagen sind auch die Namen der Mieter enthalten.

Das Objekt ist größtenteils vermietet, teils stehen Flächen im EG, 1.OG und 3. OG leer.

Die genannten Mieten weichen teils von den Flächen aus den Plänen ab, vermutlich wegen Teilvermietung oder anderer Raumaufteilung/-

Wohnpreisbindung:

Es besteht keine Wohnpreisbindung

Gewerbe:

Zum Wertermittlungsstichtag werden in dem Gebäude diverse Gewerbebetriebe geführt (als Büronutzung). Näheres ist unter Punkt 3.3 des Gutachtens (Mietverhältnisse) enthalten. Außerdem wird auf den Bericht der Zwangsverwaltung verwiesen.

Maschinen,
Betriebseinrichtungen:

Alle Maschinen und Betriebseinrichtungen, welche im Verkehrswertgutachten nicht aufgeführt sind, gehören den jeweiligen Mietern und stehen nicht im Eigentum der Schuldnerin. Die Schuldnerin hat alle Räumlichkeiten ohne besondere Betriebseinrichtungen und sowieso ohne Maschinen vermietet.

Energieausweis:

Dem Sachverständigen ist nicht bekannt ob ein Energieausweis vorhanden ist. Die Schuldnerin äußerte sich nicht.

Bauauflagen,
baubehör-dliche

Es sind keine baubehördlichen Auflagen oder Beschränkungen bekannt.

Verdacht auf
Hausschwamm:

Nein

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 13.01.2026

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN**Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktberichte Mannheim 2023 und 2024
- Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar (Gewerbe) von 2025
- Gewerblicher Mietspiegel IHK Rhein-Neckar von 2024
- Immobilienmarktberichte Karlsruhe 2023 und 2024
- Immobilienmarktbericht Heidelberg 2024
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- Preisspiegel Gewerbeimmobilien IVD vom Januar 2025

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 2:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 3:
Ansicht vom
Hof aus



Foto 4:
Ansicht vom
Hof aus



Foto 5:
Hof mit Schrankenanlage



Foto 6:
Hoffläche



Foto 7:
Teilansicht vom
Hof aus



Foto 8:
Flur im KG



Foto 9:
Flur im KG



Foto 10:
Flurbereich KG



Foto 11:
Kellergeschoss



Foto 12:
Eingangsbereich im EG



Foto 13:
Flurbereich im EG



Foto 14:
Behinderten -WC
im EG



Foto 15:
Bürraum



Foto 16:
Flurbereich
Bürräume



Foto 17:
Teeküche



Foto 18:
Treppenhaus



Foto 19:
Treppenhaus
im 1. OG



Foto 20:
Flur im 1. OG



Foto 21:
Flurbereich
im 1. OG



Foto 22:
Büros im 1. OG



Foto 23:
Flurbereich im 3. OG



Foto 24:
Büro im 3. OG



Foto 25:
Büro im 3. OG



Foto 26:
Büro im 3. OG



Foto 27:
Büro im 3. OG



Foto 28:
Büro im 3. OG



Foto 29:
Bürobereich 3. OG



Foto 30:
Büros im 3. OG



Foto 31:
Damen-WC im 3. OG



Foto 32:
Herren-WC im 3. OG



Foto 33:
Teeküche im 3. OG



Foto 34:
Flurbereich im 6. OG



Foto 35:
Türe zur
Sprinklerzentrale

Gutachten-Nr.:
25.056

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5
E-Mail: info@weiss-sv.de

Reimund Weiß
Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Staatl. gepr. Bautechniker



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
68149 Mannheim, Bismarckstraße 14

Geschäftszeichen: **3 K 48/25**



Ort: **68167 Mannheim-Wohlgelegen**

Straße: **Dudenstraße 57 a**

Objektart: **Unbebautes Grundstück
(Parkplatzgrundstück) Flst.Nr. 658/10**

Wertermittlungstichtag: **05.06.2025**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

480.000EUR

- ohne Berücksichtigung von evtl. Altlasten-

In Worten: Vierhundertachtzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 33 Seiten und 6 Anlagen mit 9 Seiten.
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2.1 Vorbemerkungen	3
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	14
5. WERTERMITTLUNG	16
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
5.2 Bodenwert	20
5.3 Sachwert	22
5.4 Ertragswert	26
5.5 Verkehrswert	31
5.6 Sonstige Angaben zum Beschluss des Amtsgerichts	31
6. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	33
7. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Lageplan, M 1 : 1.000	1
Anlage 2: Luftbild, M 1 : 2.000	1
Anlage 3: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 4: Fotografien vom Bewertungsobjekt	4
Anlage 5: Starkregenkarte	1
Anlage 6: Hochwasserrisikokarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Unbebautes Grundstück, überwiegend befestigt und als Parkfläche genutzt mit derzeit etwa 120 Stellplätzen		
Wertermittlungstichtag	05.06.2025		
Flst.Nr.	658/10		
Grundstücksgröße	2.466 m ²		
Vermietete bzw. vermietbare Flächen	Stellplätze	120	St
Jahres-Rohertrag	57.600 EUR		
Bewirtschaftungskosten	28,40%		
Liegenschaftszinssatz	8,00%		
Vervielfältiger	9,82		
Restnutzungsdauer (in Jahren)	20		
Bodenwert	355.104 EUR		
Sachwert	453.744 EUR		
Ertragswert	481.193 EUR		
Verkehrswert (Marktwert)	480.000 EUR		

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens müssen der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des/der Auftraggebers/in und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen, wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende bzw. die tatsächliche Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Es wird unterstellt, dass sich seit dem Datum des Grundbuchauszugs bis zum Wertermittlungsstichtag keine Veränderungen ergeben haben.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem/der Auftraggeber/in für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
68149 Mannheim, Bismarckstraße 14

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschlüssen des Amtsgerichts Mannheim vom 10.04.2025 (3 K 48/25).

Ort: **68167 Mannheim-Wohlgelegen**

Straße: **Dudenstraße 57 a**

Flst.Nr.: 658/10

Landkreis: Stadtkreis Mannheim

Objektbesichtigung: Am 05.06.2025

Teilnehmer: Nur der unterzeichnende Sachverständige Reimund Weiß

Wertermittlungsstichtag: 05.06.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 05.06.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene
Unterlagen:

- Grundbuchauszug
- Beschluss zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Anforderung des Übernahmeberichts mit Mietaufstellung von der Zwangsverwaltung
- Abrufen des Bodenrichtwertes über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 10.06.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.06.2025 von der Stadt Mannheim, Geoinformation und Stadtplanung
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.06.2025 (Flst. Nr. 658/10) von der Stadt Mannheim, Klima, Natur, Umwelt

- Auskunft von der Stadt Mannheim -Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz- vom 10.06.2025 wegen Erschließungsbeiträgen
- Einsicht bzgl. Bebauungsplan über das Geoportal der Stadt Mannheim
- Schriftliche Auskunft bzgl. der Eintragungsbewilligung in Abt. II des Grundbuches vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim vom 13.06.2025
- Anforderung des Stadtplans, der Starkregenkarte sowie der Hochwasserrisikokarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten
- Anforderung eines Lageplans vom Liegenschaftsamt

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, des Grundstücks, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Blatt: Nr. 71216

Datum: 31.03.2025

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümerin unter der lfd. Nr. 5 eingetragen:
xxxxxxxxxxxx

Grundbuch von: Mannheim

Amtsgerichtsbezirk: Mannheim

Gemarkung: Mannheim, Stadtteil Wohlgelegen

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe: *Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:*
Flst. Nr. 658/10 Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Wohlgelegen,
Dudenstraße 57 a, Gebäude- und Freifläche mit
2.466 m²

Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuches (Lasten
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit wegen ausschließlicher Nutzung des Grundstücks zur Herrichtung und Unterhaltung von Kfz-Stellplätzen für die Stadt Mannheim.

Bezug: Bewilligung vom 30.11.1993 (Notariat 2 Mannheim, UR Nr. 2269/93). Eingetragen am 08.11.1994.

Lfd. Nr. 5)

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Vollstreckungsgericht- vom 22.10.2024 (1 L 15/24).

Eingetragen (MAN028/283/2024) am 04.11.2024.

Lfd. Nr. 6)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Vollstreckungsgericht- vom 22.10.2024 (2 L 16/24)

Eingetragen (MAN028/272/2024) am 31.10.2024.

Die Eintragungen lfd. Nr. 2-4 sind gelöscht.

Wertung der Eintragung:

Die Eintragungsbewilligung zu lfd. Nr. 6 wurde beim Grundbuch-zentralarchiv Kornwestheim angefordert und liegt vor. Die persönliche Dienstbarkeit hat eine **stark wertrelevante Auswirkung auf den Verkehrswert**. Beim Zwangsversteigerungsverfahren ist der Verkehrswert im Prinzip lastenfrei auszuweisen. Die Auswirkung der Belastung ist allerdings für die Bewertung von tragender Bedeutung, da das Grundstück nicht mit einem Gewerbegebäude bebaut werden darf, sondern ausschließlich für eine Stellplatznutzung zulässig ist. **Die wertrelevante Auswirkung erfolgt daher** in Absprache mit dem Amtsgericht Mannheim in diesem Fall **direkt in der Wertermittlung unter 5.2 Bodenwert**.

Anmerkung:

Es wird unterstellt, dass sich seit dem Datum des Grundbuchauszugs bis zum Wertermittlungstichtag keine wertrelevanten Änderungen ergaben.

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet in dem das zu bewertende Anwesen liegt, gibt es bisher keinen qualifizierten Bebauungsplan. Bauvorhaben werden demnach bisher nach dem § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Im Juli 2017 gab es einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 32.44 "Gewerbegebiet Wohlgelegen". Das Bebauungsplanverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung kann derzeit bis 29.08.2025 eingesehen werden (Stufe Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Zulässige Art der baulichen Nutzung:

Im Bebauungsplanentwurf ist das zu bewertende Grundstück als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als "gewerbliche Baufläche" gekennzeichnet.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

Derzeit gemäß Beurteilung nach § 34 BauGB; im Bebauungsplan-Entwurf sind keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthalten.

Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Geoinformation und Stadtplanung, vom 10.06.2025 ist für das zu bewertende Flurstück folgende Baulast eingetragen: Baulastenblatt Nr. 4105: "Als grundbuchmäßige Eigentümerin des Grundstücks Flst.Nr. 658/10 und 658/4 in Mannheim-Wohlgelegen übernimmt die Stadt Mannheim für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung, 1. diese Grundstücke baurechtlich stets als Einheit behandeln zu lassen 2. Maßnahmen auf jedem dieser Grundstücke zu unterlassen, die auf dem jeweiligen anderen Grundstück einen baurechtswidrigen Zustand herbeiführen können sowie 3. alle Maßnahmen gestatten, die notwendig sind, um auf einem dieser Grundstücke Bauten nach den baurechtlichen Vorschriften errichten und unterhalten zu können. Mannheim, 14.01.1993.
Wertung:	Da das zu bewertende Flst.Nr. 658/10 nicht bebaut ist und nur als Stellplatzgrundstück genutzt werden darf, ist die baurechtliche Vereinigung mit dem Nachbargrundstück als nicht wertmindernd einzustufen (evtl. Abstandsflächen sind nicht wertrelevant)
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, unbebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Es sind nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO und Baunutzungsverordnung) keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Zur Gutachtenerstellung wurde dem Sachverständigen vom Zwangsverwalter der Eingangsbericht zur Verfügung gestellt, dem die folgenden Mietangaben entnommen wurden. Dem Zwangsverwalter lagen die Angaben über Mieter, Miethöhen, Nebenkosten, Verwaltung und Hausmeister vor. Diese Unterlagen wurden auch dem Amtsgericht Mannheim zur Verfügung gestellt. Derzeit sind demnach 100 Stellplätze vermietet. Es gibt lediglich für einen Mieter einen eigenen Mietvertrag über Anmietung von Stellplätzen. Die übrigen Stellplätze sind gemeinsam mit den Büroflächen in der Dudenstraße 46 vermietet. Diese Mietverträge weisen überwiegend keinen gesonderten Mietanteil für die Stellplätze aus. In den Mietverträgen, in denen Stellplätze ausgewiesen sind, beträgt der Mietanteil pro Stellplatz 50,- Euro.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

Auswirkungen aus dem Kaufvertrag von 1993

Das zu bewertende Grundstück wurde gemäß Kaufvertrag von 1993 zur Herrichtung und Unterhaltung von Kfz-Stellplätzen von der Stadt Mannheim verkauft. Im Kaufvertrag besteht eine Bauverpflichtung, zur Herstellung von 100 Kfz-Stellplätzen und zur ordnungsgemäßen Unterhaltung sowie zur Einfriedigung. Desweiteren wurde verfügt, dass das Grundstück beim damaligen Kauf nur zusammen mit der Dudenstraße 46 verkauft werden darf, da auf dem Kaufgrundstück die für das Grundstück Flst.Nr. 657/2 (Dudenstraße 46) erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.

Derzeit gibt es weder auf dem Grundstück 657/2 noch auf dem zu bewertenden Grundstück Flst.Nr. 658/10 eine Baulast, welche verfügt, dass die beiden Grundstücke nur zusammen veräußert werden dürfen, da auf dem Flst.Nr. 658/10 nachzuweisende Stellplätze für die Dudenstraße 46 bestehen !

Weiterhin ist verfügt, dass das Grundstück zu anderen Zwecken als den Stellplatz-Zwecken nicht genutzt werden darf. Die Eigentumsbeschränkung wurde als persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Mannheim im Grundbuch in Abteilung 2 eingetragen und besteht weiterhin (siehe Punkt 3.1)

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage

Mannheim ist die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs und hat rund 320.000 Einwohner. Mannheim bietet den Unternehmen durch die einzigartige Verbindung von zentraler Lage und optimaler Infrastruktur kurze Wege zu den europäischen Absatz- und Beschaffungsmärkten. Alle Verkehrs- und Kommunikationsmittel stehen zur Verfügung und bilden den strategischen und kostengünstigen Wettbewerbsvorteil. Bahn, LKW, Schiff und Flugzeug lassen sich wie sonst fast nirgendwo kombinieren. Dies zeichnet Mannheim gegenüber anderen Standorten aus.

Wirtschaftsdaten:

Mannheim ist das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar und Deutschlands siebtgrößter Ballungsraum. Mit seinen berühmten Museen, Theatern und Konzerthäusern bietet Mannheim ein Kulturangebot, dessen Einzugsgebiet der ganze Südwesten Deutschlands ist. Vielfältige Freizeitangebote, attraktive Wohngegenden, gepflegte Stadtparks, dazu die Landschaft zwischen Pfalz und Odenwald, gewährleisten eine hohe Lebensqualität.

Auspendler an den SvB: 43,7 %

Einpendler an den SvB: 61,7 %

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Konjunktur (bezogen
auf Baden-
Württemberg):

Die Wirtschaft in Baden-Württemberg hat im Jahr 2024 eine moderate Wachstumsphase durchlaufen. Nach den Herausforderungen der letzten Jahre – insbesondere durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, Lieferkettenprobleme und der anhaltenden Energiekrise – zeigt die Konjunktur im Südwesten Deutschlands eine leichte Erholung, jedoch geprägt von Unsicherheiten im internationalen Umfeld und strukturellen Anpassungsprozessen in verschiedenen Sektoren.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Landes wird für 2024 voraussichtlich um 1,3% steigen, was im Vergleich zu anderen Bundesländern als solides, aber moderates Wachstum einzustufen ist. Der leichte Aufschwung ist hauptsächlich der Innovationskraft und Exportorientierung der Unternehmen in Baden-Württemberg zu verdanken, aber auch durch Maßnahmen der Landesregierung zur Unterstützung von Wirtschaft und Klimaschutz.

Industrie:

Die Industrie in Baden-Württemberg durchläuft 2024 einen strukturellen Wandel, vor allem in den Schlüsselbranchen Automobil- und Maschinenbau. Die Automobilindustrie ist stark von der Umstellung auf Elektromobilität betroffen, was zu Produktionsrückgängen bei Verbrennungsmotoren führt. Einige Unternehmen haben sich erfolgreich an die neuen Bedingungen angepasst, während andere noch mit den Veränderungen kämpfen.

Der Maschinenbau und die Elektroindustrie verzeichnen ein solides Wachstum von 2,0%, insbesondere durch die Nachfrage nach Automatisierung und Industrie 4.0-Technologien. Trotz dieser Stabilität bleibt die Industrie im Umbruch, angetrieben durch Digitalisierung und die Notwendigkeit zur Dekarbonisierung.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Die Arbeitslosenquote liegt stabil bei 3,5%, jedoch bleibt der Fachkräftemangel ein großes Problem. Der Bausektor schwächelt aufgrund gestiegener Kosten und höherer Zinsen, während der Dienstleistungssektor, besonders IT und Tourismus, positiv verläuft. Die Inflation beträgt 4,2%, vor allem durch Energie- und Lebensmittelpreise getrieben.

Bausektor / Nachfrage
Immobilien:

Die Bauwirtschaft in Baden-Württemberg hat sich im Vergleich zu den Vorjahren abgekühlt. Der Wohnungsbau, der in den letzten Jahren stark gewachsen war, leidet unter steigenden Baukosten, höheren Zinsen und der Zurückhaltung bei Investitionen. Die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere im städtischen Raum, bleibt zwar grundsätzlich hoch, aber die Finanzierungshürden führen zu Verzögerungen und geringeren Neubautätigkeiten.

Ausblick:

Der Ausblick auf 2025 ist vorsichtig optimistisch, mit Chancen in den Bereichen Green Tech und Digitalisierung, aber auch Unsicherheiten durch geopolitische Risiken und den strukturellen Wandel der Industrie.

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und IHK vom September 2024)

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Mannheim von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 0,5 % abnehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)

Immobilienmarkt:	Mannheim ist durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum und nach Gewerbeimmobilien geprägt.
Gewerbeimmobilienmarkt:	Gemäß einer Auswertung von geoport ist der Postleitzahlenbereich 68167 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfrage nach Gewerbeimmobilien zum Kauf und zur Miete geprägt (abgefragter Zeitraum 2. Quartal 2024 bis 1. Quartal 2025).

(Quelle: Miet- und Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Wegen der geringen Anzahl an Angebotsmieten für größere Büroflächen im Postleitzahlenbereich 68167 wird hier auch die Auswertung von gesamten Stadtgebiet Mannheim dargestellt.

(Quelle: Miet- und Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Mikrolage	Das zu bewertende Objekt liegt in Mannheim, nordöstlich der Innenstadt in dem Gewerbegebiet "Wohlgelegen" in der Dudenstraße.
Bauweise:	Offene Bauweise
Wohnlage:	Keine Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage
Gewerbelage:	Gewerbegebiet mit mittlerer Lagequalität

Umliegende Bebauung: Gewerbegebäude mit überwiegend Bürogebäuden, teils mit Produktionshallen, Bildungsakademie der Handwerkskammer, Indoor-Spielplatz, TÜV-Süd

Entfernung zur Stadtmitte: Bis zur Stadtmitte von Mannheim beträgt die Entfernung etwa 3 km.

Infrastruktur

Individualverkehr: Durch Mannheim verlaufen mehrere Bundesstraßen (B 36, 37, 38, 38 a und 44). Die Auffahrt zur B 38 ist ca. 2,96 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Zwei Autobahnen führen durch Mannheim (A 6, A 656). Die nächstgelegene Autobahnauffahrt. Die nächste Autobahnauffahrt ist etwa 7,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

ÖPNV: Insgesamt beste Anbindung an die europäischen Verkehrswege. Der Mannheimer Hauptbahnhof ist einer der bedeutendsten Knotenpunkte im europäischen Schnellbahnnetz. Die Entfernung bis zum internationalen Flughafen Frankfurt/Main beträgt etwa 70 km.

Sehr gut ausgebautes überregionales ÖPNV-Netz über den gesamten Rhein-Neckar-Raum bis in die Regionen Mainz und Karlsruhe. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in etwa 270 m Entfernung. Der Hauptbahnhof Mannheim ist etwa 4,8 km entfernt.

Schulen: In Mannheim sind sämtliche allgemeinbildenden Schulen sowie diverse Berufsschulen vorhanden. Mannheim ist Sitz einer Universität und einer Fachhochschule sowie der deutschlandweit einzigartigen Pop-Akademie und weiterer Hochschulen und Akademien.

Einkaufsmöglichkeiten: Sind in Mannheim mit komplettem Angebot gegeben

Öffentliche Einrichtungen: Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Großstadt sind vorhanden.

Naturgefahren: Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 9 des Gutachtens) hingewiesen.

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko als "mittel" einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen.

Bezüglich weiterer Naturgefahren ist Blitzschlag Risiko und das Hitzerrisiko ab 2071 erhöht. Derzeit ist auch das Hagelrisiko leicht erhöht.

Naturgefahr

Gefährdung

Unsicherheitsgrad Info

Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren abgerufen von www.gisimmorisknaturgefahren.de

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:

Zweispurig ausgebaute, asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen

Öffentliche oder private Straßen:

Öffentliche Straße

Störende Betriebe in der Nachbarschaft:

Keine bekannt; durch die Lage im Gewerbegebiet können entsprechende Belastungen nicht ausgeschlossen, im Umfeld befinden sich jedoch überwiegend Bürogebäude

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:

Definition:

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Bei der Objektbesichtigung wurden, außer den normalen Immissionen eines Gewerbegebietes, keine besonderen Beeinträchtigungen festgestellt.

Zusammenfassende Beurteilung:

Mittlere Lage im Gewerbegebiet "Wohlgelegen", nordöstlich der Innenstadt. Die infrastrukturellen Eigenschaften sind gut.

Anmerkung: Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.mannheim.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform: Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein nach hinten rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches im Straßenverlauf abgerundet ist.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Grundstücksbreite: Ca. 37,50 m

Grundstückstiefe: Zwischen ca. 59 m und ca. 74 m

Grenzbebauung-/überbauung: Das zu bewertende Grundstück ist nicht bebaut.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

Untergrundverhältnisse: Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.

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

Topographie: Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu der Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.

Altlasten: Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim -Klima, Natur, Umwelt- vom 11.06.2025 wurde mitgeteilt, dass für das Flst. Nr. 658/10 keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet ist:

Allerdings wird das Grundstück im Bodenschutzkataster der Stadt Mannheim innerhalb der Fläche 00041-000 geführt. Hier war eine Chemische Industrie, mindesten im Jahr 1999 eine Druckerei und im Zeitraum von 1971 bis 2016 eine Fensterfabrik und Glaserei tätig. Als Ergebnis der historischen Untersuchung wurde die Fläche in den Handlungsbedarf "Belassen" mit dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" eingestuft.

Bei Aushubarbeiten ist deshalb mit abfallrechtlich relevantem Material zu rechnen. Bei einer Nutzungsänderung des Grundstücks, insbesondere in Verbindung mit Tiefbaumaßnahmen, ist das Aushubmaterial abfallrechtlich zu bewerten. Es ist damit zu rechnen, dass der Aushub Schadstoffbelastungen aufweist, die zu erhöhten Entsorgungskosten führen können. Das Aushubmaterial ist je nach Belastungsgrad einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung zuzuführen.

Entsprechende Untersuchungsmaßnahmen werden spätestens im Vorfeld von Nutzungsänderungen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen bzw. Tiefbauarbeiten auf dem Grundstück erforderlich bzw. können jederzeit eigeninitiativ veranlasst werden. Für die umwelttechnische Untersuchung ist ein geeignetes und allgemein anerkanntes Ingenieurbüro für Altlasten zu beauftragen. Ein entsprechendes Untersuchungskonzept ist vorher mit unserer Behörde abzustimmen.

Diese Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand ohne Berücksichtigung (Untersuchung, Beurteilung, Entsorgung usw.) eventuell vorhandener Altlasten im Grund und Boden oder im Grundwasser.

Unterirdische Leitungen: Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Erschließung: Voll erschlossen; öffentlich und gesichert

Erschließungskosten: Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim -Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz- vom 10.06.2025 ist die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen erfolgt. Es kommen keine Erschließungskosten mehr zur Anforderung. Diese Erklärung gilt für Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bzw. dem Kommunalabgabengesetz BW (KAG) § 20 ff.

Hausanschlüsse: Entfällt, da unbebaut

Einfriedigung: Teilweise Einfriedigung mit Maschendrahtzaun, teils mit Metallzaun

Außenanlagen: Hofbefestigung mit Betonpflastersteinen, befestigte Parkplätze mit Betonpflastersteinen befestigt, einige Bäume und Büsche

Parkmöglichkeiten: Auf der befestigten Hoffläche sind ca. 120 Stellplätze im Freien für PKWs angelegt und derzeit nutzbar. **Ladestationen für Elektrofahrzeuge** sind auf dem Grundstück **nicht vorhanden**.

Im öffentlichen Straßenraum gibt es außerdem weitere kostenlose Parkmöglichkeiten.

5. WERTERMITTLUNG

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das *Vergleichswertverfahren*
- das *Ertragswertverfahren* und
- das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und

2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und –tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung des Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um unbebautes, teils befestigtes Grundstück, welches als Parkplatz genutzt wird. Die Stellplätze sind größtenteils vermietet.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Ertragswert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Rendite im Vordergrund stehen wird. Auch bei Interessenten mit Eigennutzungsabsicht wird sich der Kaufpreis -wegen einer eventuellen Wiederverwertung- am Ertragswert orientieren. Es wird hierbei das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) herangezogen.

Unterstützend zum Ertragswert wird aber auch der Sachwert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

5.2 Bodenwert

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungssstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss Mannheim gibt einen Bodenrichtwert von **240,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf gewerbliche Bauflächen und baureifes Land.

Beurteilung

Der vorliegende Bodenrichtwert bezieht sich auf gewerbliche Bauflächen.

Das zu bewertende Grundstück wurde gemäß Kaufvertrag von 1993 zur Herrichtung und Unterhaltung von Kfz-Stellplätzen von der Stadt Mannheim verkauft. Im Kaufvertrag besteht eine Bauverpflichtung, zur Herstellung von 100 Kfz-Stellplätzen und zur ordnungsgemäßen Unterhaltung. Die Beschränkung wurde als persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Mannheim auch im Grundbuch in Abteilung 2 eingetragen.

Ein Bodenrichtwert für Parkplatzflächen wird nicht ausgewiesen.

Auch in Stadtteilen der Stadt Mannheim wird kein Bodenrichtwert bei Parkplätzen angegeben. Im Grundstücksmarktbericht Mannheim sind hierzu keine Informationen vermerkt.

Der Gutachterausschuss Heidelberg hat in seinen Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten Hinweise zu Stellplatz-/und Garagengrundstücken gegeben. Demnach sind separate Grundstücke, die ausschließlich als Stellplatz-/Garagengrundstücke oder als Privatwege und Privatstraßen genutzt werden dürfen, in der Regel mit folgenden Wertansätzen zu bewerten:

Stellplatz-/Garagengrundstück: 50 % vom Bodenrichtwert der Zone, in der das Grundstück liegt

Privatwege/Privatstraßen: 25 % vom Bodenrichtwert der Zone, in der das Grundstück liegt

In der Literatur wurden keine Angaben zur Bewertung von Stellplatzgrundstücken gefunden.

Für private Erschließungsflächen werden gemäß Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage) erfahrungsgemäß Preise bis zu 50 % des angrenzenden Baulandes bezahlt.

Für unbebaute Garagen- und Vorplatzflächen im Siedlungsbereich wird nach Untersuchung des Rheinisch-Bergischen Kreises i.d.R. der volle Baulandwert bezahlt. Nach Untersuchen des Gutachterausschuss in Mainz werden für Stellplätze durchschnittlich 56 % des Bodenrichtwertes bezahlt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Stellplatzgrundstück im Gewerbegebiet mit ungefähr 120 Stellplätzen.

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **144,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Das entspricht 60 % des Bodenrichtwertes der Bodenrichtwertzone der gewerblichen Baufläche. Eine Wertveränderung seit Festsetzung des Richtwertes bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	240 EUR			
Abschlag aufgrund Nutzungsbeschränkung als Stellplatznutzung 40 %	-96 EUR			
Bodenwert angepasst:	144 EUR			
<u>Berechnung:</u>				
<i>Flst. Nr. 658/10 mit einer Größe von 2.466 m²:</i>				
2.466	m ²	x	144EUR	= 355.104 EUR
Bodenwert			=	355.104EUR

5.3 Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren derer Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =
$$\text{RND/GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten.}$$

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2).

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Gebäudewertermittlung:

Entfällt

Vorläufiger Sachwert

Bauliche Außenanlagen : Hofbefestigung, befestigte Stellplätze, Einfriedigung, überschlägig geschätzt Zeitwert:				
40,00EUR	2.466	m²	=	98.640 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen				98.640 EUR
zzgl. Bodenwert				355.104 EUR
Vorläufiger Sachwert				453.744EUR

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**Sonstiges:

Die Grunddienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung ist bereits beim Bodenwert berücksichtigt und wird hier nicht zusätzlich angesetzt.

= 0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 0EUR

**Sachwertfaktoren (§
21 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes - vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

**Zuständiger
Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss von Mannheim hat keine Sachwertfaktoren für Parkplatzflächen ermittelt.

Benachbarte**Gutachterausschüsse**

Auch die benachbarten Gutachterausschüsse haben für derartige Nutzungen keine Sachwertfaktoren aus Kaufpreisen ermittelt.

Zusammenfassung

Belastbare Sachwertfaktoren für derartige Objekte stehen nicht zur Verfügung. Es ist aus diesem Grunde keine weitere Anpassung des vorläufigen Sachwertes, mittels eines Sachwertfaktors, an die derzeitigen Marktverhältnisse möglich.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	453.744EUR
Sachwertfaktor:	--	
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		453.744EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	0EUR
Sachwert	=	453.744EUR

5.4 Ertragswert**Reinertrag, Rohertrag
(§ 31 ImmoWertV)**

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

**Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

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

2.) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst

a. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

- b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4.) Für die Co2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird

5.) Die Betriebskosten werden üblicherweise auf den Mieter umgelegt und sind deshalb nicht von den Mieteinnahmen abzuziehen. Aus diesem Grunde sind die Betriebskosten in der nachfolgenden Berechnung nicht beachtet.

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen kaum Erfahrungswerte vor. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 28,40 % des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamts festgestellten Verbraucherpreisindex anzupassen.

Verwaltungskosten:

40,00EUR	120	Stellplätze	=	4.800EUR
----------	-----	-------------	---	----------

Instandhaltungsrücklage:

3,75EUR	2.466,00	I.	=	9.248EUR
---------	----------	----	---	----------

Mietausfallwagnis:

57.600,00EUR	4,0%	=	2.304EUR
--------------	------	---	----------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (netto):

Entfällt	=	0EUR
----------	---	------

Bewirtschaftungskosten insgesamt

16.352EUR

Das entspricht ungefähr

28,40%

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch
angepasster
Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Einflussfaktoren

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

**Zuständiger
Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss Mannheim hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 u. a. Liegenschaftszinssätze für **Gewerbeobjekte** veröffentlicht. Demnach beläuft sich der Liegenschaftszinssatz nach Kaufpreisauswertungen aus dem Jahre 2022 auf durchschnittlich **5,40 %** - Spanne 4,10 % bis 7,30 %- (RND 20 - 40 Jahre, Jahresrohertragsfaktor im Mittel 12,4 -Spanne 9,7 bis 16-).

Nach den Kaufpreisauswertungen von 2023 beläuft sich der Liegenschaftszinssatz auf durchschnittlich **5,60 %** -Spanne 4,90 % bis 6,70 %- (RND 20 - 40 Jahre, Jahresrohertragsfaktor im Mittel 13,1 -Spanne 12,7 bis 13,9-). Die Auswertung für das Jahr 2023 besitzt allerdings eine statistische Unsicherheit wegen der geringen Anzahl der Kaufpreisauswertungen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe hat ebenfalls örtliche Liegenschaftszinssätze, differenziert nach Nutzung, ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht 2023 wurden folgenden Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum nach WEG ausgewiesen:

Geschäftsgebäude (Läden, Büros)	Spanne 0,5- 4,0 %
Büro-Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude	Spanne 2,5- 6,5 %
Gewerbe- und Industriegebäude	Spanne 2,5- 7,5 %

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2025):

Büro- und Geschäftshäuser	4,00 - 8,00 %
Lager- und Produktionshallen	4,50 - 8,50 %
Industrieobjekte	6,50 - 9,50 %

In der Literatur (vgl. Kleiber-digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken) werden folgende Liegenschaftszinssätze angegeben, sofern vom Gutachterausschuss keine Angaben gemacht werden:

Lagerhallen	6,50 - 9,00 %
Parkhäuser, Tankstellen	6,50 - 9,00 %

Ansatz Liegenschaftszins

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

8,00%

(Einstufungskriterien: Gewerbliches Stellplatzgrundstück, Stellplätze im Gewerbegebiet in Mannheim-Wohlgelegen, unbebaut, am ehesten vergleichbar mit einfachen Lagerflächen im Außenbereich, gute infrastrukturelle Gegebenheiten, befriedigender Zustand, teils unvermietete Plätze). Beim Liegenschaftszinssatz ist das erhöhte Vermietungsrisiko der Stellplätze berücksichtigt. Das erhöhte Vermietungsrisiko beruht auf der Tatsache, dass es erstens keine Lademöglichkeiten für Elektroautos gibt und zweitens auf der Tatsache, dass zunehmend alternative Fortbewegungsmittel in der Stadt genutzt werden und nicht alle Stellplätze vermietet sind. Während der Objektbesichtigung (werktags am Vormittag, keine Urlaubszeit) waren auch sehr viele Parkplätze ungenutzt.

Restnutzungsdauer

**(§ 4 Abs. 3
ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird üblicherweise abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

Im vorliegenden Fall ist die Restnutzungsdauer der Außenanlagen (der befestigten Stellplätze und Zufahrten) zu bewerten.

Aufgrund des Zustandes und des Erscheinungsbildes, der Baumaterialien wird eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren für sachgerecht erachtet.

Die Restnutzungsdauer beträgt: **20 Jahre**

Ertragswertermittlung:**Mietsituation**

Zur Gutachtenerstellung wurde dem Sachverständigen vom Zwangsverwalter der Eingangsbericht zur Verfügung gestellt, dem die folgenden Mietangaben entnommen wurden. Dem Zwangsverwalter lagen die Angaben über Mieter, Miethöhen, Nebenkosten, Verwaltung und Hausmeister vor. Diese Unterlagen wurden auch dem Amtsgericht Mannheim zur Verfügung gestellt.

(Es wird hierzu auf Punkt 3.3 des Gutachtens verwiesen).

Derzeit sind demnach 100 Stellplätze vermietet.

Es gibt lediglich für einen Mieter einen eigenen Mietvertrag über Anmietung von Stellplätzen.

Die übrigen Stellplätze sind gemeinsam mit den Büroflächen in der Dudenstraße 46 vermietet. Diese Mietverträge weisen überwiegend keinen gesonderten Mietanteil für die Stellplätze aus.

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Für Stellplätze im Freien wird vom Sachverständigen eine Miete von 40,- Euro für marktgerecht und nachhaltig erzielbar erachtet. Derzeit werden für die meisten Stellplätze 50,- bezahlt, was nach Auffassung des Sachverständigen als etwas überdurchschnittlich für einen einfachen Stellplatz zu bewerten und nicht nachhaltig gesichert ist. Zudem gibt es eine gewisse Quote unvermieteter Stellplätze. Außerdem besteht derzeit auf dem Grundstück keine Möglichkeit Elektrofahrzeuge zu laden. Diese Möglichkeit wird aber zukünftig immer mehr nachgefragt werden.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
PKW-Stellplätze	120	40EUR	4.800EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 4.800EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 57.600EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -16.352EUR
Reinertrag			= 41.248EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
355.104EUR	x	8,00%	= -28.408EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 12.840EUR
Barwertfaktor bei			
20	Jahren RND		
8,00%	Liegenschaftszinssatz	x	9,82
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 126.089EUR
zzgl. Bodenwert			= 355.104EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 481.193EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= - 0EUR
Ertragswert			= 481.193EUR

5.5 Verkehrswert

Definition

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT 453.744EUR

ERTRAGSWERT 481.193EUR

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Ertragswert**. Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Bewertungsgrundstück auch der Sachwert ermittelt.

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 68167 Mannheim, Dudenstraße 57 a, Flst. Nr. 658/10 -zum Wertermittlungstichtag 05.06.2025- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	480.000EUR
(in Worten: Vierhundertachtzigtausend Euro)	

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungstichtag.

5.6 Sonstige Angaben zum Beschluss des Amtsgerichts

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim -Klima, Natur, Umwelt- vom 11.06.2025 wurde mitgeteilt, dass für das Flst. Nr. 658/10 keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet ist:

Allerdings wird das Grundstück im Bodenschutzkataster der Stadt Mannheim innerhalb der Fläche 00041-000 geführt. Hier war eine Chemische Industrie, mindesten im Jahr 1999 eine Druckerei und im Zeitraum von 1971 bis 2016 eine Fensterfabrik und Glaserei tätig. Als Ergebnis der historischen Untersuchung wurde die Fläche in den Handlungsbedarf "Belassen" mit dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" eingestuft.

Bei Aushubarbeiten ist deshalb mit abfallrechtlich relevantem Material zu rechnen. Bei einer Nutzungsänderung des Grundstücks, insbesondere in Verbindung mit Tiefbaumaßnahmen, ist das Aushubmaterial abfallrechtlich zu bewerten. Es ist damit zu rechnen, dass der Aushub Schadstoffbelastungen aufweist, die zu erhöhten Entsorgungskosten führen können. Das Aushubmaterial ist je nach Belastungsgrad einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung zuzuführen.

Entsprechende Untersuchungsmaßnahmen werden spätestens im Vorfeld von Nutzungsänderungen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen bzw. Tiefbauarbeiten auf dem Grundstück erforderlich bzw. können jederzeit eigeninitiativ veranlasst werden. Für die umwelttechnische Untersuchung ist ein geeignetes und allgemein anerkanntes Ingenieurbüro für Altlasten zu beauftragen. Ein entsprechendes Untersuchungskonzept ist vorher mit unserer Behörde abzustimmen.

Diese Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand ohne Berücksichtigung (Untersuchung, Beurteilung, Entsorgung usw.) eventuell vorhandener Altlasten im Grund und Boden oder im Grundwasser.

Hausverwalter:

Entfällt, das Grundstück ist unbebaut.

Mietsituation:

Zur Gutachtenerstellung wurde dem Sachverständigen vom Zwangsverwalter der Eingangsbericht zur Verfügung gestellt, dem die folgenden Mietangaben entnommen wurden. Dem Zwangsverwalter lagen die Angaben über Mieter, Miethöhen, Nebenkosten, Verwaltung und Hausmeister vor. Diese Unterlagen wurden auch dem Amtsgericht Mannheim zur Verfügung gestellt.

Derzeit sind demnach 100 Stellplätze vermietet.

Es gibt lediglich für einen Mieter einen eigenen Mietvertrag über Anmietung von Stellplätzen.

Die übrigen Stellplätze sind gemeinsam mit den Büroflächen in der Dudenstraße 46 vermietet. Diese Mietverträge weisen überwiegend keinen gesonderten Mietanteil für die Stellplätze aus.

Wohnpreisbindung:

Entfällt, das Grundstück ist unbebaut.

Gewerbe:

Entfällt, das Grundstück ist unbebaut.

Maschinen,
Betriebseinrichtungen:

Entfällt, das Grundstück ist unbebaut.

Energieausweis:

Entfällt, das Grundstück ist unbebaut.

Bauauflagen, baubehörd-
liche Beschränkungen:

Es sind keine baubehördlichen Auflagen oder Beschränkungen bekannt.
Allerdings ist im Grundbuch eine Dienstbarkeit eingetragen, die eine ausschließliche Nutzung als Stellplatzgrundstück festlegt.

Verdacht auf
Hausschwamm:

Entfällt, das Grundstück ist unbebaut.

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 02.09.2025

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

6. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Mannheim 2023
- Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar (Gewerbe) von 2025
- Gewerblicher Mietspiegel IHK Rhein-Neckar von 2024
- Preisspiegel Gewerbeimmobilien IVD

Lageplan M 1 : 1.500

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

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.500
Ausdehnung: 255 m x 255 m



Auszug von Teilmhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: August 2025

Luftbild M 1 : 2000

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

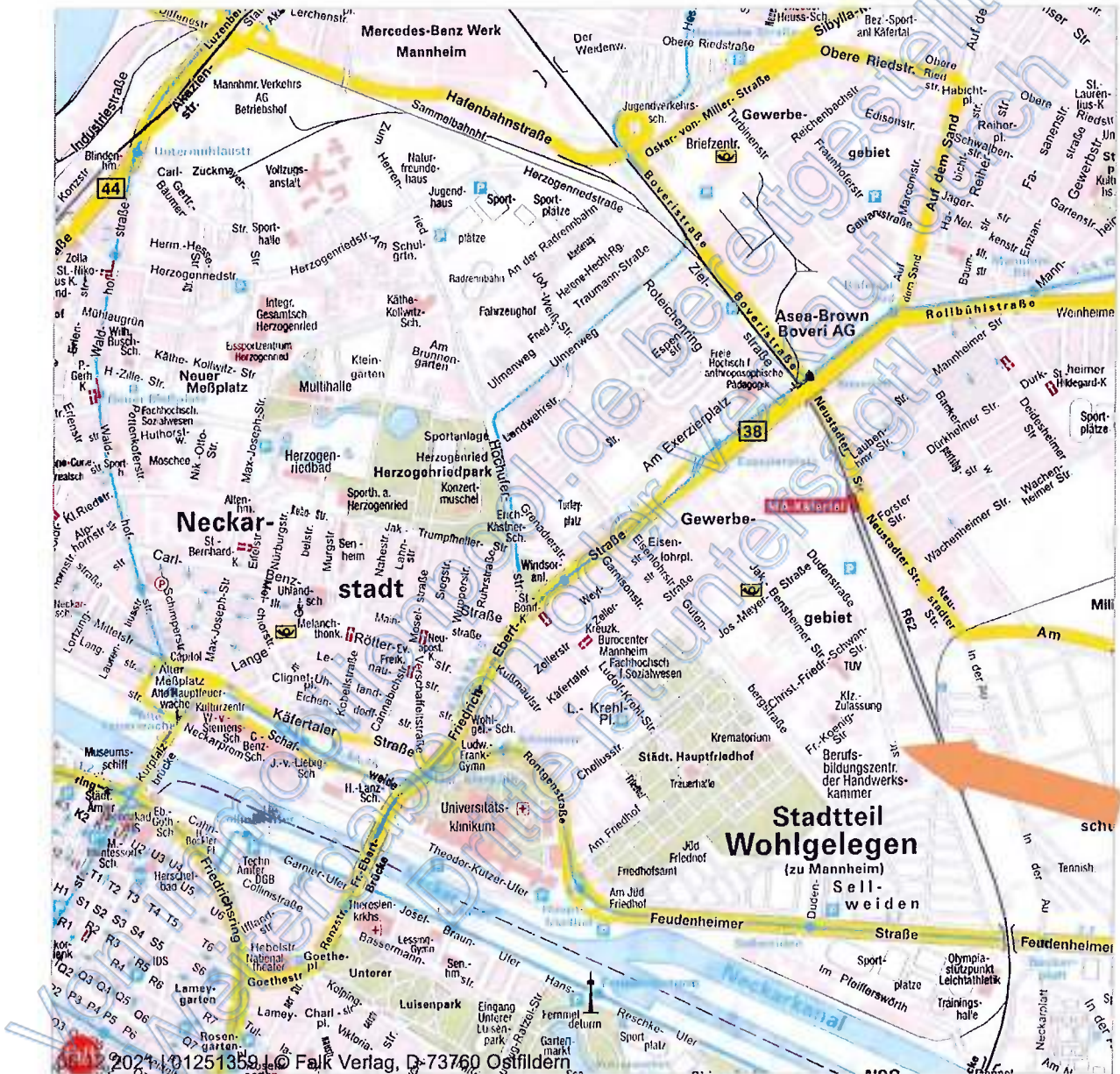
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

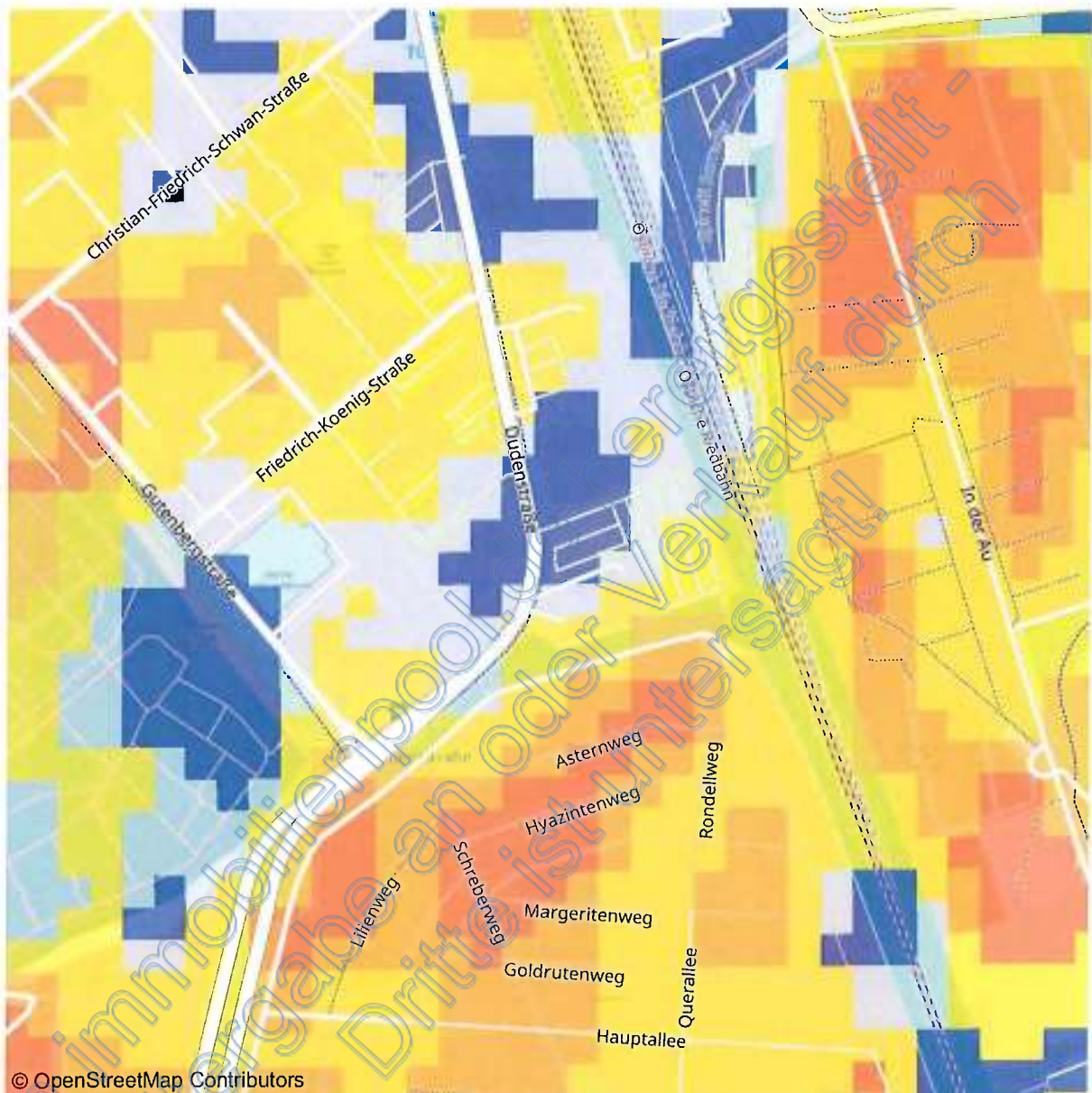


Stadtplan M 1 : 20.000



Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)
Lizenziert über „www.geoport.de“

Starkregengefährdung



© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03603295 vom 11.08.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. © right © b. on-geo® & geoport® 2025

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

WEISS
IMMOBILIENWERTUNG

Hochwassergefährdungskarte



GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).	GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).	GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).	GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, I-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht von der
Straße aus

Foto 2:
Ansicht auf das
Bewertungsgrundstück
von der Straße aus



Foto 3:
Derzeit abgesperrter
Grundstücksbereich



Foto 4:
Derzeit abgesperrter
Grundstücksbereich



Foto 5:
Parkplätze



Foto 6:
Parkplätze



Foto 7:
Parkplätze



Foto 8:
Parkplätze



Foto 9:
Angrenzendes
Parkplatzgrundstück
Flst. Nr. 658/4