

Kein Original
Gutachten!

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

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

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

Amtsgericht Mannheim
Vollstreckungsgericht
68149 Mannheim

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 04.08.2025

AZ.: MA 3K65/25 K3

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 4577 eingetragenen **2.102/100.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 68169 Mannheim, Untermühlaustr. 59/61, Pyramidenstr. 5/9, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung im 5. OG nebst Kellerraum** sowie dem **Einstellplatz Nr. 33** in der Tiefgarage



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 27.05.2025 ermittelt mit rd.

180.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.5	Fragen des Gerichtes	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Mehrfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude.....	11
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	11
3.4	Außenanlagen.....	11
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	11
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet	11
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet.....	11
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 53	12
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	15
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	15
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	16
4.4	Vergleichswertermittlung.....	17
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	19
4.4.4	Erläuterungen zur Anpassung der Lage: keine Angabe	20
4.4.5	Vergleichswert.....	21

4.5	Ertragswertermittlung	22
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.5.3	Ertragswertberechnung	25
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	29
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
4.6.5	Verkehrswert	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	32
6	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
Objektadresse:	Pyramidenstr. 5 68169 Mannheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mannheim Nr. 4577, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Mannheim Stadtteil Neckarstadt, Flurstück 1978/6, Fläche 1.850 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim Vollstreckungsgericht
	Auftrag vom 25.04.2025 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	27.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Besichtigt wurde der allgemein zugängliche Bereich (Treppenhaus, Hof). Nicht besichtigt wurden der Dachbereich, der Heizungskeller sowie die Gebäude Untermühlaustr. 59/61. Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • beglaubigte Abschrift des Grundbuchauszuges vom 11.04.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Liegenschaftszinssatz und Lageplan über Sprengnetter Datenportal
- unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (sofern vorhanden)
- Altlastenauskunft
- Energieausweis
- Hausverwaltungsakten (in Auszügen)
- Grundstücksmarktbericht der Stadt Mannheim 2023

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

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

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	eigengenutzt
Hausverwaltung:	VERBEG Immobilienverwaltung GmbH, 67061 Ludwigshafen
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Mannheim (ca. 320.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart 130 km <u>Bundesstraßen:</u> B 36, B 37, B 38, B 44 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 6 <u>Bahnhof:</u> Mannheim <u>Flughafen:</u> Mannheim, Frankfurt 70 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtteil Neckarstadt-West, Nähe Bonadieshafen öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus), Kindergärten, Schulen, Freizeiteinrichtungen und Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfes in fußläufiger Entfernung Entfernung zum Stadtzentrum ca. 3 km Lageklasse 1 nach Einteilung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim (einfaches Wohnumfeld, abgelegene Gebiete ohne zureichende Infrastruktur oder Gebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, unzureichende Durchgrünung und Besonnung; wenig Freiflächen, teilweise nicht bevorzugte Wohngebiete, teilweise erhebliche Immissionen durch Nähe von Gewerbe und Industrie, häufig Lärmbelastigungen)
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen überwiegend aufgelockerte, bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	mäßig (durch Gewerbe, Bahn, Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.850,00 m²

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten
Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss,
Telekommunikation

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Tiefgarage im Bauwich
teilweise eingefriedet

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim vom 21.05.2025 ist gemäß den derzeitig beim Fachbereich Klima, Natur, Umwelt vorliegenden Unterlagen und Plänen für das Grundstück keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 11.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Mannheim Nr. 4577 folgende Eintragung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

abgabenrechtlicher Zustand: Gemäß Schreiben vom 12.05.2025 der Stadt Mannheim sind keine Erschließungskosten mehr zu entrichten.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnung ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

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

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

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, bis achtgeschossiges Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, unterkellert, 3 Hauseingänge
Baujahr:	um 1971
Modernisierung:	Aufzug 2012, Flachdachsanierung, Austausch Fenster innerhalb der Wohnung Fenster, Bodenbeläge, Innentüren, Elektrik
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine

Energieeffizienz:

Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs 2014 – 2016 ermittelt;

Primärenergieverbrauch: 165,7 kWh / (m² * a)

Endenergieverbrauch: 150,6 kWh / (m² * a)

Energieverbrauch: 150,6 kWh / (m² * a)

(Warmwasserverbrauch enthalten)

Energieeffizienzklasse: E

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz
Sockel verputzt und gestrichen (tlw. schadhaft)

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Kellerräume der Wohnungen

3 Trockenräume

3 Fahrradräume

Technikräume (Hausmeister, Anschlüsse, Heizung, Öllager usw.)

Schleusen zur Tiefgarage

Erd- und Obergeschosse:

insgesamt 61 Wohnungen

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Beton

Keller:

Beton

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

Keller- und Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Kunststeinbelag

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Aluminium aus dem Ursprungsbaujahr mit großflächiger Verglasung

Dach:

Dachform:

Flachdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

innerhalb der Wohnung mittlere, tlw. erneuerte Ausstattung
Türöffner, Gegensprechanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter, Starkstromanschluss

Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr Wärmeerzeuger 2020 (gemäß Energieausweis von 2018) keine Detailangaben mangels Zugang zum Heizungskeller Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung) vermutlich mechanische, d.h. Ventilator betriebene Lüftung als Einzelraumlüfter im innenliegenden Bad (defekt)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Eingangsstufe, Eingangsüberdachung, Balkone
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Sockels und unteren Erdgeschosses
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, durchschnittliche Verschleißerscheinungen, mittlerer Instandhaltungsrückstau; Objekt ohne durchgreifende Modernisierung bei leicht unterdurchschnittlicher Instandhaltung.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Garage (Tiefgarage)

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

keine

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

keine

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 53

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 5. OG nebst Kellerraum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung 64,77 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde lediglich auf Plausibilität überprüft.
Raumaufteilung:	3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon – Wohnflächen und Raumaufteilung siehe Anlage 3 -
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Siehe auch Baubeschreibung Anlage 4

Bodenbeläge:	vermutlich schwimmender Estrich mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	Wandputz mit Tapeten (Raufasertapeten), Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Deckenputz (mit Raufasertapeten) mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (erneuert) Rollläden aus Kunststoff, teilweise Fliegengitter Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Aluminium
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür mit Spion, Holzzarge <u>Zimmertüren:</u> erneuerte weiße Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen mit Holzzargen Griffe und Beschläge aus Metall
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Eckdusche mit Kabine, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss, Handtuchtrockner mittlere Ausstattung, weiße Sanitärobjekte, elektrische Entlüftung (Ventilator, defekt)

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten); Einbauschränk im Flur
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	Feuchtigkeitsschäden (Stockflecken/Schimmel) im Bad (Decke)
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der Zustand des Sondereigentums ist normal.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine Es besteht eine notariell beglaubigte Gebrauchsregelung für die 27 Pkw-Abstellplätze im Hof und 34 Einstellplätze in der Tiefgarage. Danach wird der Einstellplatz Nr. 33 in der Tiefgarage dem Eigentümer der Wohnung Nr. 53 zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung zugewiesen.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2023 beträgt 62.034,25, zum 01.01.2024 € wurde die jährliche Zuführung zur Rücklage auf 50.000 € erhöht. Im Laufe des Jahres 2024 erfolgte keine Entnahme aus der Rücklage. Somit ergibt sich zum 31.12.2024 ein Rücklagenstand in Höhe von 112.034,25 €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind zum 31.12.2023 1.303,96 € zuzuordnen (entspricht rund 20,06 €/m² Wohnfläche). Unter Berücksichtigung der beschlossenen Erhöhung ist die Erhaltungsrücklage im üblichen Rahmen gebildet. Die Hauseigentümerversammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümer. Das Wohngeld beträgt gemäß der letzten vorliegenden Jahresabrechnung rd. 400,00 € monatlich; darin enthalten ist die anteilige Zuführung zur Erhaltungsrücklage mit 836,48 € p.a.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem befriedigenden Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 2.102/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 68169 Mannheim, Untermühlaustr. 59/61, Pyramidenstr. 5/9, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. OG nebst Kellerraum sowie dem Einstellplatz Nr. 33 in der Tiefgarage, zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Nr.	lfd. Nr.
Mannheim	4577	5
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Mannheim	1978/6	1.850 m ²
Stadtteil Neckarstadt		

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden.

Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Verfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

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

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

Die Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **460,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche), MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.850 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	460,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	27.05.2025	× 1,140	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche), MFH	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 524,40 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.850	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 524,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 524,40 €/m²
Fläche			× 1.850 m ²
beitragsfreier Bodenwert			= 970.140,00 € <u>rd. 970.000,00 €</u>

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 2.102/100.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	970.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 2.102/100.000	
anteiliger Bodenwert	= 20.389,40 € rd. 20.390,00 €	

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	220.000,00	227.000,00	112.000,00	62.000,00
Wohnfläche [m²]	64,77	81,00	73,00	57,00	32,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.716,05	3.109,59	1.964,91	1.937,50
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 27.05.2025					
Kaufdatum/Stichtag	27.05.2025	03.06.2022	25.11.2022	08.01.2023	04.10.2023
zeitliche Anpassung E1		× 1,040	× 0,950	× 1,040	× 1,050
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		2.824,69	2.954,11	2.043,51	2.034,38
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	64,77	81,00	73,00	57,00	32,00
Anpassungsfaktor E2		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	5. OG	2. OG	6. OG	EG	4. OG
Anpassungsfaktor E3		× 1,030	× 0,990	× 1,080	× 1,010
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.909,43	2.924,57	2.206,99	2.054,72
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.909,43	2.924,57	2.206,99	2.054,72

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5 (A)	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	112.000,00	104.000,00	71.000,00	132.000,00
Wohnfläche [m²]	64,77	32,00	59,00	32,00	57,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.500,00	1.762,71	2.218,75	2.315,79
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 27.05.2025					
Kaufdatum/Stichtag	27.05.2025	04.10.2023	27.11.2023	30.04.2024	31.10.2024
zeitliche Anpassung E1		× 1,050	× 1,050	× 1,040	× 1,030
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		3.675,00	1.850,85	2.307,50	2.385,26
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	64,77	32,00	59,00	32,00	57,00
Anpassungsfaktor E2		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	5. OG	4. OG	2. OG	6. OG	6. OG
Anpassungsfaktor E3		× 1,010	× 1,030	× 0,990	× 0,990
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.711,75	1.906,37	2.284,43	2.361,41
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.711,75	1.906,37	2.284,43	2.361,41

4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Lage: keine Angabe

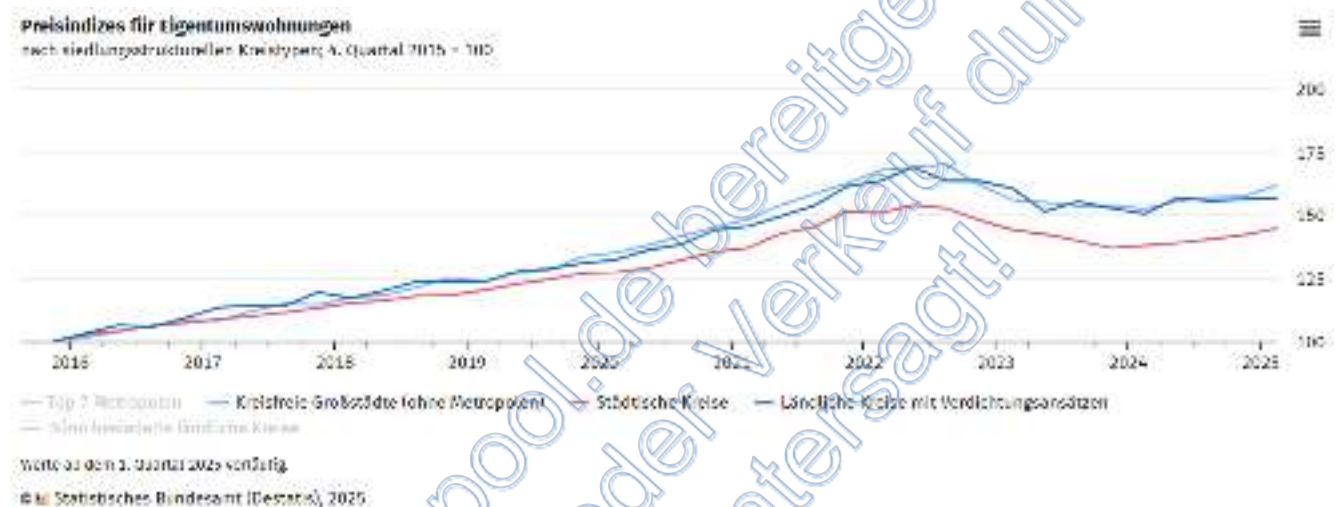
Lage: 68169 Mannheim, Pyramidenstr. 5/9, Untermühlaustr. 59/61

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss Mannheim vom 13.05.2025, (Selektionskriterien Flurstück Nr. 1978/6, Jahre 2022 – 2024)

E1

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

Die grafische Darstellung des Preisindex für Eigentumswohnungen der kreisfreien Großstädte, zu denen Mannheim gehört, zeigt, dass die Preise für Wohnungseigentum seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig waren und seit Ende 2023 wieder leicht steigen.



Es wird eine zeitliche Anpassung gemäß dem Indexverlauf vorgenommen.

E2

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

E3

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

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.781,47 €/m² - 3.308,45 €/m².

Ein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	16.647,92 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 7,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 2.378,27 €/m ² rd. 2.378,00 €/m²

4.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.378,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.378,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 64,77 m ²	
Zwischenwert	= 154.023,06 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 12.100,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 166.123,06 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 166.123,06 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 1.000,00 €	
Vergleichswert	= 165.123,06 € rd. 165.000,00 €	

Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Zeitwert Einbauschränk	100,00 €
Einstellplatz Nr. 33 in der Tiefgarage	12.000,00 €
Summe	12.100,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentums betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-1.000,00 €
• Instandhaltung (Entlüfter im Bad, Feuchtigkeitsschäden)	-1.000,00 €
Summe	-1.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung Nr. 53 5. OG	64,77	1,00	11,00	712,47	8.549,64
	2	Einstellplatz Nr. 33 Tiefgarage			50,00	50,00	600,00
Summe			64,77	1,00		762,47	9.149,64

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

9.149,64 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

1.624,77 €

jährlicher Reinertrag

7.524,87 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

1,50 % von 20.390,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

305,85 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

7.219,02 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **1,50 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **31** Jahren Restnutzungsdauer

24,646

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

177.919,97 €

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

20.390,00 €

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

198.309,97 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

198.309,97 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

1.000,00 €

Ertragswert des Wohnungseigentums

197.309,97 €

rd. 197.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 11,00 €/m² als marktüblich erzielbar angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	64,77 m ² × 14,00 €/m ²	906,78 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		182,99 €
Summe			1.624,77 €

Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Mannheim veröffentlicht der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum nach WEG für Wohnungen mit 30 – 45 Jahren Restnutzungsdauer und 51 – 90 m² Wohnfläche beträgt durchschnittlich 1,0 %.

Der Liegenschaftszinssatz im Sprengnetter Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem beträgt 1,47 % (Marktdatenstichtag 01.01.2025). Dieser wurde in Abhängigkeit von Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer, der Anzahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten und der Wohnfläche regions- und stichtagsbezogen mittels Regressionsanalyse auf Basis von 406.126 Kaufpreisen, davon 111.513 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung abgeleitet. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 346 Kaufpreisen.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) von 1,5 % angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung des Gebäudestandards für das Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	56,0 %	44,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Mehrfamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		4,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die Erneuerung der Fenster 1,5 Punkte vergeben.

B03

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die erneuerte Elektrik in der Wohnung 1,0 Punkte vergeben.

B06

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die Modernisierung des Bades 0,5 Punkte vergeben.

B07

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die erneuerten Bodenbeläge und Türen 1,0 Punkte vergeben.

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1971 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 54 Jahre =) 26 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1976.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **165.000,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **197.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **8 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten aus der Wohnanlage** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $= 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[197.000,00 € \times 0,900 + 165.000,00 € \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 180.000,00 €$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 2.102/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 68169 Mannheim, Untermühlastr. 59/61, Pyramidenstr. 5/9, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. OG nebst Kellerraum sowie dem Einstellplatz Nr. 33 in der Tiefgarage

Wohnungsgrundbuch	Nr.	lfd. Nr.
Mannheim	4577	5
Gemarkung		Flurstück
Mannheim		1978/6
Stadtteil Neckarstadt		

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 mit rd.

180.000 €

(in Worten: einhundertachtzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Weinheim, den 04. August 2025



Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

WertermittlungsergebnisseFür das **Mehrfamilienhausgrundstück**in **Mannheim, Untermühlastr. 59/61,
Pyramidenstr. 5/9**

Flur

Flurstücksnummer **1978/6**Wertermittlungsstichtag: **27.05.2025**

Bodenwert						
	Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Boden- wert [€]
	Wohnungseigen- tum Nr. 53	baureifes Land	frei	524,32	1.850,00	20.390,00
	Summe:			524,32	1.850,00	20.390,00

Objektdaten								
	Bewertungs- bereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung			WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Wohnungseigen- tum Nr. 53	Mehrfamilien- haus			64,77	1971	80	31

Wesentliche Daten					
	Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
	Wohnungseigen- tum Nr. 53	9.149,64	1.624,77 € (17,76 %)	1,50	----

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	314,80 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-15,44 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.779,06 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	19,67
Verkehrswert/Reinertrag:	23,92

Ergebnisse	
Ertragswert:	197.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	165.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	180.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	27.05.2025

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Anlage 4: Baubeschreibung

Anlage 5: Fotos

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

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 3

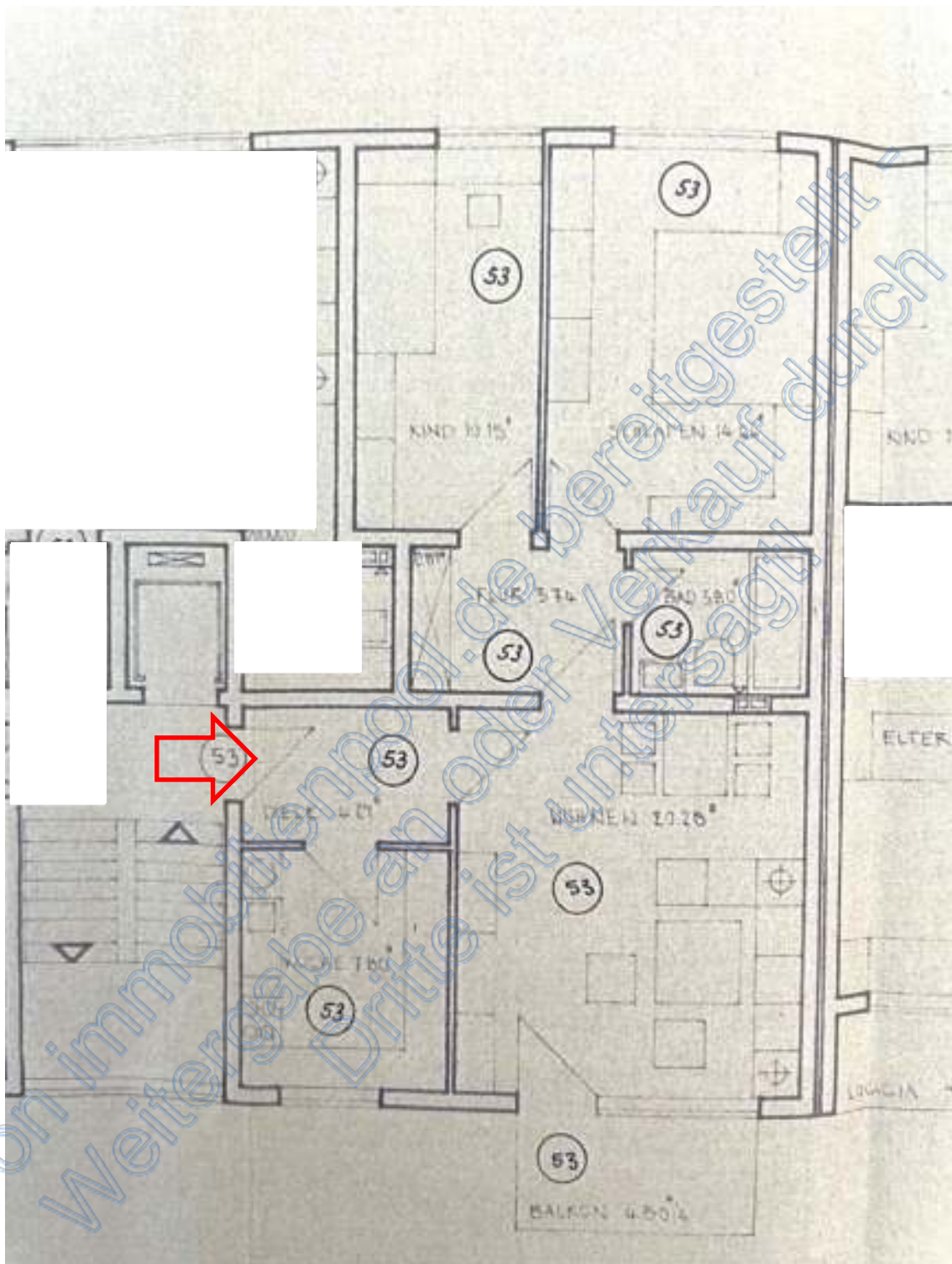


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Grundrissplan des 5. Obergeschosses

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 3

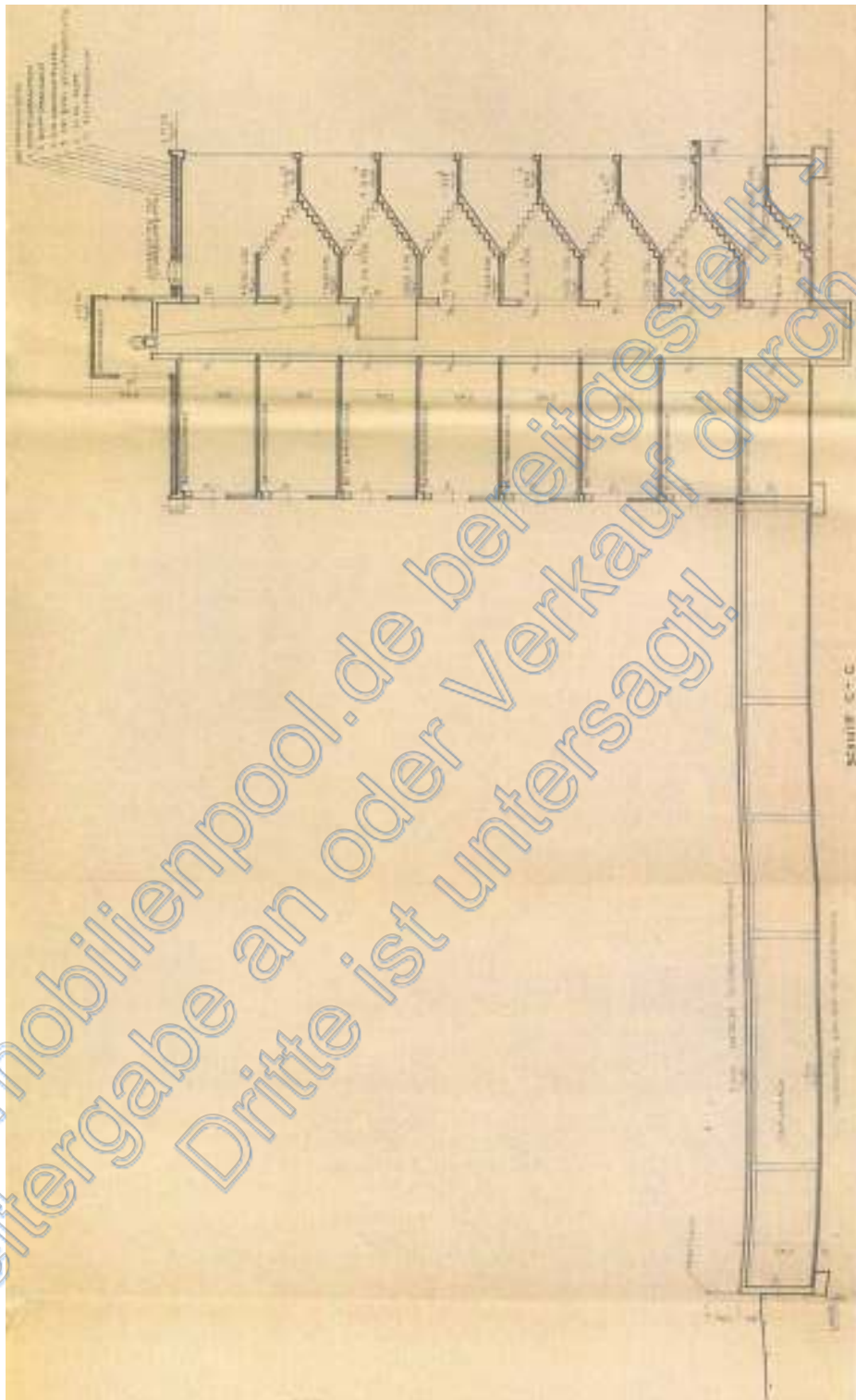


Abb. 2: Schnitt

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3

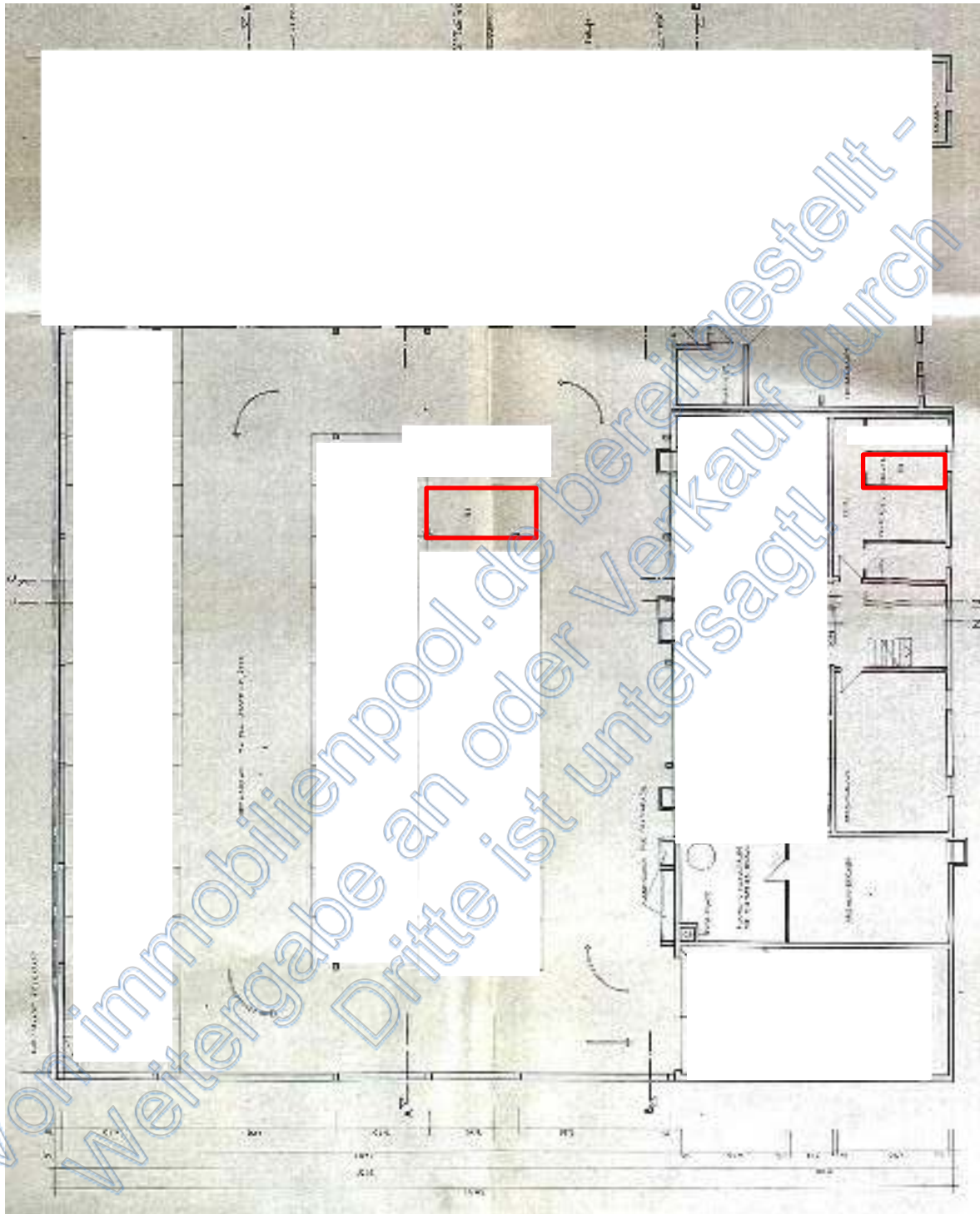


Abb. 3: Grundrissplan des Kellergeschosses und der Tiefgarage

Anlage 4: Baubeschreibung

Seite 1 von 4

<u>BESCHREIBUNG</u> Eigentumswohnungen in	
68 Mannheim, Pyramidenstraße, Ecke Untermühlaustraße	
Im vertraglich vereinbarten Festpreis sind nachfolgende Ausführungen enthalten:	
<u>Beton-, Stahlbeton und Mauererarbeiten</u>	
Decken	Stahlbeton - Massivdecken entsprechend den statischen Erfordernissen.
Treppenhäufige u. Podest	Stahlbeton mit Natursteinplattenbelag oder Kunststeinbelag
Vordach	Stahlbeton
Außenfassaden	Straßenfront - Loggias Unterkante u. Brüstungen in Sichtbeton, Mauerwerk Verputz, Hofseite - Mauerwerk glatt verputzt.
<u>Wohnungsgeschoße</u>	
Maßnahmen für Kälte- und Schallschutz	Die Geschoßdecken erhalten innerhalb der Wohnungen schwimmenden Zement-Estrich mit 1 cm Styroporunterlage.
Außen-Wohnungstrennwände	entsprechend den Ausführungsunterlagen in Hinse und Hohlblock oder Gitterziegel-Mauerwerk, nichttragende Wände Gips und Zementdielen.
Wohnungstrennwände und Treppenhauswände	wie vor.
Loggienbrüstungen	Sichtbeton
Fensterbrüstungen	gemauert oder Beton
Fensterbänke außen	aus Leichtmetall 2,5 mm mit Schutzlack und Überstand.
Fensterbänke innen	in allen Räumen Juramarmor (deutschgrau) 20 mm stark, 200 bis 250 mm breit, mit polierter Sichtfläche.
Installationszellen	Be- und Entwässerungen und elektrische Leitungen, Heizungsrohre etc. im Bereich der Wohnungen unter Putz.
<u>Sonstiges</u>	
Entlüftung innenliegender WC und Bäder	ALLITH-Rohre oder ähnliches
Kellergrundleitung	aus glasierten Steinzeugrohren System, Gefälle nach Auflagen des Bauamtes.

Abb. 1: Baubeschreibung, aus Teilungserklärung

Anlage 4: Baubeschreibung

Seite 2 von 4

<u>Dachaufbau</u>	Flachdach mit innenliegender Entwässerung.
<u>Zimmererarbeiten</u>	
Kellerräume	Lattenverschlüsse, Lattentüren mit Schloßschlaufen.
Treppengeländer	Stahl-Konstruktion
<u>Schlosserarbeiten</u>	
Hauseingang	Leichtmetall-Türanlagen (Mischbauweise) Briefkästen, Abstreifrost aus Serienfertigung, Winkelanschlagschiene aus Stahl, Hausnummer.
Türen zum Treppenhaus und Kellerfluren	Stahltüren fb und fh nach den feuerpolizeilichen Vorschriften.
<u>Heizungsinstallation</u>	
System	Pumpen Warmwasserheizung, Außentemperaturabhängige vollautomatische Steuerung, zentrale Warmwasserbereitung.
Heizzentrale	Ölgefeuerte Zentrale
Rohrnetz	schwarzes Gewinderohr nach DIN 2440.
Heizfläche	Bendeler-Radiatoren mit Absperrventil o.ä.
Heizkosten	Abrechnung über Wärmemesser
Öllager	1/2 Jahresbedarf, Lagertank
<u>Sanitärinstallation</u>	
Bad der 3 + 2 Zimmerwohnung	Normal-Einbauwanne aus Stahl, (1 Zimmer Dusche-Stahl 80x80/25) Fabrikat Kaldewei o.ä. Größe 170 x 74 cm, 3,5 mm säurefest, emailliert mit verchromter Mischbatterie und Handbrause, Ab- und Überlaufgarnitur, Geruchverschluß, 1 WC mit Druckspüler und Deckel aus Kunststoff - schwarz. 1 Waschtisch, Größe 58/46 cm, mit Spiegel und Ablage sowie Handtuchhalter. Gäste-WC wie WC Anschluß für Waschmaschine in Küche, (außer 1-Zimmer-Wohnung)
Rohrinstallation	Abwasserrohre aus PVC, Wasserversorgung warm und kalt aus verzinktem Gewinderohr WW-Verteilung und Steigleitungen isoliert Warmwasser Bad und Küche und Warmwasserverbraucheremesser.
Wasseraufbereitung	zentral
Gartenleitung	so angelegt, daß mit 25 m Schlauch die Gartenanlage ordnungsgemäß gewartet werden kann.

Abb. 2: Baubeschreibung, aus Teilungserklärung

Anlage 4: Baubeschreibung

Seite 3 von 4

<u>Elektroinstallation</u>	nach den Vorschriften des zuständigen E-Werkes
Verteilerkasten	Unterputzkasten
Küche	Herdanschluß, 2 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle ohne Leuchte, 1 Steckdose für Waschmaschine.
Bad	1 Wandbrennstelle über Waschtisch und Ausschalter von außen zu betätigen, Wanne geerdet.
WC	1 Wandbrennstelle
Wohnzimmer	1 Deckenbrennstelle in Serienschaltung, 2 Steckdosen, 1x3-fach Steckdose, 1 Antennensteckdose R - PS I, II und III.
Schlafzimmer	1 Deckenbrennstelle ohne Leuchte, 2 Doppelsteckdosen
Kinderzimmer	1 Deckenbrennstelle ohne Leuchte, 2 Einfachsteckdosen.
Flur	1 Brennstelle ohne Leuchte in Wechselschaltung, Türklingel und Öffneranlage (Lehrrohr für Telefonanschluß) Wechselstromanlage, 1 Steckdose mit Schalter kombiniert.
Treppenhaus und Verteilerflur	Wandleuchten, Leuchttaster und Schaltautomat.
Keller	Deckenleuchte bzw. Wandleuchte (Schiffarmatur)
Antenne	Sicherheitsautomaten
Haussprechanlage	Wechselsprechanlage
Blitzschutz	Blitzschutz nach den einschlägigen neuesten Vorschriften der ABB/VDE.
<u>Schreinerarbeiten</u>	
Fenster	Verbundfenster streichfähig mit Regenschutzschiene, elox. Normbeschläge, je Raum ein Stück Drehkippschlag mit Gestänge, Bauglas Sorte I.
Balkontüren	Hebetüren großer LA nach innen zu öffnen, sonst wie vor.
Treppenhausfenster	Fenster mit Linienglas
Wohnungstüren	glatte Sperrholzblätter mit Naturlack (Marcore) matt lackiert, Leichtmetallgarnituren, Stahlanfassungen- u. Eckzargen.
Wohnungseingangstüren	glatte Sperrholztüren mit Sicherheitsschloß Stahlfassungszargen.
Bad-WC-Türen	Normaltürblätter, jedoch mit Nachtolive, lackiert, sonst wie vor.
Rolläden	PVC - Farbe grau

Abb. 3: Baubeschreibung, aus Teilungserklärung

Anlage 4: Baubeschreibung

Seite 4 von 4

<u>Fliesenarbeiten</u>	
Bad	Majolikafliesen 15/15 auf Gipswand bzw. Betonwand (lt. Wandabwicklung 10 Platten hoch) Farbe: elfenbein, glatt. Andere Farben und Muster nach Wahl gegen Mehrpreis.
Küche	Spüle 4 Platten hoch. Material wie vor. (lt. Wandabwicklung).
<u>Putzarbeiten</u>	
Innenwände	verputzt, gestrichen oder tapeziert, Großrolle DM 3,50 brutto.
<u>Malerarbeiten</u>	
Decken	Binderfarbe oder Alsecco-Spritzputz.
Wände (Küche, Bad, WC)	
Stahlzargen+Stahlfenster	Sockel in Plastik, oberhalb der Fliesen in Binderfarbe (wischfest)
Wände, Treppenhaus und Verteilerflur	ISPO-Putz oder Sichtbeton natur.
Fenster	1 x grundiert u. 2 maliger Lackanstrich.
<u>Fußbodenarbeiten</u>	
Bodenbeschlagsarbeiten	Alle Räume - außer Bad und WC - erhalten einen schwimmenden Zement-Estrich von 35 - 40 mm auf 1 cm Styropordämmplatten. Wohn- und Schlafräume Teppichbelag DM 12,50 pro qm. Küche und andere Räume PVC bis DM 8,50/qm. Bäder und WC - Steinzeugfliesen.
<u>Einbauten</u>	Spüle in Küche 1 Becken mit Unterbau + Schiebetüren.
<u>Sonderausstattung</u>	
Aufzug	nach Bauauflage
Kinderspielplatz	1 Sandkasten, 1 Wippschaukel, 2 Bänke.
Garagen	Tiefgarage
<u>Außenanlage</u>	Hauseingang Vorgarten Mülltonnenplatz befestigte Garagenplätze Hof befestigt
Sonstiges	Auflagen des Bauamtes. Technische Änderungen bleiben vorbehalten.

Abb. 4: Baubeschreibung, aus Teilungserklärung

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 5



Abb. 1: Straßenansicht Pyramidenstraße



Abb. 2: Rückansicht des Mehrfamilienhauses

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 5



Abb. 3: Hauseingang Pyramidenstr. 5



Abb. 4: Eingangsbereich und Flur der Wohnung

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 5



Abb. 5: Detailaufnahme Zimmer



Abb. 6: Zugang zum Balkon

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 5



Abb. 7: Bad



Abb. 8: Sicherungskasten

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 5



Abb. 9: Detailaufnahme



Abb. 10: Tiefgarage