

Kein Original
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

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

140/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. **17102/3**, Gemarkung Mannheim, Stadtteil Waldhof, Mauerstraße 6, Steinstraße 5, **332 m²** Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichneten **Wohneinheit** (1. Obergeschoss) nebst Kellerraum Nr. 3 (Kellergeschoss).

Mauerstraße 6, Steinstraße 5 in 68305 Mannheim - Waldhof



Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Zwangsversteigerungsgericht-
A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim

AZ: 3 K 66/25

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung: 26. Juni 2025 und 17. Juli 2025

Wertermittlungstichtag: **17. Juli 2025**

Qualitätsstichtag: 17. Juli 2025

Grundbuchangaben: Wohnungsbuch von Mannheim Nr. **109.734**
Gemarkung Mannheim, Stadtteil Waldhof, Flurstück Nr. **17102/3**
Gebäude- und Freifläche, Mauerstraße 6, Steinstraße 5, **332 m²**

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **17.07.2025** ermittelt mit rd.

214.000,00 EUR

(i. W.: Zweihundertvierzehntausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.
Das Gutachten wird in **3 Ausfertigungen** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt.
Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 3 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
Deckblatt	1	
Inhaltsverzeichnis	2	
1. Vorbemerkungen	3	
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5	
2.1 Lagebeschreibung	5	
2.2 Gestalt und Form	6	
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6	
2.4 Erschließungszustand	6	
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6	
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6	
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6	
2.5.3 Belastungen	6	
2.5.4 Denkmalschutz	7	
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7	
2.5.6 Entwicklungszustand	7	
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8	
3.1 Vorbemerkungen	8	
3.2 Gebäudebeschreibung	8	
3.3 Ausführung und Ausstattung	9	
3.4 Außenanlagen	9	
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9	
4. Verkehrswertermittlung	11	
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11	
4.2 Bodenwertermittlung	12	
4.2.1 Allgemeines	12	
4.2.2 Bodenrichtwert	12	
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12	
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12	
4.3 Ertragswertermittlung	13	
4.3.1 Allgemeines	13	
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14	
4.3.3 Ertragswertberechnung	17	
5. Verkehrswert	18	
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	19	
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	19	
6.2 Verwendete Literatur	19	
<u>Anlagen</u>		
Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	20
Anlage 2	Bauzeichnungen	21
Anlage 3	Objektfotos vom 26.06.2025 und 17.07.2025 (12 Aufnahmen)	23
Anlage 4	Baulastenauskunft	25
Anlage 5	Altlastenauskunft	26

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim –Zwangsversteigerungsgericht- A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	3 K 66/25
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Zwangsverwalter:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	140/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 17102/3 , Gemarkung Mannheim, Stadtteil Waldhof, Mauerstraße 6, Steinstraße 5, 332 m² Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohneinheit (1. Obergeschoss) nebst Kellerraum Nr. 3 (Kellergeschoss). Grundbuch: Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 109.734
Ortsbesichtigung:	26. Juni 2025 und 17. Juli 2025
Wertermittlungsstichtag:	17. Juli 2025
Qualitätsstichtag:	17. Juli 2025
Wohnfläche:	ca. 80,00 m²
Lage:	1. Obergeschoss links (vom Treppenaufgang aus gesehen)
Mieter:	siehe gesonderte Anlage
Miete:	siehe Pkt. 4.3.2
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Hausgeld/Monat:	182,00 EUR ohne Heizkosten (lt. Wirtschaftsplan 2024/2025)
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 11.06.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 26.06.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Mauerstraße 6, Steinstraße 5 in 68305 Mannheim wurden am **26.06.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück sowie Gebäude waren zugänglich. Eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 3 war nicht möglich.**

Im Nachgang konnte mit der Mieterin der Wohnung Nr. 3 ein weiterer Termin für den 17.07.2025 vereinbart werden. **Am 17.07.2025 konnte die Wohnung Nr. 3 von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer an den Ortsterminen siehe gesonderte Anlage.

Bei den Ortsbesichtigungen wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**).

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Mannheim mit Beschluss vom 07.05.2025 und Anschreiben vom 08.05.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 26.06.2025 und 17.07.2025 durchgeführten Ortsbesichtigungen
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 109.734, amtlicher Ausdruck vom 23.04.2025
- Teilungserklärung vom 27.11.2014, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.10.2014 nebst Aufteilungspläne
- Übernahmebericht des Zwangsverwalters vom 14.05.2025
- von der Gläubigerin zur Verfügung gestellte Unterlagen: Teilungspläne, Wohn-/Nutzflächen- und Kubaturberechnung vom 04.06.2014
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Abrechnungen 2021/2022, 2022/2023, 2023/2024 der Wohnung Nr. 3, Wirtschaftspläne 2024/2025, 2025/2026 mit Angaben zur Höhe des Hausgeldes der Wohnung Nr. 3, Protokolle der Eigentümerversammlungen aus 2022, 2023, 2024, Energieausweis vom 29.04.2014

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 17. Juli 2025** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Mannheim im Stadtbezirk Waldhof. Mannheim liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zur Rhein-Neckar-Region, Regierungsbezirk Karlsruhe. Mannheim hat mit seinen 17 Stadtbezirken insgesamt etwa 330.000 Einwohner (Stand 31.12.2023, Datenquelle Stadt Mannheim) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 145 km². Der Stadtteil Waldhof befindet sich etwa 4,0 km nördlich des Stadtzentrums von Mannheim (Paradeplatz) und hat etwa 25.500 Einwohner. Zuständiges Grundbuchamt ist Mannheim, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Mannheim.

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

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

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtbezirk **Waldhof**, im statistischen Bezirk **Luzenberg**. Das Bewertungsgrundstück liegt als Eckgrundstück südlich der Mauerstraße und westlich der Steinstraße, etwa 50 m östlich der sehr stark frequentierten Sandhofer Straße. Bei den beiden anliegenden Straßen handelt es sich um gering befahrene Wohnstraßen, vorwiegend Anliegerverkehr. Die Fahrbahnen sind mit Betonpflaster befestigt, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind stark eingeschränkt vorhanden.

Die Lärm- und Schadstoffbelastungen von der stark befahrenen Sandhofer Straße sind als erhöht einzuschätzen.

Die unmittelbare Umgebung ist dicht bebaut mit mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern in geschlossener Blockrandbauweise aus älteren Baujahren. Direkt gegenüber dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz. Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind in einer Entfernung bis ca. 1,0 km erreichbar.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Nächster Bahnhof „Ma.-Luzenberg“ in ca. 600 m Entfernung.

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

2.2. Gestalt und Form

Das **332 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **17102/3** ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**) und relativ eben. Es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die straßenanliegenden Grundstücksbreiten betragen ca. 20,00 m (Mauerstraße) und ca. 11,00 m (Steinstraße).

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem **Mehrfamilienhaus** bebaut, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

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

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

2.4 Erschließungszustand

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

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

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des vorliegenden **Grundbuchs von Mannheim Nr. 109.734** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Ifd. Nr. 1, 2: gelöscht

Der unter Ifd. Nr. 3 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung, besteht für das Flurstück Nr. **17102/3** kein Eintrag im Baulastenverzeichnis (vgl. **Anlage 4**).

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Klima, Natur und Umwelt, ist das Grundstück Flurstück Nr. **17102/3** nicht im Kataster altlastenverdächtiger Flächen verzeichnet (vgl. **Anlage 5**).

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

2.5.4 Denkmalschutz

Laut Mail-Auskunft vom 30.07.2025 der Stadt Mannheim, Fachbereich Baurecht, Bauverwaltung, Denkmalschutz besteht kein Denkmalschutz.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

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

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

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

2.5.6 Entwicklungszustand

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem **Mehrfamilienhaus** bebaut, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem eine Garage und ein Carport, die zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung einer der Wohneinheiten zugeordnet sind.

Die Bebauung wurde lt. Energieausweis etwa **1911** errichtet. In späteren Jahren erfolgten verschiedene Wertverbesserungen, genauer Umfang und Zeitpunkt der durchgeführten Maßnahmen sind nicht bekannt geworden.

Das Grundstück wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **27.11.2014** geregelt.

Das Gebäude beinhaltet **7 Wohnungen** nebst Kellerräumen.

Die im Dachgeschoss vorgesehene Wohneinheit ist augenscheinlich bisher nicht errichtet worden.

Die zu bewertende **Wohnung Nr. 3** liegt im **1. Obergeschoss links** (vom Treppenaufgang aus gesehen). Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Küche, Bad, WC und Flur. Die beiden Wohnräume und das Bad sind zur Mauerstraße (Nordwesten) ausgerichtet, die Küche ist zum Hof (Südosten) orientiert.

Die Wohnfläche beträgt ca. **80,00 m²** (Berechnung siehe Pkt. 4.3.2).

Der Wohnung Nr. 3 ist der Kellerraum Nr. 3 zugeordnet.

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

Mehrfamilienhaus

Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	über KG Massivdecke, ansonsten verm. Holzbalkendecken
Fassade:	Putz mit Anstrich, Sockelbereich Sandstein, Sandsteinelemente bzw. Fensterumrahmungen aus Sandstein
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Ziegeleindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe tlw. massiv und tlw. aus Holz, Fliesen-, Terrazzo- und PVC-Belag, verziertes Metallgeländer mit Holzhandlauf
Türen:	Hauszugangstür und Hoftür aus Holz mit Glasausschnitten, Klingel- und Gegensprechanlage, Wohnungseingangstüren als einfache Holzmehrfüllungstüren mit Anstrich und Glasfüllungen
Fenster:	Wohnungen isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenrollläden aus Kunststoff bzw. aus Holz, Treppenhaus isolierverglaste Kunststofffenster
Besondere Bauteile:	Dachgaube im Treppenhausbereich

Wohneinheit Nr. 3

Sanitärausstattung:	Bad: eingeflieste Eckbadewanne, Dusche, zwei Waschbecken WC: Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken
Küchenausstattung:	Küchenmöblierungen sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	verdeckte Installation, modernisierte Unterverteilung, Kippsicherungen und FI-Schalter vorhanden
Heizung:	Gas-Etagenheizung
Heizverteilung:	Heizverteilung über Plattenheizkörper, Bad Handtuchtrocknerheizkörper
Warmwasser:	Bad über die Heizung, Küche Elektro-Boiler
Fußböden:	Wohnräume Laminat, Küche, Bad, WC und Flur Fliesen
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Bad und WC gefliest
Decken:	verputzt und gestrichen
Türen:	Mehrfüllungstüren aus Holz bzw. Holzplattentüren, Bad erneuerte beschichtete Tür
Besondere Einbauten:	keine

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Gas, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Hoffläche mit Betonformsteinen befestigt, Einfriedungen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich äußerlich weitgehend in altersgerechtem Zustand. Das Treppenhaus erscheint renovierungsbedürftig, die Wohnungsabschlusstüren sind erneuerungsbedürftig. Im Kellergeschoss sind die typischen Erscheinungen von Altbaufeuchtigkeit aufgrund unzureichender bzw. fehlender Feuchtigkeitsisolierung der erdberührenden Bauteile vorhanden. Schall- und Wärmeschutz entsprechen dem Baualter und genügen damit nicht heutigen Ansprüchen.

Für das Wohngebäude liegt ein Energieausweis vom 19.04.2014 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vor. Der darin ausgewiesenen Energieverbrauchskennwert beträgt 104,9 kWh/(m²*a).

Der Energieausweis war bis zum 18.04.2024 gültig. Ein neuer Energieausweis wurde nach Angabe der WEG-Verwaltung bisher nicht erstellt.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt Stand 01.07.2015 insgesamt 604,10 EUR. Für erforderliche größere Instandsetzungsarbeiten sowie zukünftig anfallende Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum werden Sonderumlagen fällig.

Sondereigentum: Die Grundrissgestaltung der zu bewertenden **Wohnung Nr. 3** ist funktional. Alle Räume sind vom Flur direkt erreichbar.

Die Ausstattung der Wohnung ist insgesamt als mittel einzuschätzen. 2016/2017 wurden die Sanitärbereiche und die Elektrounterverteilung modernisiert sowie die Bodenbeläge erneuert. Die Badtür ist ausgetauscht worden.

Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind ausreichend. Das Bad ist tagesbelichtet. Das WC ist innenliegend angeordnet.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Unterhaltungszustand. Nach Aussage der Mieterin macht die Gas-Etagenheizung immer wieder Probleme.

Als nachteilig ist das Fehlen eines Balkons zu bewerten.

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

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

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

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Mannheim zum Stichtag **01.01.2025** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **520,00 EUR/m²** (Zone 33102818) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. 17102/3 **332 m²** Gebäude- und Freifläche

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie in Kenntnis des derzeitigen Grundstücksmarktes wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **520,00 EUR/m²** entsprechend Richtwert als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Größe von **332 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$332 \text{ m}^2 \quad \times \quad 520,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 172.640 \text{ EUR}$$

Bei **140/1000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 3**:

$$172.640 \text{ EUR} \quad \times \quad 140/1000 \quad = \quad 24.170 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 3 rd. **24.000 EUR**

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird der von der Gläubigerin zur Verfügung gestellten Berechnung vom 04.06.2014 entnommen. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde von mir nicht vorgenommen. Die Ergebnisse gelten ausschließlich für diese Wertermittlung.

Wohnung Nr. 3	Wohnen	30,28 m ²	
	Schlafen	15,13 m ²	
	Küche	12,35 m ²	
	Bad	11,56 m ²	
	WC	1,54 m ²	
	Flur	9,47 m ²	
	Summe	80,33 m ²	ca. <u>80,00 m²</u>

Rohrertrag

Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Laut Übernahmebericht des Zwangsverwalters beträgt die Miete monatlich 900,00 EUR. Wie sich die Zahlung zusammensetzt (Grundmiete, Nebenkosten) ist dem Zwangsverwalter nicht bekannt. Angabegemäß konnte die Mieterin keinen Mietvertrag vorlegen.

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

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

Wohnfläche 80 m ²	8,88 EUR/m ²
Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale lt. Mietspiegel:	
Baujahr bis 1948	- 11%
Badausstattung	+ 6%
Mindestens drei Badausstattungsmerkmale vorhanden (Handtuchtrocknerheizkörper, Wanne und Dusche, zweites Waschbecken im Bad vorhanden)	
Bodenbelag	± 0%
Laminatboden, Vinylboden, Teppichboden, sonstiger Boden/kein Boden überwiegt	
Modernisierung	+ 6%
mindestens 3 Modernisierungsmaßnahmen seit 2012 durchgeführt (Sanitärbereich, Fußböden, Elektroinstallation)	
Wohnlage	± 0%
Fußläufige Distanz zu Eingängen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt maximal 600 m (nicht zutreffend)	
Fußläufige Distanz zum nächsten Eingang eines Stadtteilzentrums maximal 300 m (nicht zutreffend)	
Fußläufige Distanz zur nächsten Straßenbahnhaltstelle über 600 m entfernt (nicht zutreffend)	
Summe	+ 1%

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Mannheim:

$$8,88 \text{ EUR/m}^2 \times (1 + 0,01) = \mathbf{8,97 \text{ EUR/m}^2}$$

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

$$\text{Preisspanne} = \mathbf{7,62 \text{ EUR/m}^2 - 10,49 \text{ EUR/m}^2}$$

Für die Bewertung sind lt. Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses Mannheim modellgetreu die marktüblich erzielbaren Erträge (ortsübliche Vergleichsmiete) zu berücksichtigen. Als Grundlage hierfür wird im Sinne von § 31 ImmoWertV der qualifizierte Mannheimer Mietspiegel herangezogen.

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 3** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **9,50 EUR/m²** Wohnfläche aus.

In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. 3 enthalten.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

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

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

Wohneigentum nach WEG

Wohnfläche 51 – 90 m²

Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
30 – 45 Jahre	1,0 %	0,4 – 1,7 %	48	23,6 – 33,3 i. M. 28,9
46 – 60 Jahre	1,6 %	0,9 – 2,1 %	18	27,0 – 37,8 i. M. 31,6

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz mit **0,5 %** gewählt.

Hierbei werden die u. a. die Stadtteillage des Objektes (Umgebungsbebauung, Infrastruktur etc.), Gebäudezustand, Ausstattungsstandard der Wohnung, Wohnungsgröße und Restnutzungsdauer (28 Jahre) berücksichtigt. Zudem fließen das weiter steigende Mietniveau und das geringe Ertragsrisiko aufgrund allgemein steigender Nachfrage nach Wohnraum in die Betrachtung ein.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) mit 70 Jahren angenommen. Unter Berücksichtigung des unterstellten Baujahres 1911 sowie der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (mittlerer Modernisierungsgrad) wird die Restnutzungsdauer (RND) mit **28** Jahren angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

In vorliegendem Fall sind keine besonderen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche Wohnung Nr. 3	80,00 m²
Nettokaltmiete	9,50 EUR/m² WF
Bewirtschaftungskosten	rd. 19 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	28 Jahre
anteiliger Bodenwert	24.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	0,5 %

Jahresrohertrag $80,00 \text{ m}^2 \times 9,50 \text{ EUR/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 9.120 \text{ EUR}$

abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| • Mietausfallwagnis 2 % | 182 EUR |
| • Verwaltung 429,00 EUR/Einheit | 429 EUR |
| • Instandhaltungskosten | |
| 80,00 m² x 14,00 EUR/m² WF | <u>1.120 EUR</u> |
| insgesamt rd. 19 % | <u>1.731 EUR</u> |

Jahresreinertrag = 7.389 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 24.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 0,5 %

24.000 EUR x 0,5 % - 120 EUR

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag = 7.269 EUR

Barwertfaktor RND 28 J. / 0,5 % = 26,07 x 26,07

Ertragswert der baulichen Anlagen = 189.503 EUR

Bodenwert + 24.000 EUR

vorläufiger Ertragswert = 213.503 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 0 EUR

Ertragswert = 213.503 EUR

Ertragswert gerundet rd. **214.000 EUR**

Der Ertragswert entspricht rd. 2.675 EUR/m² Wohnfläche (ca. 80,00 m²) sowie dem rd. 23,46-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (9.120 EUR).

5. Verkehrswert

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

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 3** nebst Kellerraum Nr. 3 wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **214.000,00 EUR** ermittelt. Dies entspricht rd. **2.675 EUR/m²** Wohnfläche.

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

<u>Ortsteil Waldhof</u>	Wohnfläche 71 – 95 m²	
Mittelpreis/m² WF	Kauffälle	Bandbreite
2.690 EUR/m²	13	1.830 – 3.820 EUR/m²

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

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

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

Wohneigentum mit 140/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 17102/3, Gemarkung Mannheim, Stadtteil Waldhof, Mauerstraße 6, Steinstraße 5, 332 m² Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohneinheit (1. Obergeschoss) nebst Kellerraum Nr. 3 (Kellergeschoss)

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungstichtag 17.07.2025** auf rd.:

214.000,00 EUR

(i. W.: Zweihundertvierzehntausend Euro)

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

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

Mannheim, 5. August 2025

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

6.2 Verwendete Literatur

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

ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)

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

ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)
 Auszüge aus der Teilungserklärung vom **27.11.2014**

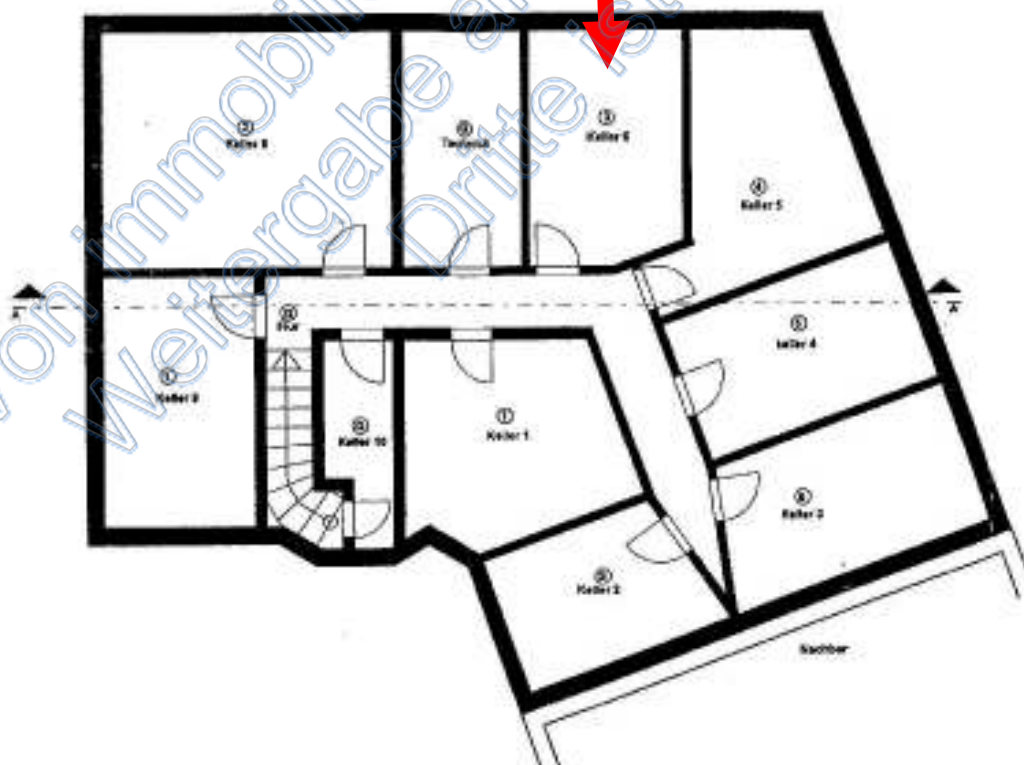
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Wohnung Nr. 3



GRUNDRISS KELLERGEESCHOSS

Kellerraum Nr. 3



SCHNITT



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Straßenfassade Mauerstraße, **Wohnung Nr. 3**



Straßenansicht Mehrfamilienhaus



Hofansicht



Hauseingang



Treppenhaus Eingangsbereich



Treppenaufgang



Abschlussstür der Wohnung Nr. 3



Küche der Wohnung Nr. 3



Bad der Wohnung Nr. 3



WC der Wohnung Nr. 3



Kellergang



Kellergang