

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!**

GESONDERTE ANLAGE ZUM GUTACHTEN**AZ: 3 K 68/24**

Schuldner:

Gläubigerin: WEG Schlesier Straße 14, 67117 Limburgerhof, vertr. d. d. Verwalter
Verwalterin der WEG:

Prozessbevollmächtigter:

Teilnehmer Ortstermin: Herr (Hausmeister), die Sachverständige

Hinweis: Verwalterin der WEG ist seit 01.01.2025:

Beantwortung der im Anschreiben vom 15.01.2025 gestellten Fragen

- zu a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten ist mir nicht bekannt geworden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden von mir nicht durchgeführt.
- zu b) Verwalter: siehe oben
- zu c) Mieter/Pächter: nicht bekannt
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- zu e) Ein Gewerbebetrieb wird in dem zu bewertenden Objekt zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht geführt.
- zu f) Maschinen und Betriebseinrichtungen, die durch die Unterzeichnerin nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- zu g) Für das Objekt liegt kein Energieausweis vor.

Wertminderung aufgrund der in Abteilung II des Grundbuchs von Limburgerhof Blatt 8709 bestehenden Eintragungen

Der Wert der Eintragungen kann nicht an konkreten Beeinträchtigungen gemessen werden, wertermittlungstechnisch sind lediglich pauschale Aussagen hierzu möglich. Falls die Dienstbarkeiten nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben, also vom Ersteigerer zu übernehmen sind, mindert sich der Verkehrswert m. E. um die nachfolgend aufgeführten Pauschalbeträge.

lfd. Nr. 1: *Grunddienstbarkeit (Unterhaltung und Wartung bestehender Heizleitungen und damit verbundenes Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3789/5 (BV Nr. 7 Blatt 7943). Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 3. Gemäß Bewilligungen vom 05.12.2008 (UR-Nr. P 2417/08, Notar Dr. in Ludwigshafen am Rhein) und vom 29.01.2009 (UR-Nr. P 205/09, Notar Dr. in Ludwigshafen am Rhein) eingetragen am 05.11.2009 und infolge von Begründung von Wohnungseigentum von Blatt 8012 in die Blätter 8671 bis 8715 übertragen am 16.07.2019.*

Minderungsbetrag

pauschal **500,00 EUR**

lfd. Nr. 2: *Grunddienstbarkeit (Verbot zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Raumheizungswärme, Verbot zum Bezug von Wärme oder Wärmeenergie für Raumheizung) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3789/5 (BV Nr. 7 Blatt 7943). Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 3. Gemäß Bewilligungen vom 05.12.2008 (UR-Nr. P 2417/08, Notar Dr. in Ludwigshafen am Rhein) und vom 29.01.2009 (UR-Nr. P 205/09, Notar Dr. in Ludwigshafen am Rhein) eingetragen am 05.11.2009 und infolge von Begründung von Wohnungseigentum von Blatt 8012 in die Blätter 8671 bis 8715 übertragen am 16.07.2019.*

Minderungsbetrag

pauschal **500,00 EUR**

lfd. Nr. 3: *Reallast (Anteilige Kostenübertragungsverpflichtung für den Bezug von Heizwärme) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3789/5 (BV Nr. 7 Blatt 7943). Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 2. Gemäß Bewilligungen vom 05.12.2008 (UR-Nr. P 2417/08, Notar Dr. in Ludwigshafen am Rhein) und vom 29.01.2009 (UR-Nr. P 205/09, Notar Dr. in Ludwigshafen am Rhein) eingetragen am 05.11.2009 und infolge von Begründung von Wohnungseigentum von Blatt 8012 in die Blätter 8671 bis 8715 übertragen am 16.07.2019.*

Minderungsbetrag

pauschal **500,00 EUR**

Mannheim, 26. Mai 2025



Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

GUTACHTEN

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

190/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Limburgerhof, Flurstück Nr. **3789/1**, Gebäude- und Freifläche, Schlesier Straße 14, **2.813 m²**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 39** im 7. OG unten rechts laut Aufteilungsplan. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum **Nr. SO39** und an dem Garagenabstellplatz **Nr. SO106**.

Schlesier Straße 14, 67117 Limburgerhof



Auftraggeber:

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein

Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein

AZ: 3 K 68/24

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

12. März 2025

Wertermittlungstichtag:

12. März 2025

Qualitätsstichtag:

12. März 2025

Grundbuch:

Grundbuch von Limburgerhof Blatt **8709**, BV 1

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **12.03.2025** ermittelt mit rd.

147.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertsiebenundvierzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 10 Seiten enthalten.

Das Gutachten und die gesonderte Anlage werden ausschließlich in **digitaler Form per eRV** (elektronischer Rechtsverkehr) an das Gericht übersandt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1 Vorbemerkungen	9
3.2 Gebäudebeschreibung	9
3.3 Ausführung und Ausstattung	10
3.4 Außenanlagen	10
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Ertragswertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
4.3.3 Ertragswertberechnung	17
5. Verkehrswert	18
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	19
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	19
6.2 Verwendete Literatur	19

Anlagen

Anlage 1	Lageplan	20
Anlage 2	Bauzeichnungen	21
Anlage 3	Objektfotos vom 12.03.2025 (12 Aufnahmen)	24
Anlage 4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	26
Anlage 4	Altlastenauskunft	27

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein , Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ Auftraggeber:	3 K 68/24
Eigentümer:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	190/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Limburgerhof, Flurstück Nr. 3789/1 , Gebäude- und Freifläche, Schlesier Straße 14, 2.813 m² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 39 im 7. OG unten rechts laut Aufteilungsplan. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. SO39 und an dem Garagenabstellplatz Nr. SO106 .
Grundbuch:	Grundbuch von Limburgerhof Blatt 8709 , BV 1
Ortsbesichtigung:	12. März 2025
Wertermittlungstichtag:	12. März 2025
Qualitätsstichtag:	12. März 2025
Wohnfläche:	ca. 59,49 m²
Lage:	7. Obergeschoss unten rechts
Hausgeld/Monat:	354,80 EUR lt. Wirtschaftsplan 2024
Mieter:	nicht bekannt
Miete:	nicht bekannt
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 18.02.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 12.03.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Schlesier Straße 14 in 67117 Limburgerhof wurden am **12.03.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Die Wohnung Nr. 39 und die Garage Nr. SO106 konnten nicht von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (Anlage 3).

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit Beschluss vom 13.01.2025 und Anschreiben vom 15.01.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 12.03.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebungen bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur, die konjunkturellen Entwicklungen und das Mietniveau im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Limburgerhof Blatt 8709, Ausdruck vom 22.10.2024
- Teilungserklärung vom 17.01.2019, 1. Nachtrag vom 09.05.2019, 2. Nachtrag vom 25.06.2019, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.05.2019 und auszugsweise Pläne, Bewilligung vom 19.07.2019, Bewilligung vom 20.09.2019, Bewilligung vom 05.12.2008 (Rechte 1, 2, 3 Abt. II),
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen und Angaben: Einzelwirtschaftsplan 2024 der Wohnung Nr. 39 mit Angabe zur Höhe des Hausgeldes, Gesamtwirtschaftsplan 2024, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 07.02.2023, 05.04.2023, 04.05.2024 und 09.12.2024
- Auszüge aus den Bauakten (Bauaktenarchiv Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis)

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 12. März 2025** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz
Landkreis: Rhein-Pfalz-Kreis
Regierungsbezirk: Rheinhessen-Pfalz
Gemeinde: **Limburgerhof**
Einwohnerzahl: ca. 12.000 Einwohner
überörtliche Anbindungen: nächstgelegene größere Städte:
Ludwigshafen (ca. 6 km), Mannheim (ca. 10 km),
Speyer, Schifferstadt, Mutterstadt
Landeshauptstadt:
Mainz
Autobahnen:
A 61, A 65 Anschluss Kreuz Mutterstadt (ca. 9,0 km)
A 650, Anschluss Oggersheimer Kreuz (ca. 11,0 km)
Bundesstraßen:
B 9 (ca. 4,0 km)
Landstraßen:
L 533 + L 524
S-Bahnhof:
Limburgerhof (ca. 1,0 km)
Buslinien
Bushaltestelle fußläufig entfernt;
Flughafen:
Frankfurt am Main, ca. 1 Autostunde entfernt

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: östlicher Ortsrandbereich, südlich der Schlesier Straße und östlich der Kösliner Straße, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, KIGA, Grundschule, Haupt- und Realschule im Ort, kommunale Einrichtungen, Arztpraxen, Geldinstitute und weitere Geschäfte im Gemeindezentrum in ca. 700 m Entfernung erreichbar
mittlere bis gute, ruhige Wohnlage
Umgebungsbebauung: Geschosswohnungsbau und Einfamilienreihenhäuser, nördlich der Schlesier Straße Tennisclub und diverse Sportanlagen
Beeinträchtigungen: keine erkennbar
Straßenart: Durchgangsstraße, geringes bis normales Verkehrsaufkommen, Fahrbahn befestigt, befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung und Parkmöglichkeiten in den umliegenden Straßen vorhanden
Grenzverhältnisse: keine Grenzbebauung

2.2. Gestalt und Form

Das **2.813 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **3789/1** ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und 8 Obergeschossen mit Flachdachabschluss. Zudem befindet sich auf dem Grundstück eine **Garagenzeile**.

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 Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz in Landau veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

2.4 Erschließungszustand

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

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

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des **Grundbuchs von Limburgerhof Blatt 8709** bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: *Grunddienstbarkeit (Unterhaltung und Wartung bestehender Heizleitungen und damit verbundenes Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3789/5 (BV Nr. 7 Blatt 7943). Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 3. Gemäß Bewilligungen vom 05.12.2008 (UR-Nr. P 2417/08, Notar Dr. in Ludwigshafen am Rhein) und vom 29.01.2009 (UR-Nr. P 205/09, Notar Dr. in Ludwigshafen am Rhein) eingetragen am 05.11.2009 und infolge von Begründung von Wohnungseigentum von Blatt 8012 in die Blätter 8671 bis 8715 übertragen am 16.07.2019.*

lfd. Nr. 2: *Grunddienstbarkeit (Verbot zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Raumheizungswärme, Verbot zum Bezug von Wärme oder Wärmeenergie für Raumheizung) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3789/5 (BV Nr. 7 Blatt 7943). Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 3. Gemäß Bewilligungen vom 05.12.2008 (UR-Nr. P 2417/08, Notar Dr. in Ludwigshafen am Rhein) und vom 29.01.2009 (UR-Nr. P 205/09, Notar Dr. in Ludwigshafen am Rhein) eingetragen am 05.11.2009 und infolge von Begründung von Wohnungseigentum von Blatt 8012 in die Blätter 8671 bis 8715 übertragen am 16.07.2019.*

lfd. Nr. 3: Reallast (Anteilige Kostenübertragungsverpflichtung für den Bezug von Heizwärme) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3789/5 (BV Nr. 7 Blatt 7943). Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 2. Gemäß Bewilligungen vom 05.12.2008 (UR-Nr. P 2417/08, Notar Dr. in Ludwigshafen am Rhein) und vom 29.01.2009 (UR-Nr. P 205/09, Notar Dr. in Ludwigshafen am Rhein) eingetragen am 05.11.2009 und infolge von Begründung von Wohnungseigentum von Blatt 8012 in die Blätter 8671 bis 8715 übertragen am 16.07.2019.

Der Verkehrswert wird auftragsgemäß lastenfrei ermittelt. Die Wertminderung durch die Rechte Nr. 1, 2, 3 wird in der gesonderten Anlage ausgewiesen.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut telefonischer Aussage des zuständigen Mitarbeiters der Kreisverwaltung Rheinland-Pfalz-Kreis (15.05.2025, Herr besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsstelle Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 01.04.2025 besteht kein Eintrag im Altlastenablagekataster (vgl. **Anlage 5**).

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

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

2.5.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird ohne weitere Überprüfung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Domholz - Neuaufstellung“, rechtsverbindlich seit dem 26.04.2007. Dieser weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone aus:

WA	=	allgemeines Wohngebiet
IX	=	9 Vollgeschosse
0,4	=	Grundflächenzahl 0,4
1,5	=	Geschossflächenzahl 1,5
o	=	offene Bauweise

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung

wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

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

2.5.6 Entwicklungszustand

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

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

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 **Mehrfamilienwohnhaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und 8 Obergeschossen mit Flachdachabschluss. Zudem befindet sich auf dem Grundstück eine **Garagenzeile**.

Die Bebauung wurde etwa **1975** errichtet.

Das Objekt wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **17.01.2019** und den Nachträgen vom **09.05.2019**, **25.06.2019** und **19.07.2019** geregelt.

Das Wohnhaus beinhaltet gemäß Teilungserklärung **45 Eigentumswohnungen**. Die Garagenzeile enthält **8 Garagenabstellplätze**, für die Sondernutzungsrechte gebildet wurden.

Die **Wohnung Nr. 39** liegt im **7. Obergeschoss unten rechts**. Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Küche, Bad/WC, Abstellraum, Flur und Loggia. Die Wohnung ist zum Garten (Südwesten) ausgerichtet.

Die Wohnfläche beträgt lt. Teilungserklärung ca. **59,49 m²**.

Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem **Kellerraum Nr. SO39** und an dem **Garagenabstellplatz Nr. SO106** zugeordnet.

Die Nutzfläche des Kellerraumes Nr. **SO39** beträgt lt. Teilungsplan **3,18 m²**.

Der Garagenabstellplatz Nr. **SO106** befindet sich innerhalb der Garagenzeile auf dem Grundstück.

Hinweis: Die Wohnung Nr. 39 und der Kellerraum Nr. SO39 sind vor Ort jeweils mit der Nr. „13573“ gekennzeichnet. Der Garagenabstellplatz Nr. SO106 ist vor Ort mit der Nr. „10096“ versehen.

Gebäudegliederung, Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sowie Lage des Garagenabstellplatzes sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Mehrfamilienwohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Beton, Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Massivdecken
Fassaden:	Putz mit Anstrich
Dach:	Flachdach, Eindeckung verm. mit Dichtungsbahnen und Bekiesung
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton, Werksteinbelag, Metallgeländer, Personenaufzug (Baujahr 1995, Umbau 2020)
Türen:	Außentür Metall-/Isolierglaskonstruktion, Wohnungsabschlusstüren Holzplattentüren in Stahlzargen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Außenrollläden aus Kunststoff
Heizung:	Fernwärme-Zentralheizung
Warmwasseraufbereitung:	dezentral über Gas-Durchlauferhitzer
Elektro:	Klingel- und Gegensprechanlage
Keller:	Mieterkeller Holzlatenverschläge, Fahrradraum

Garagenzeile

Mauerwerksbau, Fassaden Putz mit Anstrich, Flachdach mit Pappeindeckung, Garagentore als Hubschwingtore aus Metall.

Wohnung Nr. 39

Die Wohnung Nr. 39 konnte nicht von innen besichtigt werden. Für die Bewertung wird eine baualtersgemäße, mittlere Ausstattung in ausreichendem Unterhaltungszustand unterstellt.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Fernwärme, Gas, Telefon, Wasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Zufahrts- und Wegeflächen befestigt, Fahrradständer, Außenbeleuchtung, Mülltonnenstandplatz, Begrünungen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich äußerlich in normalem, altersgerechtem Unterhaltungszustand. Teile des Gemeinschaftseigentums (Fenster, Hauseingangstür, Aufzugsanlage) sind augenscheinlich erneuert worden. Genauer Zeitpunkt und Umfang der durchgeführten Maßnahmen sind mir nicht bekannt geworden.

Nach Angabe der WEG-Verwaltung liegt für das Gebäude kein Energieausweis im Sinne der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vor.

Sondereigentum: Ausstattung und Unterhaltungszustand der **Wohnung Nr. 39** können wegen fehlender Innenbesichtigung nicht hinreichend beurteilt werden. Es ist nicht bekannt geworden, ob bzw. in welchem Umfang die Wohnung modernisiert wurde. Für die Bewertung wird eine baualtersgemäße, mittlere Ausstattung unterstellt.

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind gut. Das Bad ist innenliegend angeordnet, es verfügt über kein Fenster. Die Loggia ist nach Südwesten ausgerichtet und überdacht.

Der **Garagenabstellplatz Nr. SO106** befindet sich äußerlich in normalem, alters- und nutzungsgerechtem Zustand. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in 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** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

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

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

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

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

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz in Landau zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **620,00 EUR/m²** (Zone 0605) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert: $B - bf - WR - o - X$

Entwicklungszustand	=	baureifes Land (B)
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei (bf)
Art der baulichen Nutzung nach BauNVO	=	Reines Wohngebiet (WR)
Bauweise	=	offen (o)
Geschlosszahl	=	10 Vollgeschosse (X)

4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. 3789/1 **2.813 m²** Gebäude- und Freifläche Schlesier Straße 14

Anpassungen hinsichtlich Erschließungszustand, Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

Somit wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **620,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **2.813 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$2.813 \text{ m}^2 \quad \times \quad 620,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 1.744.060 \text{ EUR}$$

Bei **190/10.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 39**:

$$1.744.060 \text{ EUR} \quad \times \quad 190/10.000 \quad = \quad 33.137 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 39 rd. **33.000 EUR**

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt laut Teilungserklärung **59,49 m²**. Innenbesichtigung und örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten waren nicht möglich. Die Flächenangabe gilt ausschließlich für diese Wertermittlung.

Rohertrag

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete 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.

Die Gemeinde Limburgerhof hat keinen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht.

Gemäß Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über „www.on-geo.de“) in der Zeit von **Juli 2024** bis **Dezember 2024** war die Gemeinde **Limburgerhof** durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt. Die Angebotssituation stellt sich gemäß v. g. Auswertung im Hinblick auf die Nettokaltmiete wie folgt dar:

Postleitzahlgebiet 69117 Limburgerhof

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
Alle Mietangebote	8,53 – 16,46 EUR/m ² (54)	11,37 EUR/m²
> 30 - 60 m ²	10,00 – 13,87 EUR/m ² (11)	11,38 EUR/m²

Rhein-Pfalz-Kreis

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
Alle Mietangebote	7,74 – 14,39 EUR/m ² (588)	10,76 EUR/m²
> 30 - 60 m ²	8,04 – 14,15 EUR/m ² (112)	11,05 EUR/m²

Bei den v. g. Mietangaben handelt es sich um reine Angebotsmieten, die tatsächlichen Abschlussmieten weichen erfahrungsgemäß hiervon ab.

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, unterstellter Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 39** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **9,50 EUR/m²** Wohnfläche aus. In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. SO39 enthalten.

Für den **Garagenabstellplatz Nr. SO106** erfolgt ein Mietansatz von monatlich **60,00 EUR**.

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **14,00 EUR/m²** Wohnfläche und jährlich **106,00 EUR/Garage** auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **429,00 EUR/Eigentumswohnung** und jährlich **47,00 EUR/Garage** als angemessen angesetzt.

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

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

Der für die Gemeinde Limburgerhof zuständige **Obere Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz** hat im **Landesgrundstücksmarktbericht 2025** für **Wohneigentume** im **Marktsegment 5-6^{*)}** (Vertragsdatum 07/2017 bis 04/2024, Anzahl Vergleichskauffälle 453, Ø GND 80 Jahre, Ø RND 54 Jahre, Ø Standardstufe 3,0, Ø Wohnfläche 84 m², Ø Bodenwertniveau 373 EUR/m², Ø marktübliche NKM bei einem Bodenwertniveau von Ø 375 EUR/m²: 8,50 EUR/m² bei 50 m² WF und 8,75 EUR/m² bei 100 m² WF) in Abhängigkeit von der relativen Restnutzungsdauer (RND) folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZ) zum Stichtag **01.01.2024** veröffentlicht:

rel. RND	LZ
35 %	-
40 %	2,0 %
45 %	2,1 %
50 %	2,1 %
55 %	2,1 %
60 %	2,1 %
65 %	2,1 %
70 %	2,1 %
75 %	2,2 %
80 %	2,2 %
85 %	2,2 %
90 %	2,2 %
95 %	2,2 %

^{*)} Die Gemeinde Limburgerhof wird vom Oberen Gutachterausschuss hinsichtlich der Zuordnung der Marktsegmente mit **wohnbaulicher** Nutzung in das **Marktsegment 5** eingeordnet.

Bei Fremdnutzung (z.B. längerfristig vermietete Eigentumswohnungen) wird vom Gutachterausschuss ein Zuschlag von **12%** zu den o. g. Liegenschaftszinssätzen empfohlen.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie der angesetzten Miete und der relativen Restnutzungsdauer (RND 33J../GND 80J. = **41,25 %**) wird der Liegenschaftszinssatz für die **Wohnung Nr. 39** mit **2,2 %** gewählt.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1975) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **33 Jahren** festgesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wegen fehlender Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag von **5 %** vom vorläufigen Ertragswert vorgesehen.

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

4.3 Ertragswertermittlung

Wohnfläche	ca. 59,49 m ²
Nettokaltmiete	9,50 EUR/m ² WF
Miete Garagenabstellplatz Nr. SO106	60,00 EUR/Monat
Bewirtschaftungskosten	rd. 21 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	33 Jahre
anteiliger Bodenwert	33.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	2,2 %

Wohnung Nr. 39	59,49 m ²	x	9,50 EUR/m ²	x	12 Monate	=	6.782 EUR
Garage Nr. SO106	1,00 Stck.	x	60,00 EUR	x	12 Monate	=	<u>720 EUR</u>
Jahresrohertrag						=	7.502 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.

• Mietausfallwagnis 2 %	150 EUR		
• Verwaltung 429 EUR/Wohnung, 47 EUR/Stpl.	476 EUR		
• Instandhaltungskosten			
59,49 m ² x 14,00 EUR/m ² WF	833 EUR		
1 Stellplatz x 106,00 EUR	<u>106 EUR</u>		
insgesamt rd. 21 %	1.565 EUR	-	<u>1.565 EUR</u>

Jahresreinertrag = 5.937 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 33.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 2,2 %

33.000 EUR x 2,2 % - 726 EUR

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag = 5.211 EUR

Barwertfaktor RND 33 J. / 2,2 % = 23,29 x 23,29

Ertragswert der baulichen Anlagen = 121.364 EUR

Bodenwert + 33.000 EUR

vorläufiger Ertragswert = 154.364 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 7.718 EUR

- Pauschalabschlag fehlende Innenbesichtigung - 5%

Ertragswert = 146.646 EUR

Ertragswert Wohnung Nr. 39 rd. **147.000 EUR**

Der vorläufige Ertragswert 154.364 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.595 EUR/m² Wohnfläche (ca. 59,49 m²) inklusive Garagenabstellplatz sowie dem rd. 20,58-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (7.502 EUR).

Bei einem überschlägigen Wertansatz von etwa 13.000 EUR für den Garagenabstellplatz liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für die Wohnung bei etwa 2.375 EUR/m² Wohnfläche.

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).

Der Ertragswert für die Wohnung Nr. 39 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. SO39 und an dem Garagenabstellplatz Nr. SO106 wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **147.000,00 EUR** ermittelt. Der vorläufige Ertragswert 153.085 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **2.595 EUR/m²** Wohnfläche inklusive Stellplatz. Bei einem überschlägigen Wertansatz von etwa 13.000 EUR für den Stellplatz liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für die Wohnung bei etwa **2.375 EUR/m²** Wohnfläche.

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

190/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Limburgerhof, Flurstück Nr. 3789/1, Gebäude- und Freifläche, Schlesier Straße 14, 2.813 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 39 im 7. OG unten rechts laut Aufteilungsplan. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. SO39 und an dem Garagenabstellplatz Nr. SO106.

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 12.03.2025** auf rd.:

147.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertsiebenundvierzigtausend 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, 26. Mai 2025



Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

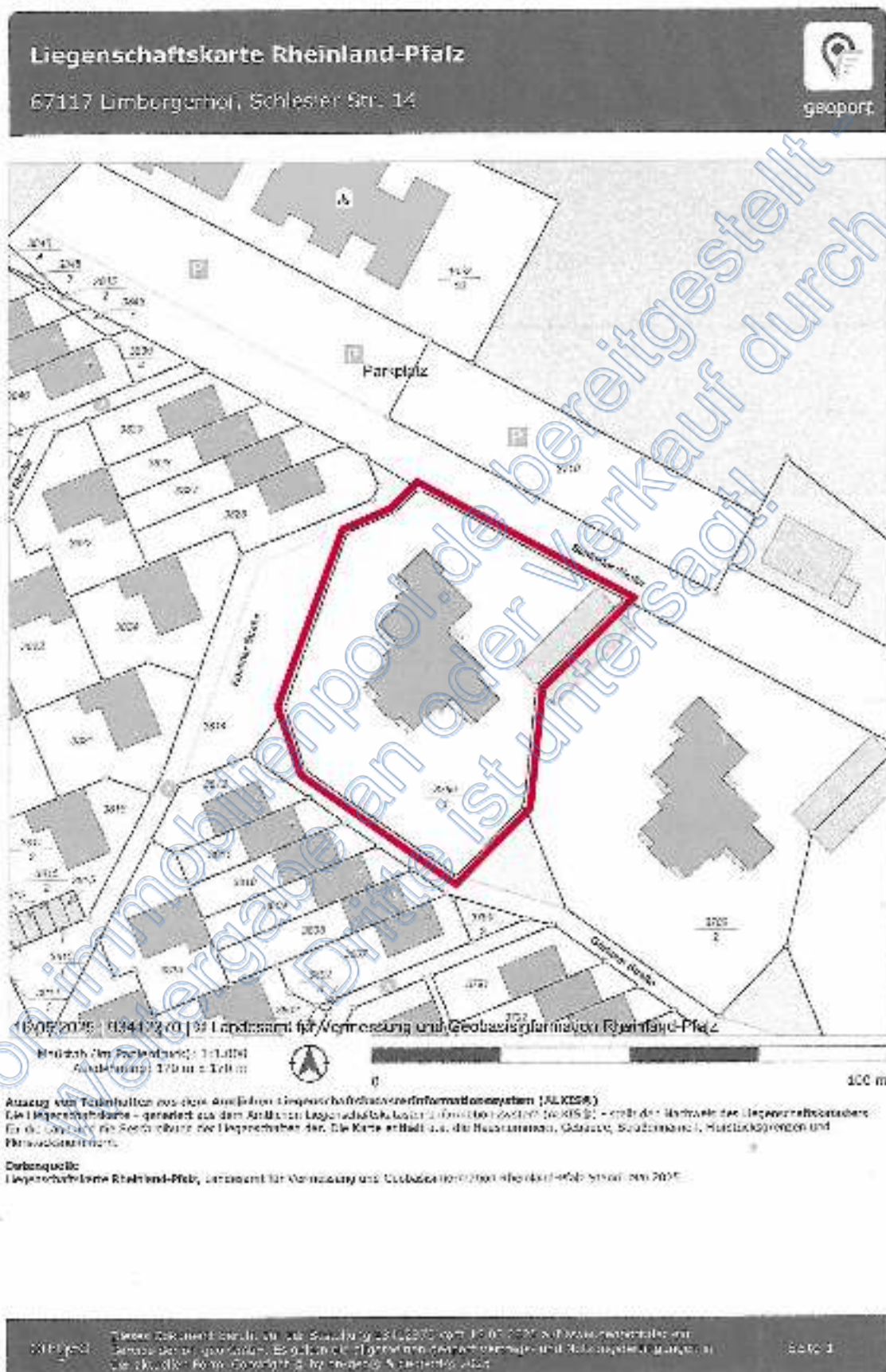
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der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

6.2 Verwendete Literatur

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

ANLAGE 1:

LAGEPLAN (ohne Maßstab)
Bezug über on-geo GmbH



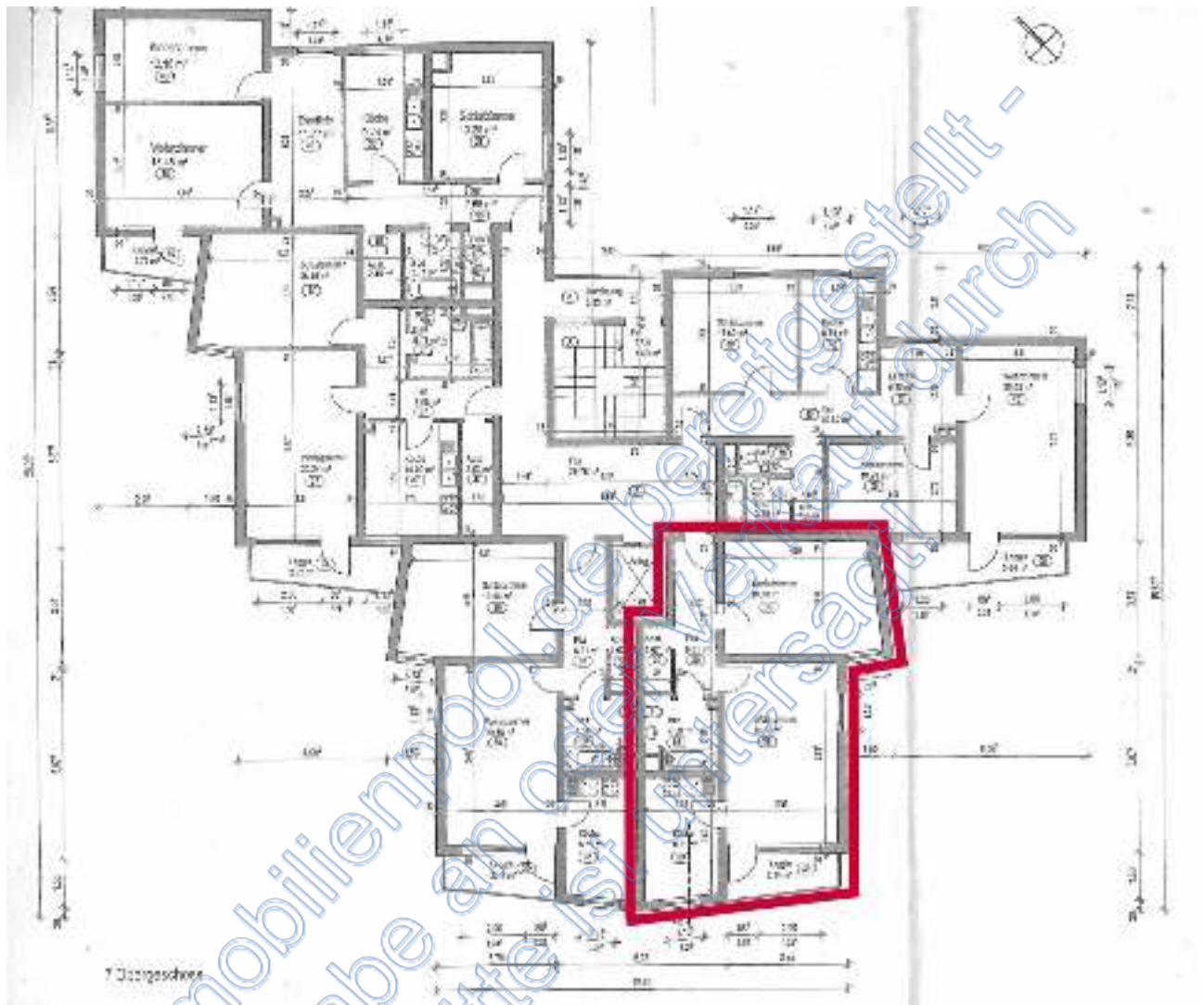
ANLAGE 2:

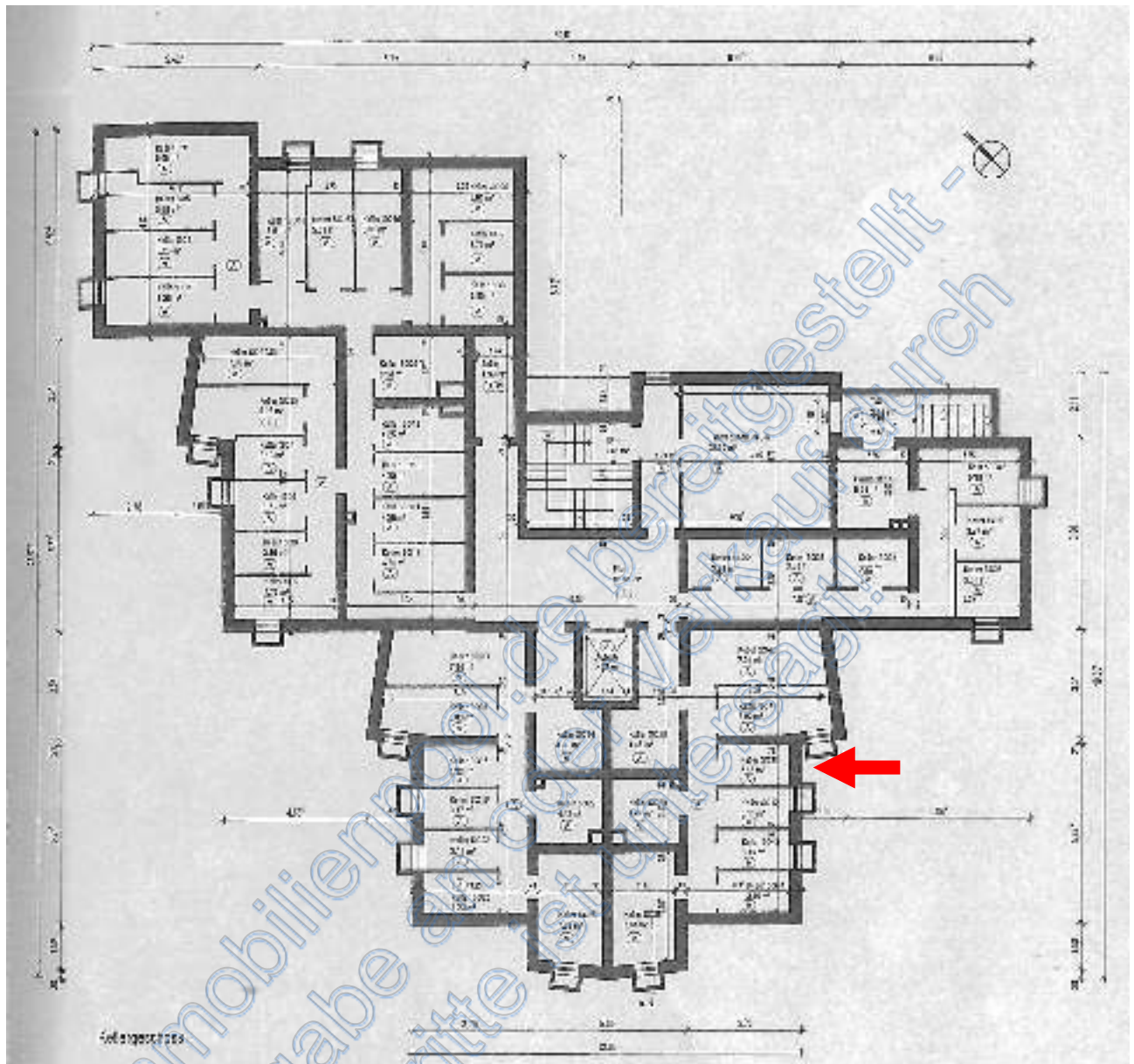
BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

Auszüge aus der Teilungserklärung vom 17.01.2019

Grundriss 7. Obergeschoss

Wohnung Nr. 39



Grundriss Kellergeschoss**Kellerraum Nr. SO39**

Lageplan

Garagenabstellplatz Nr. SO106

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

ANLAGE 3:

OBJEKTFOTOS



Südwestansicht, **Wohnung Nr. 39**



Nordostansicht



Hauseingang



Garagenzeile, **Garage Nr. SO106**



Garage Nr. SO106



Außenanlagen



Treppenhaus



Abschlussstür der Wohnung Nr. 39



Mieterkeller



Haustechnik im Kellergeschoss



Fahrradabstellraum



Garagenzeile und Außenanlagen

ANLAGE 4: AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE

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

ANLAGE 5: ALTLASTENAUSKUNFT

Seite 1 des Schreibens vom 01.04.2025

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

Seite 2 des Schreibens vom 01.04.2025

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

Seite 3 des Schreibens vom 01.04.2025

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