

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

**Claus-Dieter Meinzer**  
Dipl. Wirtschaftsingenieur  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

68149 Mannheim

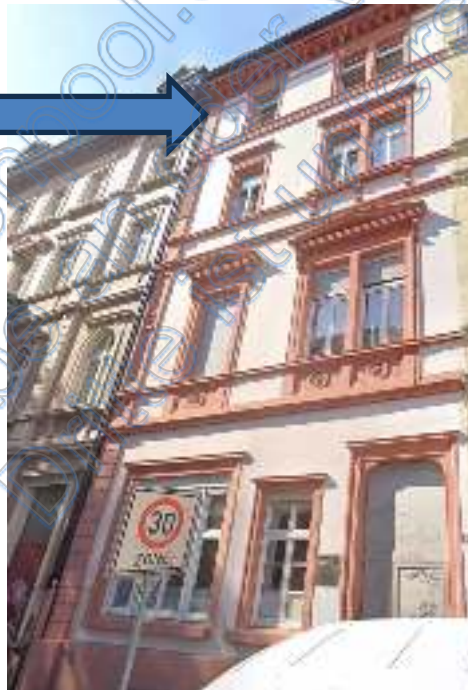
Datum: 10.09.2025

AZ.: MA 3K77/25

## GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Mannheim, Blatt 76.822 eingetragenen **170,710/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 68159 Mannheim, H7, 19, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohneinheit Nr. 7 im 3. OG im Vorderhaus nebst Kellerraum Nr. 7**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 13.06.2025 ermittelt mit rd.

**205.000 €**

**Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung mit 25.000 € wertmindernd berücksichtigt.**

Dieses Gutachten besteht aus **37** Seiten inkl. **5** Anlagen mit insgesamt **8** Seiten. Das Gutachten wurde in **sieben** Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
1.5	Fragen des Gerichtes .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	8
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus .....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	8
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	10
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	10
3.3	Außenanlagen .....	10
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	10
3.4	Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 7 im 3. OG im Vorderhaus .....	10
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	10
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	11
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage .....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>12</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	12
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück .....	12
4.4	Bodenwertermittlung .....	13
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	13
4.5	Vergleichswertermittlung .....	14
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	14
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	14
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	16
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise .....	17
4.5.5	Vergleichswert .....	18
4.6	Ertragswertermittlung .....	19
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	19
4.6.3	Ertragswertberechnung .....	22
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	23
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	25
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	25
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	25
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	25
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	25
4.7.5	Verkehrswert .....	26
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>28</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	28
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	28
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>29</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	H7, 19 – 68159 Mannheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mannheim, Blatt 76.822, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mannheim – Innenstadt, Flurstück 3280, Fläche 227 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim Vollstreckungsgericht  68149 Mannheim  Auftrag vom 07.05.2025 (Datum des Beschlusses)
---------------	---

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	13.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	13.06.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	13.06.2025 (nur Außenbesichtigung einschl. Treppenhaus)
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.  Es wurde ein wertmäßiger Sicherheitsabschlag von 25.000 € gebildet.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurde zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.04.2025</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte</li><li>• Lageplan über Geoportal Baden-Württemberg</li><li>• Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal</li><li>• Bauakte (auszugsweise)</li><li>• Berechnung der Gebäudeflächen</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>• Auskunft aus der Denkmalliste</li><li>• Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen</li><li>• Auskunft aus der Altlastenkartei</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2023 Stadt Mannheim</li><li>• Mietspiegel 2023/24 Stadt Mannheim</li><li>• Auszug aus der Kaufpreissammlung (Vergleichskaufpreise)</li></ul>

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) 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 Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

## 1.5 Fragen des Gerichtes

Bauauflagen:	bestehen nach Aktenlage nicht
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	bestehen nach Aktenlage nicht
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht feststellbar
Verdacht auf ökologische Altlasten:	nicht feststellbar
Hausverwalter:	nicht feststellbar
Mieter oder Pächter:	nicht bekannt – vermutlich vermietet
Energieausweis:	liegt nicht vor



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Ort und Einwohnerzahl: Mannheim (ca. 310.000 Einwohner);  
Stadtteil Innenstadt (ca. 32.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Heidelberg ca. 15 km, Frankfurt ca. 70 km

Landeshauptstadt:  
Stuttgart ca. 130 km

Bundesstraßen:  
B 36, B 37, B 38, B 44

Autobahnzufahrt:  
A 6, A 656

Bahnhof:  
Mannheim

Flughafen:  
Mannheim, Frankfurt, Stuttgart

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Stadtmitte

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der Umgebung: überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Ladennutzungen im EG

Beeinträchtigungen: stärker (Straßenverkehr (Luisenring (Bundesstraße B 44)))

Topografie: eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:  
ca. 8 m

mittlere Tiefe:  
ca. 28 m

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten im üblichen Rahmen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, möglicherweise Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Vorderhauses (geschlossene Bauweise), einseitige Grenzbebauung des Seitenflügels; Hofbereich eingefriedet durch Mauern
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	<p>Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim (Fachbereich Klima, Natur, Umwelt) vom 21.05.2025 ist für das Grundstück keine Altlast bzw. altlastenverdächtige Fläche verzeichnet.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine weiteren Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.</p>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgender Eintrag:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zwangsversteigerungsvermerk</li></ul> <p>Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Es besteht vermutlich ein Mietverhältnis. 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: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim vom 13.05.2025 enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim Fachbereich Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz vom 14.05.2025 besteht Denkmalschutz.

Beschreibung: Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtigem Seitenflügel, traufständiger, viergeschossiger verputzter Massivbau, reiche Fassadengliederung durch Ecklisenen und teils aufwendig gefasste Fenster sowie Stockwerks- und Sohlbankgesimse, Hauseingang mit Schulterbogen, 1873 (a)

Das Gebäude hat die Fassade gemeinsam mit dem Nachbarhaus 19a. Seine Erhaltung steht aus künstlerischen Gründen im öffentlichen Interesse.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

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

### 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 (teil-)Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: nach schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim vom 13.05.2025 kommen für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungskosten mehr zur Anforderung.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich 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

Bei der Besichtigung konnte das Treppenhaus bis zur Wohnungseingangstür begangen werden. Das Bewertungsobjekt ist sichtlich bewohnt.



## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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. 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 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	mehrstöckiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus (Mehrfamilienhaus mit kultureller Nutzung im EG)
Baujahr:	1873 gemäß Angaben aus der Denkmalschutzbeschreibung und der Adress-Recherche durch die Stadt Mannheim; möglicherweise Teil-Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg
Modernisierung:	keine wesentliche erkennbar
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 72 m <sup>2</sup> ; die Wohnflächenberechnung wurde an Hand der vorliegenden Teilungspläne ermittelt.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Festereinfassungen Sandstein, überwiegend überstrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Technikräume, Wohnungskeller

Erdgeschoss:

Kulturbereich (vormals Wohneinheit Nr. 1); Wohneinheit Nr. 2

1. Obergeschoss:

Wohneinheiten Nrn. 3 und 4

2. Obergeschoss:

Wohneinheiten Nrn. 5 und 6

3. Obergeschoss:

Wohneinheiten Nrn. 7 und 8

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Bruchstein

Keller:

Bruchsteinmauerwerk; Ziegelmauerwerk

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

vermutlich Holzbalkendecken mit Schüttung;  
Kellerdecke in Berliner Bauweise (Kappendecke)

Treppenhaus:

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer

Hinweis: insgesamt stark verwittert

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür straßenseitig aus Aluminium mit großflächigen  
Ausfachungen;  
Eingangstür zum Treppenhaus aus Leichtmetall mit großflächiger  
Verglasung

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach, Pfetten aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

vermutlich Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre  
aus Kupfer;

Dachraum zugänglich (besitzt aber kein Ausbaupotenzial)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich einfache Ausstattung
Heizung:	möglicherweise Fernheizung
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen
Warmwasserversorgung:	nicht feststellbar

### 3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend bis schlecht. Es besteht ein stärkerer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

## 3.3 Außenanlagen

### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauern)

## 3.4 Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 7 im 3. OG im Vorderhaus

### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohneinheit Nr. 7 im 3. OG im Vorderhaus nebst Kellerraum Nr. 7.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir vorliegenden Unterlagen rd. 72 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 WC
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	vermutlich gut

### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die folgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf die Baubeschreibung oder von außen erkennbaren Bauteilen.

Fenster: Fenster aus Kunststoff vermutlich mit Isolierverglasung;  
Fensterbänke außen aus Sandstein gestrichen

Türen: Wohnungseingangstür:  
Holztür mit Holzrahmen; unpassender Einbau

### 3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Baumängel/Bauschäden: unpassende Eingangstür; zu vermutender Instandhaltungsstau

### 3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem befriedigendem Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt keinen ansprechenden Eindruck

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 170,710/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 68159 Mannheim, H7, 19 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 7 im 3. OG im Vorderhaus nebst Kellerraum Nr. 7 zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mannheim	76.822	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Mannheim - Innenstadt	3280	227 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). 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 (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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 objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der zuständige Gutachterausschuss konnte ausreichend Vergleichskaufpreise zur Verfügung stellen, sodass das Vergleichswertverfahren durchgeführt werden kann. Stützend und ergänzend wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.



## 4.4 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.200,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	227 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.200,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 227 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 272.400,00 € <u>rd. 272.400,00 €</u>	

#### 4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 170,710/1.000) 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 Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	272.400,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 170,710/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	46.501,40 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 46.501,40 € <u>rd. 46.500,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 **46.500,00 €**.

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 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 Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts 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 Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag 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 (Gebädefaktoren), 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 marktanangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.5.2 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 Wertermittlungsstichtag 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 (Gebädefaktoren), 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 zugrundeliegenden 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.

#### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom zuständigen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellter, Vergleichskaufpreise ermittelt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		11	10	9	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	210.000,00	288.000,00	255.000,00	200.000,00
Wohnfläche [m²]	72,00	75,00	73,00	76,00	67,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.800,00	3.945,21	3.355,26	2.985,07
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 13.06.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	13.06.2025	03.12.2024	27.06.2024	15.01.2024	26.06.2023
zeitliche Anpassung		× 1,030	× 1,040	× 1,050	× 1,040
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		2.884,00	4.103,02	3.523,02	3.104,47
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m²]	72,00	75,00	73,00	76,00	67,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	3. OG	DG	3. OG	3. OG	5. OG
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.884,00	4.103,02	3.523,02	3.104,47

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		7	6	5	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	270.000,00	250.000,00	200.000,00	
Wohnfläche [m²]	72,00	71,00	67,00	66,00	
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.802,82	3.731,34	3.030,30	
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 13.06.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	13.06.2025	12.04.2023	15.03.2023	15.08.2022	
zeitliche Anpassung		× 1,040	× 1,040	× 0,950	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		3.954,93	3.880,59	2.878,79	
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m²]	72,00	71,00	67,00	66,00	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Geschosslage	3. OG	2. OG	EG	2. OG	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,050	× 1,000	×
rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.954,93	4.074,63	2.878,79	

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	24.522,86 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 7,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	<b>3.503,00 €</b>



#### 4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

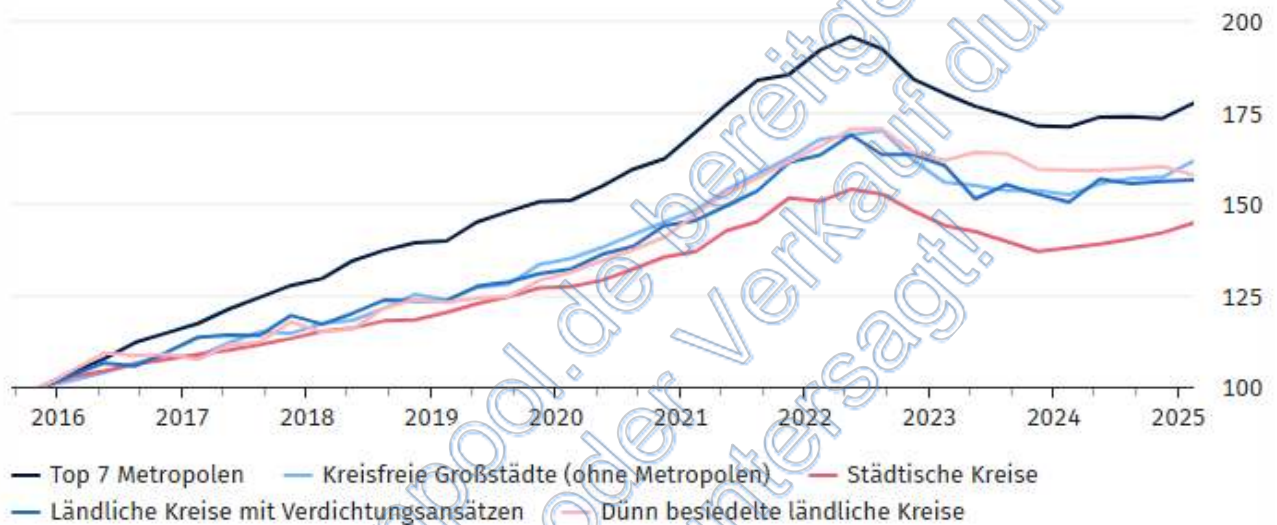
##### Kaufdatum/Stichtag

In Deutschland sind die Immobilienpreise seit 2010 bis 2022 stark gestiegen. Die 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 der Mannheim gehört, zeigt, dass die Preise für Wohnungseigentum seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig waren und erst seit 2024 wieder leicht anziehen.

##### Preisindizes für Eigentumswohnungen

nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100



Werte ab dem 1. Quartal 2025 vorläufig.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Es wird eine zeitliche Anpassung gemäß dem Indexverlauf vorgenommen.

##### Geschosslage

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



#### 4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.503,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 72,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 252.216,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 252.216,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 252.216,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 50.000,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 202.216,00 €</b> <b>rd. <u>202.000,00 €</u></b>	

##### 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 das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung
Weitere Besonderheiten	-25.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>fehlende Hausverwaltungsinformation / Sicherung der vermtl. fehlenden Erhaltungsrücklage / Zustand des Gemeinschaftseigentums (leichter Reparaturstau) (rd. 10 % des vorläufigen Vergleichswertes)</li> </ul>	-25.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-25.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>fehlende Innenbesichtigungsmöglichkeit (rd. 10 % des vorläufigen Vergleichswertes)</li> </ul>	-25.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

### 4.6.2 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), 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.

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

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

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



**4.6.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Wohnung Nr. 7	72,00			nicht bekannt	
Summe			72,00	-			

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Wohnung Nr. 7	72,00		10,00	720,00	8.640,00
Summe			72,00	-		720,00	8.640,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der jährlichen Nettokaltmieten)	<b>8.640,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<b>– 1.609,80 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 7.030,20 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>1,00 % von 46.500,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwertanteil (beitragsfrei))	<b>– 465,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 6.565,20 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>1,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>40</b> Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 32,835</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 215.568,34 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 46.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 262.068,34 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 262.068,34 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 50.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 212.068,34 €</b>
	<b>rd. 212.000,00 €</b>



#### 4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; 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, Immowelt.de, Capital.de/immobilien-kompass) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, Belastung durch Verkehr, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 10,00 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erzielbar angesehen.

Hinweis: Es wird ausdrücklich auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 556d BGB hingewiesen. Bei einer Neuvermietung darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen. Möglicherweise ist hierbei mit einer reduzierten Miete zu rechnen.

##### Bewirtschaftungskosten

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

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	72,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	1.008,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		172,80 €
Summe			1.609,80 €

##### Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten. Der mittlere Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum (51-90 m<sup>2</sup> Wfl., 30-45 Jahre RND) betrug im Untersuchungszeitraum 1,0 % (Standardabweichung +/- 0,1 %, Spanne 0,4-1,7 %).

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins von 1,0 % unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) für das Bewertungsobjekt angemessen.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

*Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des 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.

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Siehe Vergleichswertermittlung.

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

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 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.

### 4.7.2 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.

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **202.000,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **212.000,00 €** ermittelt.

### 4.7.4 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 **mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten** 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 gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,60 (b) = 0,600$  und  
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht**  $= 1,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[212.000,00 € \times 0,600 + 202.000,00 € \times 1,000] \div 1,600 = \text{rd. } 205.000,00 €$ .

#### 4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 170,710/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 68159 Mannheim, H7, 19 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 7 im 3. OG im Vorderhaus nebst Kellerraum Nr. 7

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mannheim	76.822	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mannheim - Innenstadt		3280

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 mit rd.

**205.000 €**

(in Worten: zweihundertfünftausend Euro)

geschätzt.

**Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung mit 25.000 € wertmindernd berücksichtigt.**

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

Weinheim, den 10. September 2025

Claus-Dieter Meinzer



#### 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.



### Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnenheit Nr. 7**in **Mannheim, H7, 19**

Flur

Flurstücksnummer **3280**Wertermittlungstichtag: **13.06.2025**

<b>Bodenwert</b>						
	<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwick- lungsstufe</b>	<b>beitrags- rechtlicher Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m²]</b>	<b>Fläche [m²]</b>	<b>anteiliger Boden- wert [€]</b>
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	1.200,00	227,00	46.500,00
	Summe:			1.200,00	227,00	46.500,00

<b>Objektdaten</b>								
	<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Gebäude- be- zeichnung / Nutzung</b>	<b>BRI [m³]</b>	<b>BGF [m²]</b>	<b>WF/NF [m²]</b>	<b>Baujahr</b>	<b>GND [Jahre]</b>	<b>RND [Jahre]</b>
	Gesamtfläche	Wohn- und Geschäfts- haus			72,00		80	40

<b>Wesentliche Daten</b>					
	<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschaftszins- satz [%]</b>	<b>Sachwert- faktor</b>
	Gesamtfläche	8.640,00	1.609,80 € (18,63 %)	1,00	----

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	645,85 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male:	-694,44 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.847,22 €/m² WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>23,73</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>29,16</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	212.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	202.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>205.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	13.06.2025

<b>Bemerkungen</b>
--------------------



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**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

**EnEV:**

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 10. Auflage 2023
- [4] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 4. Auflage 2011
- [5] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [6] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] 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: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Fotos

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

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 1

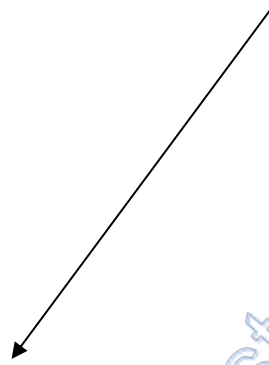


Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan**

Seite 1 von 1



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

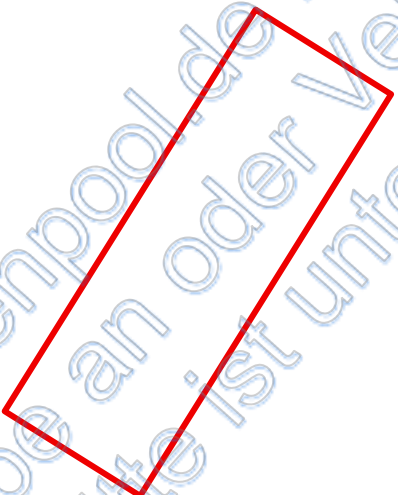
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

Seite 1 von 1

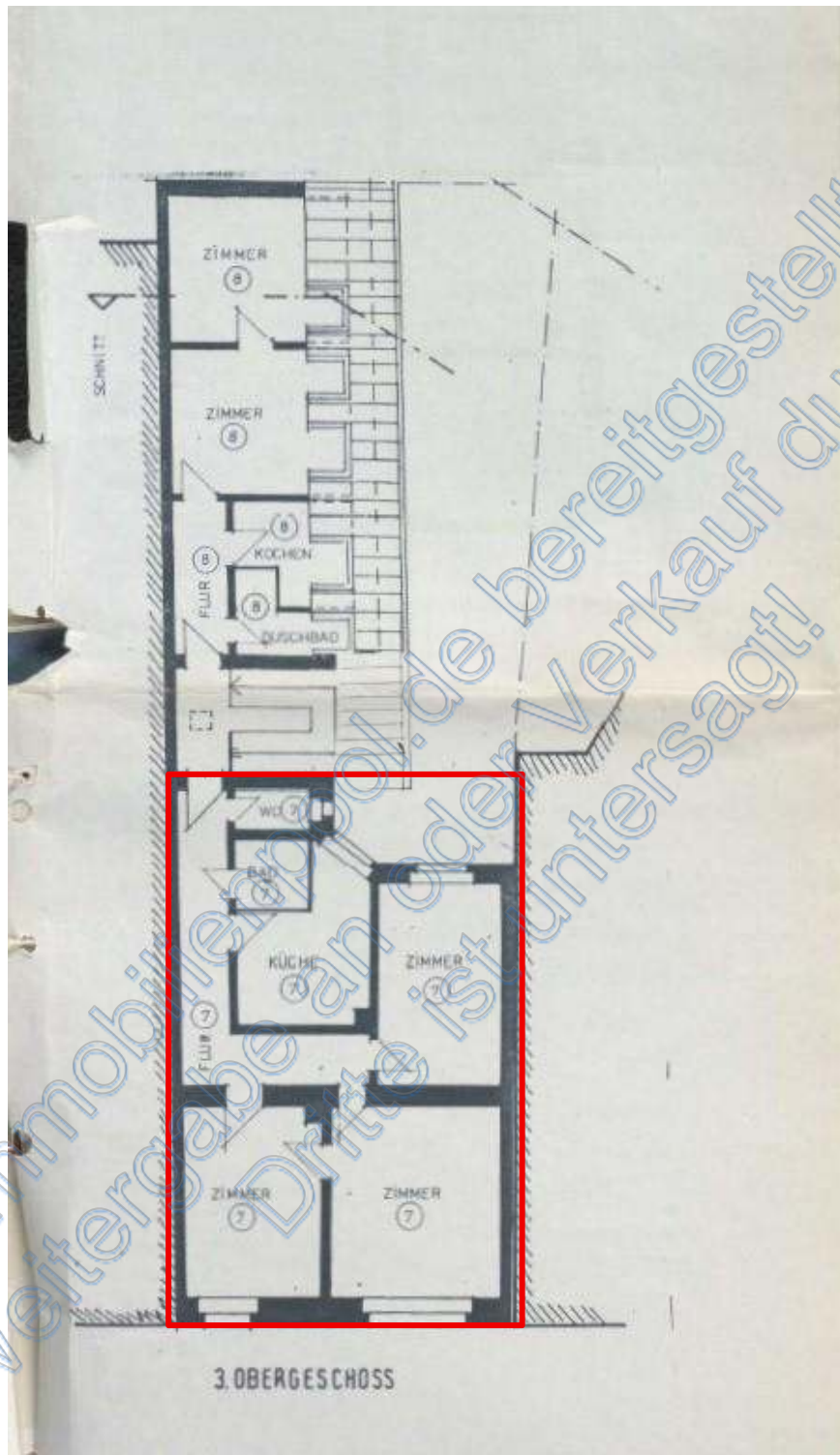
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



Lageplan über Geoportal Baden-Württemberg

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

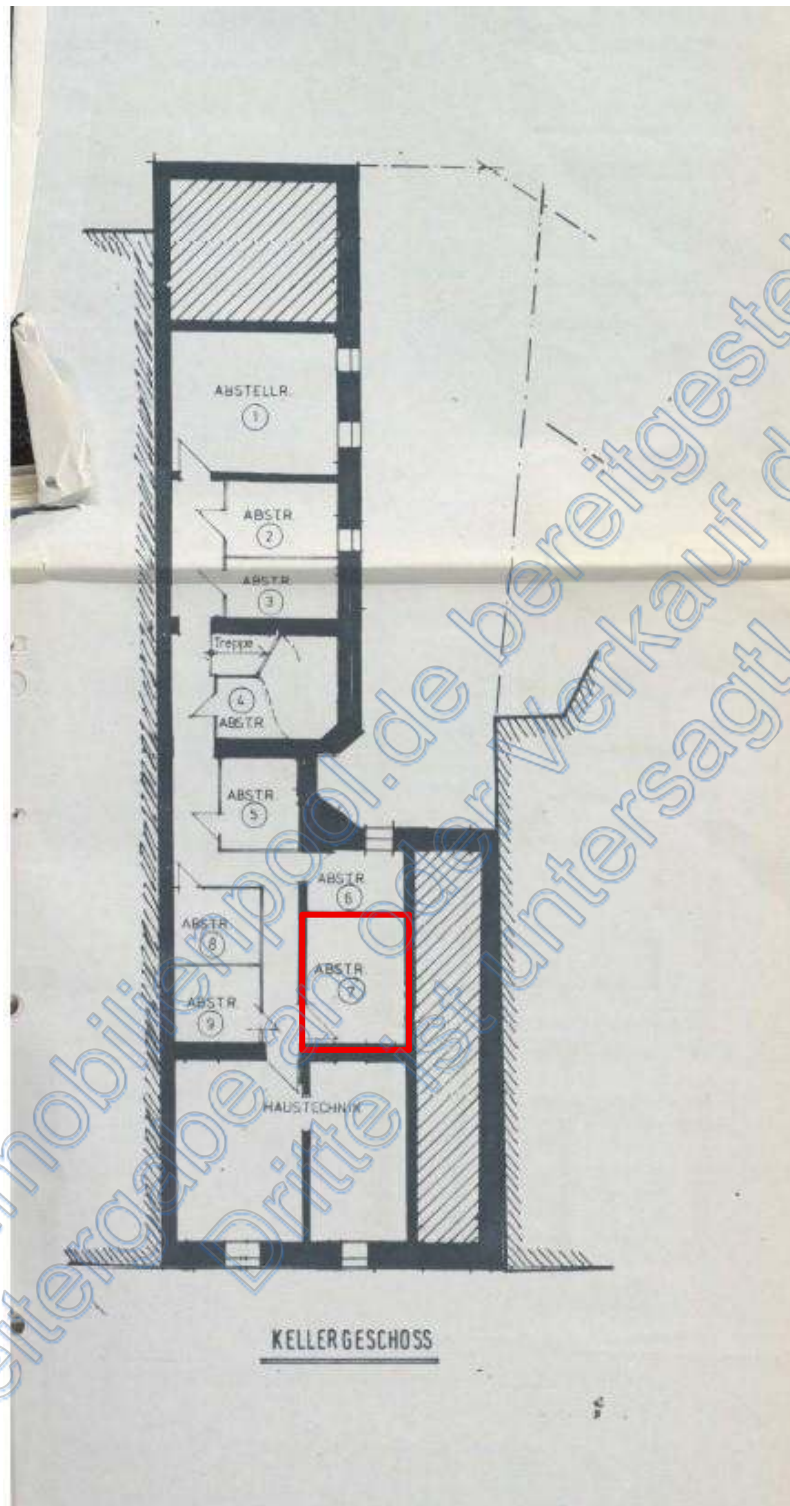
Seite 1 von 2



Grundriss 3. OG (aus Abgeschlossenheitsakte) mit Wohneinheit Nr. 7

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 2 von 2



Grundriss KG (aus Abgeschlossenheitsakte) mit Kellerraum Nr. 7

**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 3



Bild 1: Straßenansicht (Bildquelle: google maps (Street View))



Bild 2: Rückansicht



**Anlage 5: Fotos**

Seite 2 von 3



Bild 3: Eingangstür zum Treppenhaus

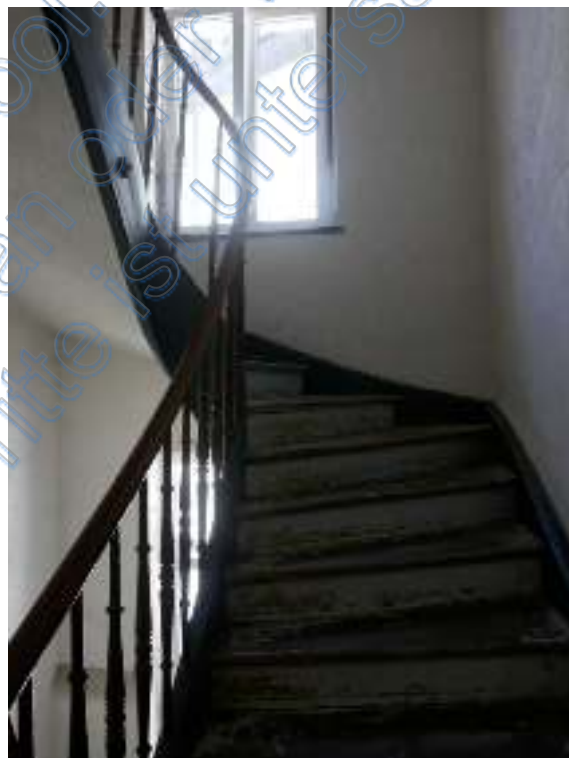


Bild 4: Treppenhaus

**Anlage 5: Fotos**

Seite 3 von 3



Bild 5: Podest im 3. OG mit Zugang zum Dachraum (nicht begangen)



Bild 6: Wohnungseingangstür