



Kein Original
Gutachten!

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

**Bitte überprüfen Sie die Angaben bei Gericht vor der Versteigerung
im Original des Gerichtsgutachtens.**

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

GUTACHTEN

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

Wohnungseigentum mit 2,464/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 3614, 2.747 m² Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Innenstadt, L 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 212 bezeichneten Wohnung und dem Sondernutzungsrecht an dem Garagenstellplatz Nr. 212

L2, 5, 6, 7, 8, 9, 10 in 68161 Mannheim – Innenstadt



Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim

-Zwangsversteigerungsgericht-

A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim

AZ: 1 K 87/19

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

8. Oktober 2019 und 21. Oktober 2019

Wertermittlungsstichtag:

21. Oktober 2019

Qualitätsstichtag:

21. Oktober 2019

Grundbuchangaben:

Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 24212

Gemarkung Mannheim, Stadtteil Innenstadt, Flurstück Nr. 3614

L 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, Gebäude- und Freifläche 2.747 m²

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **21.10.2019** ermittelt mit rd.

55.000,00 EUR

(i. W.: Fünfundfünfzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 6 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in **4 Ausfertigungen** in Papierform und 1 Ausfertigung auf CD-ROM erstellt.

Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 4 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	5	
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	13	
4.3.3 Ertragswertberechnung	16	
5. Verkehrswert	17	
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	18	
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	18	
6.2 Verwendete Literatur	18	
<hr/>		
Anlagen		
Anlage 1	Lageplan	19
Anlage 2	Bauzeichnungen	20
Anlage 3	Objektfotos vom 08.10.2019 und 21.10.2019 (12 Aufnahmen)	23

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim –Zwangsversteigerungsgericht- A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	1 K 87/19
Eigentümer:	siehe gesonderte Anlage
Gläubiger:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Wohnungseigentum mit 2,464/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 3614, 2.747 m² Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Innenstadt, L 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 212 bezeichneten Wohnung und dem Sondernutzungsrecht an dem Garagenstellplatz Nr. 212 2.747 m² Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße:	
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 24212
Ortsbesichtigung:	8. Oktober 2019 und 21. Oktober 2019
Wertermittlungsstichtag:	21. Oktober 2019
Qualitätsstichtag:	21. Oktober 2019
Wohnfläche:	ca. 15,97 m²
Lage:	L 2, 9-10, Dachgeschoss
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Mieter:	siehe gesonderte Anlage
Miete:	nicht bekannt geworden
Hausgeld/Monat:	120,00 EUR (lt. Wirtschaftsplan 2019)
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	keine Aussage möglich.
Hinweis:	Die Wohnung Nr. 212 konnte nur von außen besichtigt werden; hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Bewohnbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Wohnfläche und Grundrissgestaltung werden der Teilungserklärung vom 25.06.1980 entnommen.

Mit Schreiben vom 13.09.2019 wurden Eigentümer und Gläubiger durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 08.10.2019 geladen.

Gebäude und Grundstück L 2, 5 - 10 in 68161 Mannheim wurden am **08.10.2019** einer Besichtigung unterzogen. Zum Ortstermin erschien keine der geladenen Personen. Die Wohnung Nr. 212 konnte nicht von ihnen besichtigt werden.

Der Mieter der Wohnung Nr. 212, der während des vorgenannten Ortstermins namentlich ermittelt werden konnten (lt. Briefkastenbeschriftung), wurde mit Schreiben vom 08.10.2019 zu einem weiteren Ortstermin am 21.10.2019 geladen. **Am 21.10.2019 wurde das Objekt erneut von mir besichtigt. Die Wohnung Nr. 212 war wiederum nicht zugängig.**

Der zum zweiten Ortstermin anwesende Hausmeister ermöglichte den Zugang zur Tiefgarage und zu verschiedenen Technik- und Gemeinschaftsräumen.

Teilnehmer an den Ortsterminen siehe gesonderte Anlage.

Bei den Ortsbesichtigungen wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt.

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer

oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadengutachten - keine Mängelaufstellung 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 03.09.2019 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 08.10.2018 und 21.10.2019 durchgeföhrten 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 durchgeföhrten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 24212, Ausdruck vom 17.06.2019
- Teilungserklärung vom 25.06.1980 und Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.12.1979
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Wirtschaftsplan 2019 mit Angabe zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümersammlungen vom 14.08.2018 und 21.08.2019, Energieausweis vom 15.05.2018

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 21. Oktober 2019** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie (SW-RL), der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) und der Ertragswertrichtlinie (EW-RL), Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag 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 zentralen Stadtteil Innenstadt. Mannheim liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zur Rhein-Neckar-Region, Regierungsbezirk Karlsruhe. Mannheim hat mit seinen 17 Stadtbezirken insgesamt etwa 320.000 Einwohner (Stand 31.12.2018, Datenquelle Stadt Mannheim) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 145 km². Die Innenstadt und der Jungbusch bilden gemeinsam einen Stadtbezirk. Der Stadtteil hat etwa 32.000 Einwohner. Zuständiges Grundbuchamt ist Mannheim, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Mannheim.

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

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

Das Bewertungsgrundstück liegt im zentralen Stadtteil **Innenstadt**. Die hufeisenförmige Innenstadt Mannheims zwischen Rhein und Neckar ist gitterförmig in rechtwinkligen Häuserblöcken angelegt, man nennt dies auch die „Mannheimer Quadrate“.

Das Bewertungsgrundstück liegt etwa 300 m südwestlich des Paradeplatzes innerhalb des L2-Quadrates. Das L2-Quadrat wird von normal befahrenen Durchgangsstraßen begrenzt. Es handelt sich um Einbahnstraßen. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, jeweils beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden. Eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

Die unmittelbare Umgebung ist dicht bebaut mit vorwiegend 4-5-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern aus unterschiedlichen Baujahren in geschlossener Blockrandbauweise. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse kommunale Gebäude. Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. In etwa 150 m Entfernung befindet sich die Mannheimer Universität. Insgesamt sehr zentrale Lage mit entsprechend gut ausgeprägter Infrastruktur.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien in fußläufiger Entfernung. Nächster Regionalbahnhof „Ma.-Hauptbahnhof“ in rd. 900 m Entfernung.

2.2 Gestalt und Form

Das **2.747 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **3614** ist annähernd rechteckig geschnitten und relativ eben. Es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die mittlere Grundstücksbreite in südwestlich-nordöstlicher Richtung beträgt ca. 44,50 m, die mittlere Grundstücksbreite in südöstlich-nordwestlicher Richtung beträgt ca. 61,50 m.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Apartmentwohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaut. Das Wohnhaus besteht aus 2 Untergeschoßen, Erdgeschoss und 4 Obergeschoßen.

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

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

2.4 Erschließungszustand

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

Anmerkung: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt (siehe auch Pkt. 2.5.3, Seite 6, 7).

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des vorliegenden **Grundbuchs von Mannheim Nr. 24212** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Ifd. Nr. 1 - 4: gelöscht

Der unter Ifd. Nr. 5 in Abteilung II, 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 den Sachverständigen nicht benannt.

2.5.3 Belastungen

Baulisten: Laut telefonischer Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, besteht kein Eintrag im Baulistenverzeichnis.

Altlasten: Hierzu liegt eine schriftliche Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Baurecht und Umweltschutz, die im Zusammenhang mit einem im Jahr 2010 von mir erstellten Verkehrswertgutachten einer Eigentumswohnung im Objekt L 2, 5-10 eingeholt wurde, mit folgendem Wortlaut vor:

„Gemäß den derzeit beim Fachbereich Baurecht und Umweltschutz –Abteilung Umweltschutz und Gewerbeaufsicht- vorliegenden Unterlagen und Plänen ist das o. g. Grundstück unter der Flächennummer 03704 im Bodenschutzkataster verzeichnet. Aus den Akten geht hervor, dass auf dem Gelände zwischen 1955 und 1977 eine Eigenbedarfstankstelle sowie ein Großhandel mit Arznei-

waren und Chemikalien betrieben wurde. Im Rahmen der Neubebauung mit Tiefgarage (1980) ist davon auszugehen, dass eine teilweise Auskofferung des Bodens durchgeführt wurde.

Bei Tiefbaumaßnahmen infolge einer Nutzungsänderung ist nicht auszuschließen, dass abfallrechtlich relevanter Bodenaushub anfällt, der ordnungsgemäß entsorgt werden muss. Unter Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzung des Gebäudes besteht kein aktueller Handlungsbedarf.“

Nach telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Fachbereich der Stadt Mannheim hat die Altlastenaukunft aus dem Jahr 2010 in dieser Form noch Bestand.

Unter Berücksichtigung aller dazu bekannten Umstände, kann eine wesentliche Wertbeeinflussung für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 212 aus meiner Sicht weitestgehend ausgeschlossen werden.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung o. g. evtl. Altablagerungen. Bei Bedarf ist hierzu ein gesondertes Altlastengutachten zu fertigen und eventuelle Dekontaminierungskosten sind vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist nicht Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich 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. Eine weitergehende Bebauung des Grundstücks ist nur im Rahmen des § 34 BauGB möglich und hier weitestgehend auszuschließen.

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 5 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 U-förmig angelegten Apartmentwohn- und Geschäftshaus mit mehreren Treppenaufgängen und Tiefgarage bebaut. Das Gebäude besteht aus 2 Untergeschoßen, Erdgeschoss und 4 Obergeschoßen. Das Gebäude enthält 261 Wohnungen im 1. – 4. Obergeschoss, 2 Läden und 2 Büros im Erdgeschoss und 175 Stellplätze in der Tiefgarage. Bei den Wohnungen handelt sich überwiegend um 1-Zimmer-Apartments mit Pantryküche und Duschbad.

Die Bebauung wurde etwa **1980/81** als Studentenapartmenthaus errichtet.

Das Wohn-/Geschäftshaus wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **25.06.1980** geregelt.

Die Stellplätze in der Tiefgarage sind einzelnen Wohn- und Teileigentumseinheiten als Sondernutzungsrechte zugewiesen. Es gibt keine öffentlichen Stellplätze im Objekt.

Die zu bewertende **Wohnung Nr. 212** liegt im Aufgang **L 2, 9-10** im **Dachgeschoss**. Der Zugang zum Treppenhaus erfolgt von der Südostseite des Gebäudes. Es handelt sich laut Teilungsplan um ein 1-Zimmer-Apartment mit Pantryküche und innen liegenden Duschbad/WC. Der Wohnraum ist nach Nordosten (Straße) ausgerichtet.

Die Wohnfläche beträgt laut Teilungserklärung ca. **15,97 m²**.

Der Wohnung ist kein Kellerraum zugeordnet.

Der **Garagenstellplatz Nr. 212** befindet sich in der 1. Ebene der Tiefgarage in der Nähe des Treppenhauses. Die Stellplatzbreite beträgt laut Teilungsplan etwa 2,50 m, die Stellplatztiefe beträgt ca. 5,00 m.

Im Erdgeschoss des Aufganges L 2, 9-10 gibt es einen Gemeinschaftswaschraum mit Münzwaschmaschinen und Trocknern. In der Tiefgarage ist ein allgemein zugängiger Fahrradabstellplatz eingerichtet.

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente bzw. Bodenplatte aus Beton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Beton, Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Fassade:	Putz mit Anstrich, Verkleidungen
Dach:	Berliner Dach bzw. Flachdach, Eindeckung mit Betonpfannen bzw. Dachpappe, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe massiv mit Betonwerksteinbelag, Erschließungsflure mit PVC-Belag, Metallgeländer, Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage, Personenaufzug (Baujahr 1979, Tragfähigkeit 1000 kg oder 13 Personen)
Türen:	Hauszugangstür und Treppenhausabschlusstüren aus Leichtmetall mit Glassausschnitten, Wohnungseingangstüren als furnierte Holzplattentüren
Fenster:	Holzverbundfenster aus dem Baujahr
Besondere Bauteile:	Dachgauben

Ausbau Wohnung Nr. 212

Die Wohneinheit Nr. 212 war nicht zugängig. Für die Bewertung wird eine normale, baultersgerechte Ausstattung unterstellt. Da nicht bekannt geworden ist, ob die Wohnung tatsächlich mit einer vom Vermieter gestellten Pantry-Küche ausgestattet ist, erfolgt keine Berücksichtigung bei dieser Bewertung.

Tiefgarage

Fußböden:	Estrich, beschichtet
Wände/Decken:	Mauerwerk/Beton, geweißt
Türen:	Stahltür, elektrisches Tiefgaragentor
Elektroanlage:	normale, baultersgerechte Ausführung
Besonderheit:	Der Stromverbrauch aller Apartments im Gebäude läuft über einen gemeinsamen Stromzähler im Kellergeschoss. Die Abrechnung erfolgt über die Miteigentumsanteile in den Nebenkosten und ist demnach in der Miete enthalten. Eine individuelle Abrechnung pro Apartment ist technisch nicht möglich.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Fernwärme, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude. Der Innenhof ist begrünt.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich augenscheinlich in normalem, altersgerechten Instandhaltungszustand, größerer Instandhaltungsstau ist offensichtlich nicht erkennbar. Wesentliche Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen, hier auch Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudesituation, wurden am Gemeinschaftseigentum nicht durchgeführt.

Das Baujahr des Wärmeerzeugers wird im Energieausweis mit 2004 angegeben.

Für das Objekt liegt ein Energiebedarfsausweis vom 15.05.2018 gemäß §§ 16 ff. der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vom 16.10.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energiebedarfswerte betragen:

Endenergiebedarf	162,0 kWh/(m ² *a)
Primärenergiebedarf	210,0 kWh/(m ² *a)

Nach Angabe der WEG-Verwaltung hat die Eigentümergemeinschaft die Sanierung der Flachdachfläche des Gebäudeteils L 2, 5-6 (nordwestlicher Teil) beschlossen, da die Dacheindeckung in diesem Bereich partiell undicht ist und bereits Schäden in einzelnen Wohnungen aufgetreten sind. Die Baumaßnahmen werden vermutlich im Frühjahr 2020 ausgeführt. Die Kosten werden aus der Instandhaltungsrücklage abgedeckt. An den übrigen Flachdachbereichen sind angabegemäß bisher keine Undichtigkeiten festgestellt worden.

Sondereigentum: Ausstattung und Unterhaltungszustand der **Wohnung Nr. 212** können wegen fehlender Innenbesichtigung nicht hinreichend beurteilt werden. Für die Bewertung wird eine normale, altersgerechte Ausstattung in ausreichendem Zustand unterstellt. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Belichtung und Besonnung des Wohnraumes sind als gut einzuschätzen.

Der **Stellplatz Nr. 212** in der Tiefgarage ist für einen normal großen Pkw nutzbar. Leichte Einschränkung im oberen Bereich durch Rohr- und Kanalführung (vgl. Anlage 3, S. 24).

Die Vermietbarkeit des Objektes wird, insbesondere wegen der zentralen Lage und der Nähe zur Universität, als sehr gut eingeschätzt.

Kostenlos von immobilienpotenzial.de
bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt!

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 8 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** (§§ 15 – 16 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 nahe-kommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 17 - 20 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexemplen 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** (§§ 21 – 23 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 Grundstück die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Grundstücks 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 eindeutig im Vordergrund. Dies gilt auch für den Fall der Eigennutzung, denn wert bestimmd ist allein die Überlegung, welchen Ertrag das Grundstück jedem Marktteilnehmer bringen würde, die Eigennutzung ersetzt damit nur die Anmietung vergleichbarer Flächen.

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

Die vom Gutachterausschuss der Stadt Mannheim zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise aus dem Objekt L 2, 5-10 werden für die Verkehrswertfindung berücksichtigt.

Auf eine zusätzliche 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 (vgl. § 13 Abs. 1, § 15 Abs. 2 und § 21 Abs. 2 WertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 WertV). 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 **31.12.2018** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebbarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **1.400,00 EUR/m²** (Zone 1612) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.2.3 Bodenwertentwicklung

Die Bodenwertsteigerung bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit ca. **7 %** geschätzt.

$$\begin{array}{rcl} 1.400,00 \text{ EUR/m}^2 & \times & (1 + 0,07) \\ \text{Bodenwert zum Stichtag } 21.10.2019 & = & \underline{\underline{1.500,00 \text{ EUR/m}^2}} \end{array}$$

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie in Kenntnis des derzeitigen Grundstücksmarktes wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **1.500,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **2.747 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$2.747 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.500,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 4.120.500 \text{ EUR}$$

Bei **2,464/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 212**:

$$\begin{array}{rcl} 4.120.500 \text{ EUR} & \times & 2,464/1.000 \\ \text{Bodenwertanteil Wohnung Nr. 212} & = & \underline{\underline{10.153 \text{ EUR}}} \end{array}$$

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 17-20 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 (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV) ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der **Rohertrag** (§ 18 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 (§ 19 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** (§ 14 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** (§ 6 Abs. 6 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 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt laut Teilungserklärung **15,97 m²**.

Rohertrag

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 qualifizierte **Mietspiegel 2018** der Stadt Mannheim weist für Wohnungen entsprechend ihrer Größe folgende Basisnettokalmiete aus:

Wohnfläche 25 m² 10,48 EUR/m² für kleinere Wohnungen enthält der Mietspiegel keine Angaben

Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale lt. Mietspiegel:

Baujahr bis 1978 bis 1994	- 2%
Zuschlag für Modernisierungsmaßnahmen	+ 0%
Zu-/Abschläge für Lage	+ 3%
Zu-/Abschläge Besonderheiten bei Ausstattung	+ 0%
Summe	+ 1%

Ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Mannheim:

$$10,48 \text{ EUR/m}^2 \times (1 + 0,01) = \mathbf{10,58 \text{ EUR/m}^2}$$

Da die Wohnung Nr. 212 mit ca. 16 m² Wohnfläche kleiner ist als die im Mietspiegel ausgewerteten Objekte, kann die Mietpreisfindung lediglich in Anlehnung an den Mietspiegel erfolgen.

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, unterstellter Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 212** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokalmiete von **13,00 EUR/m²** aus.

Für den **Stellplatz Nr. 212** in der Tiefgarage wird ein Mietansatz von monatlich **50,00 EUR** berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Der für diese Wertermittlung gewählte Ansatz der Bewirtschaftungskosten orientiert sich an Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL).

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 **12,00 EUR/m²** Wohnfläche und **87,00 EUR/Stellplatz** auszugehen.

Die **Verwaltungskosten** werden mit jährlich **353,00 EUR/Wohnung** und **39,00 EUR/Stellplatz** als angemessen angesetzt.

Das **Mitausfallwagnis** 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 (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV, § 27 Abs. 2 II. BV). Sie werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht auf die Miete umlegbar sind. In vorliegendem Fall ist bei reiner Wohnnutzung eine Berücksichtigung nicht gegeben.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

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

Der Gutachterausschuss **Mannheim** hat im **Mannheimer Grundstücksmarktbericht 2018** für Wohneigentum nach WEG folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

- **Studentenapartments** nach WEG, 40 – 60 Jahre Restnutzungsdauer, Wohnfläche bis 45 m²

Mittelwert	Standardabweichung	Spanne	Anzahl der Fälle	Rohertragsfaktor
4,1 %	+/- 0,1	3,4 – 5,5 %	16	13,1 – 18,7 Ø 16,4

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,5 %** gewählt.

Hierbei werden die sehr gefragte, zentrale Wohnlage, das geringen Ertragsrisiko, die kurze Restnutzungsdauer (31 Jahre) und auch das gestiegene Preisniveau seit dem Erhebungszeitraum der Daten für den Grundstücksmarktbericht 2018 berücksichtigt.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart und dem Gebäudeausstattungsstandard. Für derartige Gebäude (Wohnhäuser mit Mischnutzung) wird in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine Spanne von 60 – 80 Jahren angegeben. Aus der hier angegebenen Spanne schätzt die Sachverständige die GND auf 70 Jahre. Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1980/81) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz wird die Restnutzungsdauer (RND) mit **31** Jahren festgesetzt.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

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.

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche	ca. 15,97 m ²
Nettokalmtiete	13,00 EUR/m ² WF
Miete Stellplatz	50,00 EUR/Monat
Bewirtschaftungskosten	rd. 24 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	31 Jahre
anteiliger Bodenwert	10.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	2,5 %
 Wohnung Nr. 212	15,97 m ²
Stellplatz Nr. 212	1,00 Stck.
Jahresrohertrag	
	x 13,00 EUR/m ²
	x 50,00 EUR
	x 12 Monate
	= 2.491 EUR
	= 600 EUR
	= 3.091 EUR
 abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.	
• Mietausfallwagnis 2 %	62 EUR
• Verwaltung 353 EUR/Wohnung, 39 EUR/Stpl.	392 EUR
• Instandhaltungskosten	
15,97 m ² x 12,00 EUR/m ² WF	192 EUR
1 Stellplatz x 87,00 EUR	87 EUR
insgesamt rd. 24 %	733 EUR
 Jahresreinertrag	
	-
	= 2.358 EUR
 Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	
• anteiliger Bodenwert 10.000 EUR	
• Liegenschaftszinssatz 2,5 %	
10.000 EUR x 2,5 %	- 250 EUR
 Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	
	= 2.108 EUR
Barwertfaktor RND 31 J. / 2,5 % = 21,40	x 21,40
 Ertragswert der baulichen Anlagen	
	= 45.111 EUR
Bodenwert	+ 10.000 EUR
 vorläufiger Ertragswert	
	= 55.111 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0 EUR
 Ertragswert	
	= 55.111 EUR
 Ertragswert gerundet	rd. 55.000 EUR

Der Ertragswert entspricht rd. 3.445 EUR/m² Wohnfläche (ca. 15,97 m²) inklusive Stellplatz sowie dem rd. 17,79-fachen der angesetzten jährlichen Nettokalmtiete (3.091 EUR).

5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren (vgl. Pkt. 4.1, Seite 11).

Der Ertragswert für die Wohnung Nr. 212 mit Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 212 in der Tiefgarage wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **55.000,00 EUR** ermittelt. Dies entspricht rd. **3.445 EUR/m²** Wohnfläche inklusive Stellplatz

Die vom Gutachterausschuss der Stadt Mannheim aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellten **19 Kaufpreise** aus den Jahren **2018** und **2019** für wiederverkaufte 1-Zimmer-Apartments (Wohnflächen zwischen 16 m² und 21 m²) im Objekt **L 2, 5-10** liegen zwischen rd. **1.922 EUR/m²** und rd. **5.433 EUR/m²** Wohnfläche, im Durchschnitt bei rd. **3.485 EUR/m²** Wohnfläche, vorwiegend inklusive Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz in der Tiefgarage. Der durchschnittliche Vergleichspreis bestätigt im Wesentlichen den ermittelten Ertragswert.

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

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

Wohnungseigentum mit 2,464/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 3614, 2.747 m² Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Innenstadt, L 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 212 bezeichneten Wohnung und dem Sondernutzungsrecht an dem Garagenstellplatz Nr. 212

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 21.10.2019** auf rd.:

55.000,00 EUR

(i. W.: Fünfundfünfzigtausend 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, 21.11.2019

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

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**WertR**) in der Fassung vom 01.03.2006
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 19.05.2010
- Sachwertrichtlinie – **SW-RL** vom 19.05.2012
- Vergleichswertrichtlinie – **VW-RL** vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie – **EW-RL** vom 12.11.2015
- Baunutzungsverordnung –Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBI I S. 2850)
- Zweite Berechnungsverordnung –Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (**II. BV**) vom 17.10.1957, zuletzt angepasst am 01.01.2017

6.2 Verwendete Literatur

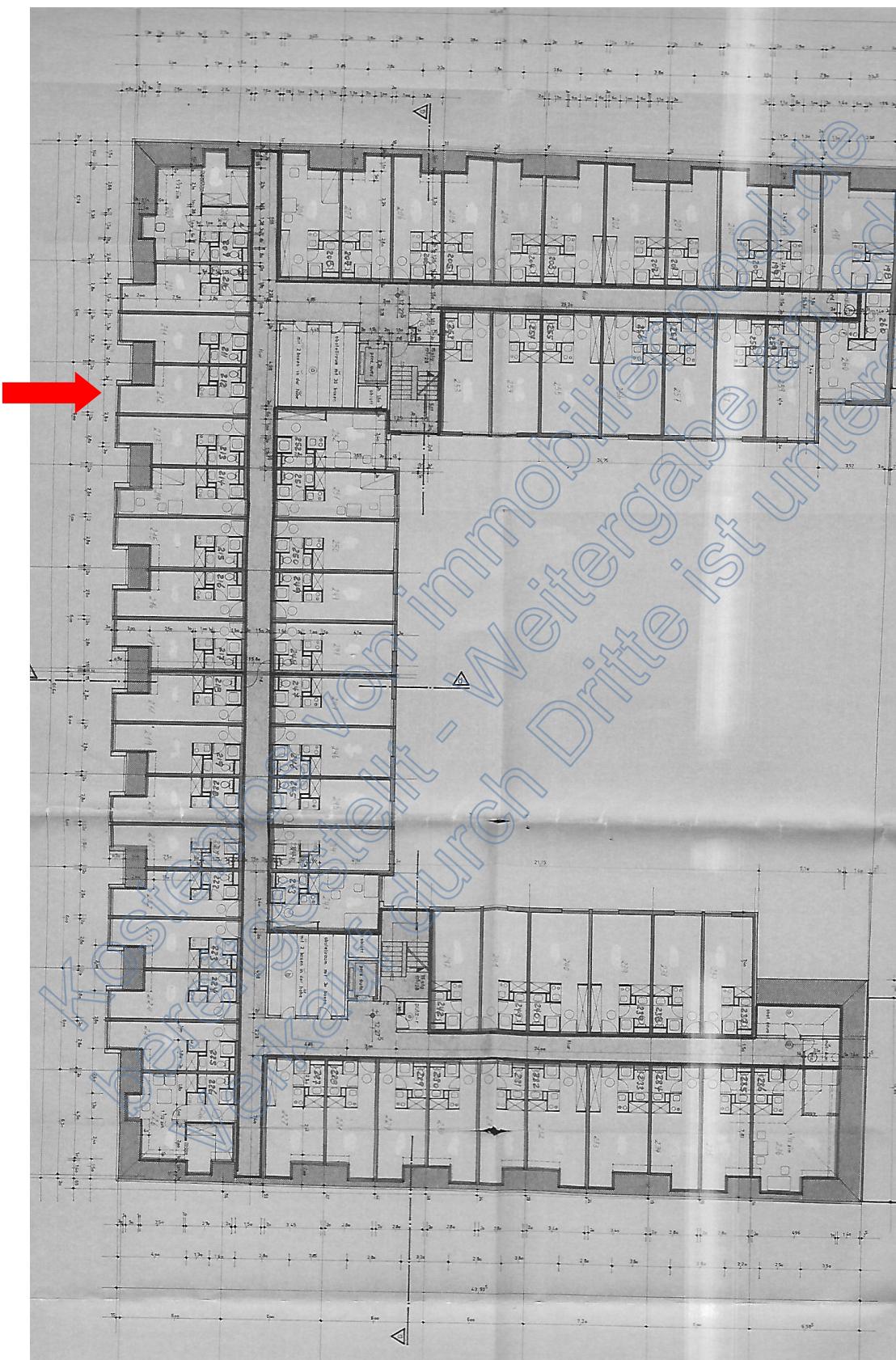
- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 6. Auflage, 2010)
- Kleiber
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

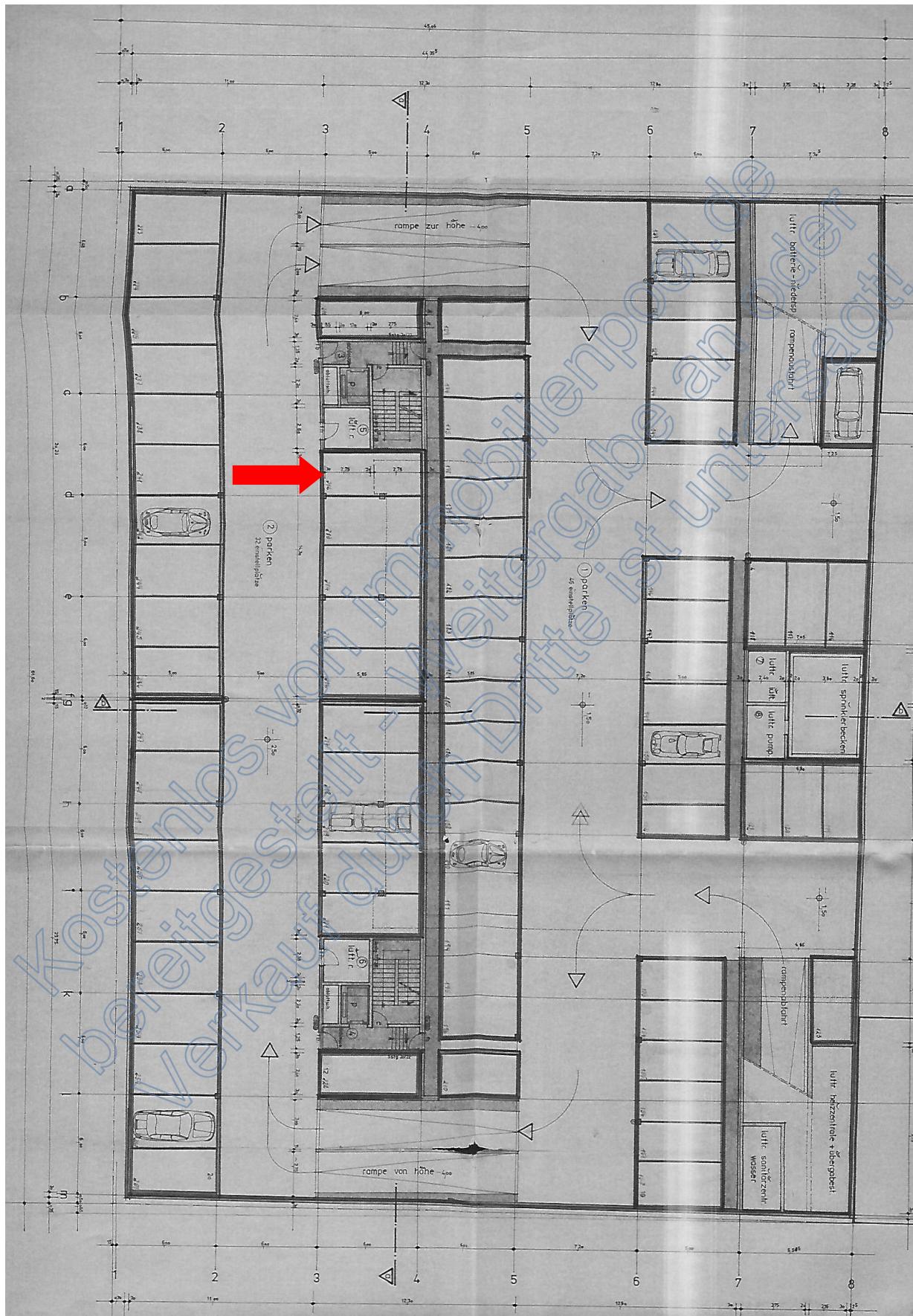
ANLAGE 2:

BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

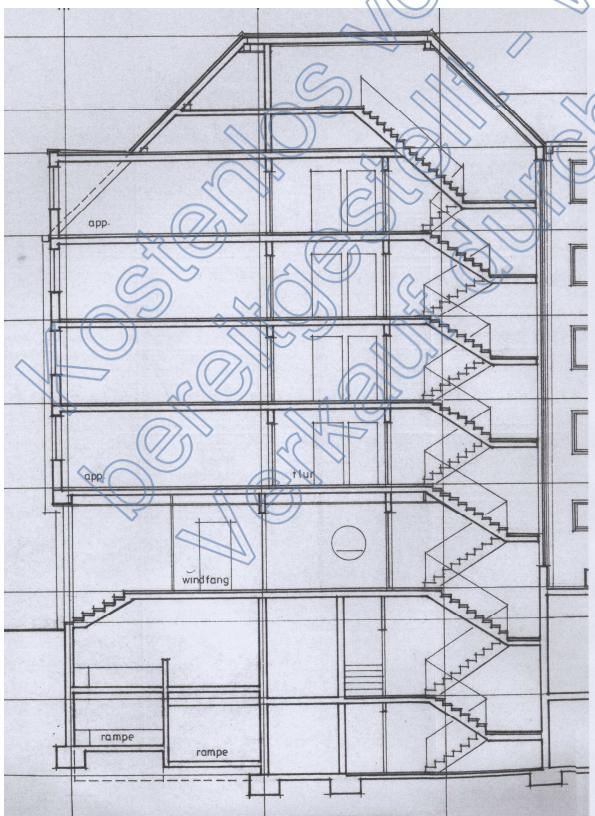
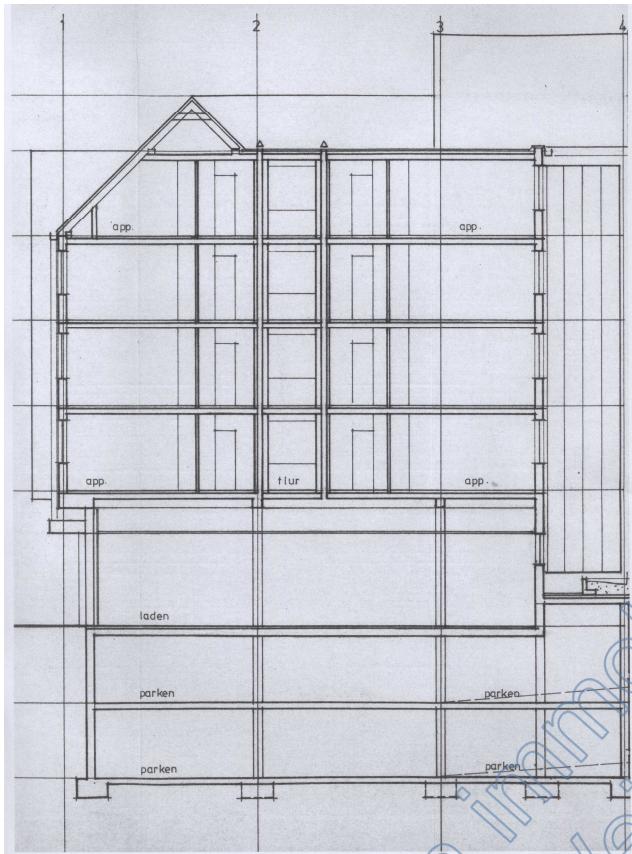
Auszug aus der Teilungserklärung vom 25.06.1980, **Wohnung Nr. 212**



GRUNDRISS TIEFGARAGEAuszug aus der Teilungserklärung vom 25.08.1980, **Garagenstellplatz Nr. 212**

SCHNITTE

Auszug aus der Teilungserklärung vom 25.08.1980



ANLAGE 3:

OBJEKTFOTOS



Nordwestfassade L2, 5-6



Nordostfassade L2, 7-8, **Wohnung Nr. 212**



Tiefgaragenzufahrt



Treppenhaus L2, 9-10



Treppenhaus L2, 5-6



Abschlusstür der Wohnung Nr. 212



Garagenstellplatz Nr. 212



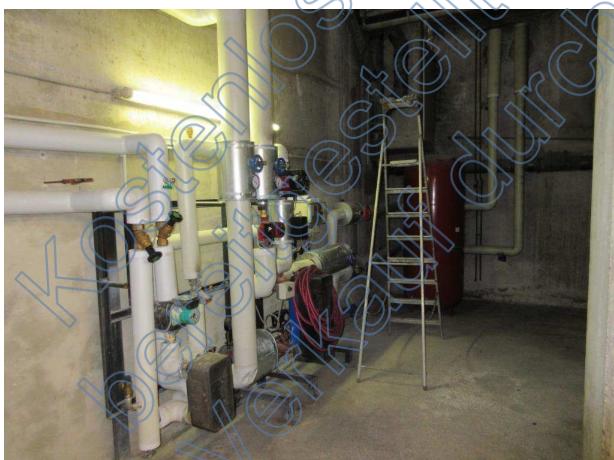
Gemeinschaftswaschraum



Müllraum



Heizung und Warmwasserbehälter



Heizungsanlage



Elektrohauptverteilung