

G U T A C H T E N

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

des im Wohnungserbbaugrundbuch von Ludwigshafen Blatt 3931 eingetragenen **114/1.000 Miterbbaurechtsanteils** an dem mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67061 Ludwigshafen am Rhein, Halbergstraße 29, verbunden mit dem **Sondereigentum an im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumlichkeiten im Erdgeschoss und Kellergeschoss** und der in den Erbbaugrundbüchern von Ludwigshafen Blatt 3949 und 3950 jeweils eingetragenen 1/2 Anteile an den **30/1.000 Miterbbaurechtsanteilen** an dem mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67061 Ludwigshafen am Rhein, Halbergstraße 29, verbunden mit dem **Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 und Nr. 2 bezeichneten 2-geschossigen Garagen**



Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit dem AZ 3 K 1/23
Auftragsnummer	2023-02628
Objektart	Eigentumswohnung und zwei Garagenstellplätze (Erbbaurecht)
Wertermittlungsstichtag	29.09.2023
Qualitätsstichtag	29.09.2023
Ausfertigungsdatum	16.10.2023
Ausfertigung <i>digital</i>	Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.

	Verkehrswert	
	§ 194 Baugesetzbuch	
Gewerbereinheit Nr. 1	Garagenstellplatz 1a	Garagenstellplatz 2a
135.000 €	8.000 €	8.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS**Beschreibende Merkmale**

Grundstücksgröße:	360 qm
Miteigentumsanteile Erbbaurecht:	<ol style="list-style-type: none"> 1. 114/1.000 (entspricht einem ideellen Bodenwertanteil von 41,04 qm) verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumlichkeiten im EG und KG 2. ½ Anteil von 30/1.000 (entspricht einem ideellen Bodenwertanteil von 5,4 qm) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten 2-geschossigen Garage 3. ½ Anteil von 30/1.000 (entspricht einem ideellen Bodenwertanteil von 5,4 qm) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten 2-geschossigen Garage

<u>Sondereigentum:</u>	<u>Nutzfläche</u>
Gewerbeeinheit	103 qm

Ertragswertverfahren (fiktiv unbelastete Immobilien)

	Gewerbeeinheit WEG Nr. 1	Garagenstellplatz Nr. 1a	Garagenstellplatz Nr. 2a
Rohertrag:	13.728 € p.a.	960 € p.a.	960 € p.a.
Bewirtschaftungskosten:	17,1%	18,9%	18,9%
Reinertrag:	11.376 € p.a.	779 €	779 €
Restnutzungsdauer:	30 Jahre	25 Jahre	25 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	4,5%	4,0%	4,0%
Bodenwertverzinsung:	20.315 €	2.673	2.673
Vorläufiger Ertragswert:	190.741 €		
Wertminderung Renovierungsstau:	rd. 40.000 €	rd. 1.000 €	rd. 1.000 €

Gewerbeinheit WEG-Nr. 1

Wert im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a ZVG	Wert gemäß § 194 BauGB
Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts 148.100 €	Verkehrswert (unbelastet) 135.000 €
Beschränkungen aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag Hier anzusetzender Abschlag wg. §§ 5/7 ErbbauRG (wg. Zustimmung) - 3.000 € Zwischenwert I 145.100 €	
Abschlag wg. rein schuldrechtlicher Erbbauzinserhöhung - € Marktanpassung zum Erbbaurecht - € Vertragliche Einflüsse - € Zwischenwert II 145.100 €	
Einfluss aus Baulasten - €	- €
Verkehrswert gem. § 74aZVG 145.100 €	Zwischensumme 135.000 €
abzüglich Zuzahlungsbeträge nach §§ 50/51	
Barwert der Erbbauzinsreallasten - 7.100 € - 2.400 € Vormerkung (Erbbauzinserhöhungen) - 3.800 €	
weitere Lasten u. Beschränkungen Grundbuch - €	- €
"Barpreis" 131.800 €	Verkehrswert (belastet) gem. § 194 BauGB 135.000 €

½ Anteil an Garage Nr. 1

Wert im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a ZVG	Wert gemäß § 194 BauGB
Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts 11.800 €	Verkehrswert (unbelastet) 8.000 €
Beschränkungen aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag Hier anzusetzender Abschlag wg. §§ 5/7 ErbbauRG (wg. Zustimmung) - 200 € Zwischenwert I 11.600 €	
Abschlag wg. rein schuldrechtlicher Erbbauzinserhöhung - € Marktanpassung zum Erbbaurecht - € Vertragliche Einflüsse (Erbbaurechtsvertrag) - € Zwischenwert II 11.600 €	
Einfluss aus Baulasten - €	- €
Verkehrswert gem. § 74aZVG 11.600 €	Zwischensumme 8.000 €
abzüglich Zuzahlungsbeträge nach §§ 50/51 ZVG:	
Barwert der Erbbauzinsreallasten - 1.000 € Vormerkung (Erbbauzinserhöhungen) - 2.800 € Vorkaufsrecht - 200 €	
weitere Lasten u. Beschränkungen Grundbuch - €	- €
"Barpreis" 7.600 €	Verkehrswert (belastet) gem. § 194 BauGB 8.000 €

1/2 Anteil an Garage Nr. 2

Wert im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a ZVG	Wert gemäß § 194 BauGB
Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts 11.800 €	Verkehrswert (unbelastet) 8.000 €
Beschränkungen aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag	
Hier anzusetzender Abschlag wg. §§ 5/7 Erbbaurecht (wg. Zustimmung) - 200 €	
Zwischenwert I 11.600 €	
Abschlag wg. rein schuldrechtlicher Erbbauzinshöhung - €	
Marktanpassung zum Erbbaurecht - €	
Vertragliche Einflüsse (Erbbaurechtsvertrag) - €	
Zwischenwert II 11.600 €	
Einfluss aus Baulasten - €	- €
Verkehrswert gem. § 74a ZVG 11.600 €	Zwischensumme 8.000 €
abzüglich Zuzahlungsbeiträge nach §§ 50/51 ZVG:	
Barwert der Erbbauzinsreallasten - 1.000 €	
Vormerkung (Erbbauzins erhöhungen) - 2.800 €	
Vorkaufsrecht - 200 €	
weitere Lasten u. Beschränkungen	
Grundbuch - €	- €
"Barpreis" 7.600 €	Verkehrswert (belastet) gem. § 194 BauGB 8.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	6
1.1. Gutachtauftrag	6
1.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	7
1.3. Durchführung der Wertermittlung	8
1.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	10
2. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	12
2.1. Lage und Standort	12
2.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	13
2.3. Erschließung und Baugrund	13
2.5. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	15
3. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	19
3.1. Grundbuch und Grundakten	19
3.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	21
3.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	23
4. Markt	24
4.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	24
4.2. Marktanalyse	24
5. Wertermittlung	25
5.1. Verkehrswert	25
5.2. Wertermittlungsverfahren	25
5.3. Wahl des Verfahrens	26
5.4. Vergleichswertverfahren über die finanzmathematische Methode	28
5.5. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	42
6. Verkehrswert § 194 BauGB	44
7. Verkehrswert § 74a Abs. 5 ZVG	46
8. Schlussformel	48
9. Rechtsgrundlagen	49
10. Anlagenverzeichnis	49

1. Allgemeine Angaben

1.1. Gutachtauftrag

Auftragsnummer:	2023-02628
Auftragnehmer ¹ :	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Wittelsbachstraße 10 67061 Ludwigshafen am Rhein Auftrag vom 01.06.2023 (Datum des Auftrags- schreibens)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch der o.g. Erbbaurechte an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Halbergstraße 29, 67061 Ludwigsha- fen am Rhein.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auf- tragsschreiben des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 01.06.2023 soll durch ein schriftli- ches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss 30.05.2023).
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke ver- wendet werden. Insgesamt werden zwei Ausferti- gungen in Papierform (mit Anlagen) erstellt sowie eine Digitalversion im PDF-Format erzeugt.

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 29.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung: Halbergstraße 29
67061 Ludwigshafen a. Rh.

Katasterbezeichnungen: Gemarkung Ludwigshafen
Flst. 729 mit 360 qm Hof- u. Geb.fläche

Grundbuchbezeichnung: Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
Grundbuch von Ludwigshafen
Blatt 3931
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis
1 114/1.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Ludwigshafen Flurstück 729 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet Räumlichkeiten im Erdgeschoss und Kellergeschoss

Blatt 3949

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis
1 ½ Anteil an dem 30/1.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Ludwigshafen Flurstück 729 verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten 2-geschossigen Garage

Blatt 3950

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis
1 ½ Anteil an dem 30/1.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Ludwigshafen Flurstück 729 verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2

bezeichneten 2-geschossigen Garage**Grundbuchausdrucke vom:**

22.02.2023

Die Identität der Wertermittlungsobjekte wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Vorhandene Bebauung:

Das gegenständliche Grundstück Flst.Nr. 729 ist mit einem 5-geschossigen, unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus sowie fünf Doppelstockgaragen bebaut. Das Gebäude umfasst insgesamt 23 Sondereigentumseinheiten, davon eine Gewerbeeinheit, 17 Wohnungen und fünf Doppelgaragen. Das gegenständliche Sondereigentum befindet sich im Erdgeschoss, zusätzlich besteht jeweils ½ Anteil an dem Sondereigentum der Garagen Nr. 1 und 2.

1.3. Durchführung der Wertermittlung**Datum der Ortsbesichtigung:**

29.09.2023

Das Wertermittlungsobjekt konnte vollumfänglich von außen und innen besichtigt werden. Innenaufnahmen wurden gestattet.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

der Erbbauberechtigte
die Sachverständige

Gutachter:

Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf

Von der Industrie- und Handelskammer Rhein Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Verwendete Unterlagen:**Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:**

- Grundbuchauszüge vom 22.02.2023

Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 19.09.2023 (Auszug Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Teilungserklärung und Auszug Aufteilungsplan vom 22.06.1972, Einsichtnahme in die Grundakte
- Erbbaurechtsvertrag UR-Nr. 1106/71 vom 21.04.1971
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde Stadt Ludwigshafen vom 19.09.2023
- Online-Auskunft der Stadt Ludwigshafen zum geltenden Bauplanungsrecht
- Schriftliche Auskunft der Stadt Ludwigshafen zum abgabenrechtlichen Zustand vom 19.09.2023
- Schriftliche Altlastenauskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 19.09.2023
- Bauzeichnungen, Baubeschreibungen und Berechnungen zum Bauantrag, Recherche bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde Stadt Ludwigshafen, Bauaktenarchiv, 18.09.2023
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Grundstücksmarktbericht Stadt Ludwigshafen am Rhein 2022
- Bodenrichtwertauskunft VBORIS Premium (Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 19.09.2023, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Ludwigshafen
- Auskunft des WEG-Verwalters zum Energieausweis zur Höhe der Instandhaltungsrücklage und des Hausgelds (Jahresabrechnung 2022, Wirtschaftsplan 2023) E-Mail vom 04.10.2023
- IVD-Gewerbepreisspiegel 2021/22
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Marktanalyse Ludwigshafen etc.

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wertbildenden 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.

1.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

Rechte und Belastungen Abt. II:

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten Rechte oder Lasten bestehen, sind diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Nur das Gericht erteilt Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Im Abschnitt 3.1 „Grundbuch und Grundakten“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

Mieter/Pächter:

nein

Zwangsverwaltung:

nein

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

nein

Gewerbebetrieb vorhanden

nein

Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen: wurden nicht vorgefunden

Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:

s. Erläuterungen Kap. 0 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 0 „Baulasten“

- Hausgeld:** Gemäß schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters mit E-Mail vom 04.10.2023 beträgt die Höhe des Hausgelds **seit dem 01.01.2023** monatlich
1. 736,00 € für die Gewerbeeinheit (217,53 € Rücklagenzuführung Haus und 518,47 € Wohngeld)
 2. 42,00 € je Garagenstellplatz (4,00 Rücklagenzuführung Garage und 38,00 € Wohngeld)
- In Summe monatlich: **820,00 €**
- Instandhaltungsrücklage:** Gemäß schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters mit E-Mail vom 04.10.2023 belief sich die Instandhaltungsrücklage **zum 31.12.2021** (letzte Jahresabrechnung) in Summe auf
1. 10.468,05 € für die Gewerbeeinheit
 2. 1.189,33 € je Garagenstellplatz
- In Summe: 12.846,71 €
- Energieausweis:** Der bis zum 10.10.2028 gültige Energieausweis wurde seitens der Hausverwaltung per E-Mail am 04.10.2023 zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um einen Verbrauchsausweis, der Endenergieverbrauch entspricht mit 179 kWh/(m²-a) dem eines energetisch nicht wesentlich modernisierten Mehrfamilienhauses. Das Baujahr des Wärmeerzeugers datiert auf 2002.

2. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

2.1. Lage und Standort

2.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Rheinland-Pfalz / Vorderpfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt
Ort / Einwohner:	Ludwigshafen am Rhein/ 172.145 Einwohner ²
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	91,7 ³ / 9,2% ⁴
Einzugsbereich:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	sehr gute Verkehrsanbindung durch das vorhandene Bundesautobahn- (A650 / A61, A6) und Bundesstraßennetz (B37, B44, B9, B38) nächstgelegene Großstädte Mannheim (ca. 2 km), Darmstadt (ca. 45 km), Karlsruhe (ca. 50 km)

2.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil	Südliche Innenstadt / Süd
Innerörtliche Lage:	zentrale Lage in der Ludwigshafener Innenstadt mit fußläufiger Entfernung zum Berliner Platz, Geschäfte des periodischen und tlw. aperiodischen Bedarfs in fußläufiger Entfernung (u.a. Walzmühle, Rheingalerie); Anbindung an diverse Stadtbahn- und Buslinien des ÖPNV am unmittelbar nördlich gelegenen Bahnhof Ludwigshafen (Rhein) Mitte.
Art der Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	hauptsächlich mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, Einkaufszentren, Parkhäuser (Kerngebiet), unmittelbar nordwestlich verläuft die B 37 nach Mannheim (Konrad-Adenauer-Brücke)
Lagequalität:	normale Kerngebietslage (MK)
Immissionen / Beeinträchtigungen:	Lagetypische Immissionen durch die angrenzende Bundesstraße und den Schienenverkehr
Verkehrsanbindung:	Direkte Anbindung an die B 37 als Verbindung nach

² Quelle: Statistisches Landessamt Rheinland-Pfalz, 31.12.2021

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2023, Ludwigshafen a.Rh.

⁴ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, www.statistik.arbeitsagentur.de, Berichtsmonat August 2023, Ludwigshafen a.Rh.

	Mannheim und nach Westen, geht über in die A 650 zur BAB 61 (Koblenz-Speyer; über Kreuz Ludwigshafen)
Entfernungen:	AS Ludwigshafen-Mitte (A 650 Bad Dürkheim-Ludwigshafen) ca. 2 km
	Bahnhof Ludwigshafen (Rhein Mitte): ca. 50 m
	Flughafen Frankfurt am Main: ca. 78 km
	City Airport Mannheim: ca. 9 km
	Hafen Mannheim: ca. 3,5 km
	Hafen Ludwigshafen: ca. 2,5 km
	Oberzentrum Mannheim (Hbf.): ca. 3 km
	Mittelzentrum Neustadt a. d. Weinstraße: ca. 32 km

2.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	rechteckiger Grundstückszuschnitt, Reihengrundstück in geschlossener mehrgeschossiger Blockrandbauweise
Straßenfront / Tiefe:	13 m / 28 m
Topografie:	Augenscheinlich eben

2.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Ausbauzustand der Straße:	voll ausgebaute Einbahnstraße, Fahrbahn aus Bitumen; gepflasterte Gehwege beiderseitig vorhanden; eingeschränktes Parkangebot im öffentlichen Verkehrsraum für befristetes und Anwohnerparken
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:	Von der Halbergstraße
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Gas, Telefon, Kabelanschluss
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen liegen für das gegenständliche Grundstück gemäß dem städtischen Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen folgende Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen vor: <ul style="list-style-type: none">- Betriebsfläche: Import, Export und Großhandel mit Produkten des Maschinenbaus, Elektrotechnik, Bau und Chemie; Planung, Beratung

- und Inbetriebnahme von Industrieanlagen und -maschinen (gemeldet 31.12.1990-31.10.1994, ohne Quellenangabe).
- Einzelhandel mit Brennstoffen (gemeldet 21.01.1965-31.07.1970, Quelle: Gewerbesteuerkartei).
 - Baugeschäft und Baumaterialien-Handlung (laut Adressbuch 1899)

Laut städtischem Kataster wurde das Anwesen Halbergstraße 29 gewerblich genutzt. Die Betriebsfläche ist nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer „Altlastenrelevanz“ von maximal 4 eingestuft (interne Bewertung zur ersten Orientierung: Skala 0=keine bis 5=höchste Altlastenrelevanz). In welchem Maße mit den branchenüblichen Schadstoffen umgegangen wurde bzw. ob es sich hierbei jeweils nur um den Firmensitz mit Bürotätigkeit handelte, ist nicht bekannt.

Nach Einschätzung der Stadt Ludwigshafen begründen die o.g. Informationen derzeit bei gleichbleibender Nutzung keinen weiteren behördlichen Handlungsbedarf.

Im Folgenden wird auf einen altlastenfreien Zustand abgestellt.

2.5. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die nachfolgenden Beschreibungen der einzelnen Bauteile beziehen sich auf die dominierenden, wertrelevanten Merkmale. Abweichungen in für die Wertermittlung nicht wesentlichen Teilen sind möglich. Angaben über nicht sichtbare Bereiche beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Auskünften während des Ortstermins oder sachverständigen Annahmen.

2.5.1. Gemeinschaftseigentum

Objektart:	5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit 23 Sondereigentumseinheiten (Wohn- oder Teileigentum, Doppelgaragen), Flachdach, Kellergeschoss.
Baujahr:	1973 (gem. Gebrauchsabnahmeschein).
Nutzungsaufteilung:	KG: übliche Kellerräume (jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet) und Anschlussräume, Tankraum, Büro-/Lagerraum (zur WEG-Nr.1). EG: Teileigentumseinheit WEG-Nr. 1 (Gewerbe). Im Hof 5 Doppelgaragen. 1.OG bis 5.OG: Wohnungseigentumseinheiten.

Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise.
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton nach Statik.
Außenwände:	Massiv (Beton und Granulitmauerwerk), verputzt und gestrichen.
Innenwände:	Massiv (s.o.).
Decken:	Stahlbetonmassivdecken.
Treppen:	Geschosstreppenhaus aus Stahlbeton mit Tritt- und Setzstufen in Werksteinbelag, Stahlgeländer.
Dach:	Flachdach mit Eindeckung; Dachentwässerung innenliegend.

Ausbau

Elektroleitungen:	Standardinstallationen.
Heizung:	Gas-Brennwerttherme, statische Heizkörper; Warmwasserversorgung zentral.
Türen:	Hoftor zur Straße aus Stahl, Hauseingangstür als Aluminiumrahmentür, Hintertüren und Kellertüren tlw. als feuerschutzhemmende Stahltüren.
Wände und Decken:	Putz mit Anstrich.

Fenster: Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Schaufenster EG zur Straße aus Aluminium. Im Treppenhaus Glasbausteine.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen Balkone, Personenaufzug.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand: Das gesamte Objekt weist zum Ortstermin im Wesentlichen einen dem Gestehtungsjahr entsprechenden Ausstattungsstandard auf. Der Unterhaltungszustand ist als durchschnittlich einzustufen, in Teilen sind Abnutzungserscheinungen des Gemeinschaftseigentums zu erkennen (Fenster, Balkone). Größere Modernisierungsmaßnahmen der Eigentümergemeinschaft sind die Dacherneuerung von ca. 5-10 Jahren und die Erneuerung der Heizungsanlage (Umstellung von Öl auf Gas). Ein akuter Instandsetzungsbedarf am Gemeinschaftseigentum wurde nicht erkannt.

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine.

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen: Siehe oben.
Bodenbefestigungen: Zufahrt und Freiflächen überwiegend gepflastert und betonierte.
Einfriedung: Massivmauern.

2.5.2. Sondereigentum Nr. 1 im Erdgeschoss, Garagen Nr. 1 und 2

Art: Das Sondereigentum besteht an den gewerblichen Räumlichkeiten im Erd- und Kellergeschoss, alles Nr. 1 des Aufteilungsplans. Zudem besteht je 1/2 Anteil an zwei Doppelgaragen im rückwärtig gelegenen Garagenhof.

Größe:	Die Nutzfläche beläuft sich gemäß Teilungserklärung auf 103,77 qm. Die Fläche konnte anhand des vorliegenden Aufteilungsplans überschlägig plausibilisiert werden. Allerdings muss aufgrund der innenliegenden Wendeltreppe ein Abzug von ca. 1 qm vorgenommen werden, so dass sich insgesamt eine Nutzfläche von rd. 103 qm ergibt. Die Nutzfläche erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 276 und dient im Rahmen der Wertermittlung lediglich der Herleitung eines marktüblich erzielbaren Rohertrags.
Raumaufteilung ⁵ :	EG: Ladenlokal (derzeit durch eine Trockenbauwand in zwei Teile separiert), Küche, zwei WC'S, zwei Duschen, Flur. Zugang vom Gemeinschaftstreppenhaus und von der Halbergstraße. KG: Aufenthaltsraum/Büro mit zusätzlichem Ausgang zum Gemeinschaftstreppenhaus.

Ausstattung:

Türen:	Holztüren in Holz- und Stahlzargen.
Innenwände:	Überwiegend tapeziert und gestrichen, im Keller- raum tlw. holzverkleidet. Im Küchenbereich tlw. Fliesenspiegel.
Böden:	Außerhalb der Sanitärbereiche Laminat.
Sanitäranlagen:	Zwei innenliegende WC's jeweils mit Handwasch- becken, Stand-WC, Boden- und Wandfliesen. Zwei separate Einbau-Duschkabinen, mit Wandflie- sen im Objektbereich sowie Bodenfliesen.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen, sonst. Vorrichtungen	Keine.
--	--------

⁵ Hinweis: Die Raumaufteilung wurde durch nicht tragende Zwischenwände in Teilbereichen verändert, wirkt sich aber nicht signifikant auf die Gesamtnutzfläche aus.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:

Die gegenständliche Gewerbeeinheit befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Neben der Beseitigung der vorhandenen kleineren Bauschäden (s.u.) ist auch eine Ertüchtigung der gesamten Innenausstattung (Böden, Wände, Elektrik, ggf. Schaufenster) notwendig.

Bauschäden:

- Feuchtebelastungen an der Außenwand unter dem Schaufenster, tlw. im Sockelbereich der Trockenbauwand zu den Duschen
- Putz-/Tapetenabplatzungen
- Schadhafte Bodenfliesen

3. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

3.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des **Grundbuchblatts 3931 (Gewerbe)** befinden sich folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragungen:

Gewerbeeinheit WEG-Nr. 1	Werteinfluss
<p><u>Lfd.Nr. 10</u> <i>Erbbauzins von 60,- (sechzig) Deutsche Mark monatlich ab 27.11.1987. Für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; gemäß Bewilligung von 31.3.1987; Gleichrang mit Abt. II Nr. 11.</i></p>	<p>Der Erbbauzins inkl. Erhöhung und Vormerkung (lfd. Nr. 10, 11, 13) zugunsten des Erbbaurechtsausgebers werden im Rahmen von Erbbaurechtsbestellungen üblicherweise dinglich gesichert. Ihr Werteinfluss wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB implizit im Rahmen der Bewertungsverfahren (i.d.R. finanzmathematische Methode) berücksichtigt.</p>
<p><u>Lfd.Nr. 11</u> <i>Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Eintragung von Reallasten auf Zahlung neu festgesetzter Erbbauzinsen für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; gemäß Bewilligung von 31.3.1987; Gleichrang mit Abt. II Nr. 10.</i></p>	<p>Unter Berücksichtigung der Verfahrensbesonderheiten der Zwangsversteigerung werden die relevanten Belastungen in Abt. II Grundbuch im Anschluss an die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB separat ausgewiesen.</p>
<p><u>Lfd.Nr. 13</u> <i>Weiterer Erbbauzins von 20,45 DM (zwanzig 45/100 Deutsche Mark) monatlich ab 01.01.1997 für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks.</i></p>	
<p><u>Lfd. Nr. (14)</u> <i>Eine Sanierung wird durchgeführt (Sanierungsgebiet Ludwigshafen-Süd).</i></p>	<p>Gemäß Online-Auskunft der Stadt Ludwigshafen (Abruf 04.10.2023) ist das Sanierungsverfahren Ludwigshafen-Süd seit dem Jahr 2022 abgeschlossen. Es handelte sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 142 Abs. 2 BauGB, Ausgleichsbeträge wurden demnach nicht erhoben. Der Sanierungsvermerk hat daher keinen signifikanten Einfluss mehr.</p>
<p><u>Lfd. Nr. (15)</u> <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen – Vollstreckungsgericht -, 3 K 1/23).</i></p>	<p>Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Eintragungsbewilligung hat nicht vorgelegen.</p>

In Abteilung II des **Grundbuchblatts 3949 (1/2 Garagenanteil = 1 Stellplatz)** sind folgende Eintragungen vorhanden:

Garagenstellplatz 1a ½ Anteil Garage Nr. 1	Garagenstellplatz 1a ½ Anteil Garage Nr.1
<p><u>Lfd.Nr. 1</u> <i>Erbbauzins von monatlich 16.50 DM (i. W. sechzehn 50/100 Deutsche Mark) vom 1.7.1971 an den jeweiligen Grundstückseigentümer. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 21.4.1971 eintragen im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 2 am 5. Mai 1972 und bei Anlegung des Wohnungserbbaugrundbuchs aufgrund Erbbauzinsaufteilungserklärung vom 22. Juni 1972 hierher übertragen am 31. August 1972.</i></p>	<p>Der Erbbauzins inkl. Erhöhungen und Vormerkungen (lfd. Nr. 1, 2) sowie auch das Vorkaufsrecht (lfd. Nr. 3) zugunsten des Erbbaurechtsausgebers werden im Rahmen von Erbbaurechtsbestellungen üblicherweise dinglich gesichert. Ihr Werteinfluss wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB implizit im Rahmen der Bewertungsverfahren (i.d.R. finanzmathematische Methode) berücksichtigt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Verfahrensbesonderheiten der Zwangsversteigerung werden die relevanten Belastungen in Abt. II Grundbuch im Anschluss an die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB separat ausgewiesen.</p>
<p><u>Lfd.Nr. 2</u> <i>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 21.4.1971 eintragen im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 1 am 5. Mai 1972 und bei Anlegung des Wohnungserbbaugrundbuchs hierher übertragen am 31. August 1972.</i></p>	
<p><u>Lfd.Nr. 3</u> <i>Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 22. Juni 1972 eingetragen am 31. August 1972.</i></p>	
<p><u>Lfd. Nr. (9)</u> <i>Zu Lasten jedes Anteils und zugunsten der Miteigentümer XXX ist die Benutzung der Garage geregelt.</i></p>	<p>Die Benutzungsregelungen der Garage sind mit Blick auf die Objektart typisch und haben keinen signifikanten Werteinfluss.</p>
<p><u>Lfd. Nr. (10)</u> <i>Zu Lasten jedes Anteils und zugunsten der Miteigentümer XXX ist die Benutzung der Garage geregelt.</i></p>	
<p><u>Lfd. Nr. (13)</u> <i>Zu Lasten jedes Anteils und zugunsten des jeweils anderen Miteigentümers: Benutzungsregelung n. §1010 BGB.</i></p>	
<p><u>Lfd. Nr. (14)</u> <i>Eine Sanierung wird durchgeführt (Sanierungsgebiet Ludwigshafen-Süd).</i></p>	<p>Gemäß Online-Auskunft der Stadt Ludwigshafen (Abruf 04.10.2023) ist das Sanierungsverfahren Ludwigshafen-Süd seit dem Jahr 2022 abgeschlossen. Es handelte sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 142 Abs. 2 BauGB, Ausgleichsbeträge wurden demnach nicht erhoben. Der Sanierungsvermerk hat daher keinen signifikanten Einfluss mehr.</p>
<p><u>Lfd. Nr. (15)</u> <i>Nur lastend auf den Anteilen Abt. I Nr. 2.1 und 2.2</i> <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen – Vollstreckungsgericht -, 3 K 1/23).</i></p>	<p>Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Eintragungsbewilligung hat nicht vorgelegen.</p>

In Abteilung II des **Grundbuchblatts 3950 (1/2 Garagenanteil = 1 Stellplatz)** sind folgende Eintragungen vorhanden:

Garagenstellplatz 1a ½ Anteil Garage Nr. 1	Garagenstellplatz 2a ½ Anteil Garage Nr.2
<p><u>Lfd.Nr. 1</u> <i>Erbbauzins von monatlich 16.50 DM (i. W. sechzehn 50/100 Deutsche Mark) vom 1.7.1971 an den jeweiligen Grundstückseigentümer. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 21.4.1971 eintragen im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 2 am 5. Mai 1972 und bei Anlegung des Wohnungserbbaugrundbuchs aufgrund Erbbauzinsaufteilungserklärung vom 22. Juni 1972 hierher übertragen am 31. August 1972.</i></p>	<p>Der Erbbauzins inkl. Erhöhungen und Vormerkungen (lfd. Nr. 1, 2) sowie auch das Vorkaufsrecht (lfd. Nr. 3) zugunsten des Erbbaurechtsausgebers werden im Rahmen von Erbbaurechtsbestellungen üblicherweise dinglich gesichert. Ihr Werteinfluss wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB implizit im Rahmen der Bewertungsverfahren (i.d.R. finanzmathematische Methode) berücksichtigt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Verfahrensbesonderheiten der Zwangsversteigerung werden die relevanten Belastungen in Abt. II Grundbuch im Anschluss an die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB separat ausgewiesen.</p>
<p><u>Lfd.Nr. 2</u> <i>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 21.4.1971 eintragen im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 1 am 5. Mai 1972 und bei Anlegung des Wohnungserbbaugrundbuchs hierher übertragen am 31. August 1972.</i></p>	
<p><u>Lfd.Nr. 3</u> <i>Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 22. Juni 1972 eingetragen am 31. August 1972.</i></p>	
<p><u>Lfd. Nr. (11)</u> <i>Eine Sanierung wird durchgeführt (Sanierungsgebiet Ludwigshafen-Süd).</i></p>	<p>Gemäß Online-Auskunft der Stadt Ludwigshafen (Abruf 04.10.2023) ist das Sanierungsverfahren Ludwigshafen-Süd seit dem Jahr 2022 abgeschlossen. Es handelte sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 142 Abs. 2 BauGB, Ausgleichsbeträge wurden demnach nicht erhoben. Der Sanierungsvermerk hat daher keinen signifikanten Einfluss mehr.</p>
<p><u>Lfd. Nr. (12)</u> <i>Nur lastend auf den Anteilen Abt. I Nr. 4.1 und 4.2</i> <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen – Vollstreckungsgericht -, 3 K 1/23).</i></p>	<p>Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Eintragungsbewilligung hat nicht vorgelegen.</p>

3.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

3.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Das Wertermittlungsobjekt ist über die Halbergstraße erschlossen. Es verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Gas
- Strom
- Telefon, Kabel

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen sind die Beiträge und Abgaben für die erstmalige Herstellung der Erschließungseinrichtungen nach BauGB und Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RLP) für das zu bewertende Grundstück berechnet und beglichen. Einmalige Gebühren bzw. Beiträge nach KAG RLP für etwaige Erweiterungen und Verbesserungen werden durch „wiederkehrende Ausbaubeiträge“ im Sinne einer Solidargemeinschaft finanziert. Da diese Erhebungsform demnach in der Region als grundstücksgewöhnlich und hinsichtlich der Größenordnung des Beitrags mit Blick auf die Verfahrensgenauigkeit als nicht signifikant eingestuft werden kann, kann nachfolgend von einem beitrags- und abgabefreien Zustand ausgegangen werden.

3.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß Online-Auskunft der Stadt Ludwigshafen liegt das gegenständliche Grundstück Flst.Nr. 729 im Geltungsbereich des am 03.08.2007 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 589 „Mundenheimer Straße / Wittelsbachstraße“, der folgende wesentliche Festsetzungen trifft:

- Besonderes Wohngebiet (WB): In den Besonderen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, - Vergnügungsstätten - nicht zulässig. Betriebe und bauliche Anlagen, die der Prostitution dienen, sind nicht zulässig.

Grundsätzlich richtet sich die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Neubauvorhaben nach den o.g. Festsetzungen. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Baurecht konnte stichprobenartig geprüft werden (Innenmaße der Wohnungen). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.2.3. Baulasten

Nach telefonischer Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 19.09.2023 ist keine das Grundstück Flst. Nr. 729 betreffende Baulast eingetragen.

3.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

3.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

3.3.1. Mietverhältnisse

Das Sondereigentum Nr. 1 (Gewerbeinheit) sowie die je ½ Anteile an den Doppelgaragen Nr. 1 und 2 sind laut Auskunft des Erbbauberechtigten zum Wertermittlungsstichtag leerstehend und unvermietet.

3.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden. Darüber hinaus gehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

4. Markt

4.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt Deutschland wird einerseits durch die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands sowie andererseits durch die nach wie vor wachsende Anzahl der Haushalte geprägt. Während im Jahr 2021 die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Deutschland entgegen ersten Einschätzungen nicht zu einem Einbruch der Transaktionszahlen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland geführt haben, ist seit Mitte 2022 aufgrund der gestiegenen Zinsen, einer noch nie dagewesenen Inflation, des Ausbruchs des Ukrainekriegs und des damit verbundenen Fachkräfte- und Rohstoffmangels ein gewaltiger Umbruch am Immobilienmarkt zu verzeichnen. Laut Experten werden im Jahr 2023 in fast allen Lagen über alle Nutzungsarten hinweg (Ausnahme Logistikbranche) sinkende Preise erwartet, andererseits ist die Inflation mit 7,4% im März 2023 wieder leicht gesunken. Sowohl Verkäufer als auch Käufer reagieren zögerlich, derzeit ist nicht abzusehen, wann und auf welchem Niveau sich ein neues Preisgefüge am Immobilienmarkt herausgebildet haben wird. Zahlten Bauherren im September 2021 für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, sind es aktuell als 3,5 Prozent und mehr (vgl. Baufinanzierungsportal Interhyp). Gleichzeitig sind auch alternative Investitionsformen wieder attraktiver geworden.

4.2. Marktanalyse

Bezogen auf Rheinland-Pfalz ist insbesondere in den Ballungsgebieten entlang des Rheins, so auch in der Metropolregion Rhein-Neckar, der Immobilienstandort Rhein-Neckar grundsätzlich von Stabilität gekennzeichnet. Dennoch ist auch in Ludwigshafen die Immobilienmarktwende deutlich spürbar. Transaktionszahlen in allen Teilmärkten sind rückläufig, verkäuferseitig sind mehr und mehr Preiszugeständnisse spürbar, insbesondere bei den sanierungsbedürftigen Immobilien.

Die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts wird aus den genannten Gründen sowie den weiteren Lage- und Objekteigenschaften (fortgeschrittenes Gebäudealter, Renovierungstau, abseitige Geschäftslage) im Vergleich zu den vergangenen Jahren als leicht unterdurchschnittlich eingestuft. Der potentielle Käuferkreis wird dabei vermehrt bei Kapitalanlegern gesehen. Der teils überalterte Zustand des Gesamtobjekts ist bewertungstheoretisch insbesondere im Ansatz der Restnutzungsdauer und des marktüblichen Mietzinses ausreichend berücksichtigt.

5. Wertermittlung

5.1. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.2. Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich stehen der Wertermittlung drei normierte Verfahren zur Verfügung, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

a) Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren i.S.d. §§ 24 ff. ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

b) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der Wert der baulichen Anlagen wird nach gewöhnlichen Herstellungskosten oder Erfahrungswerten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bestimmt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

c) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, und zwar aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung

(Erbbaurecht). Das Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht ist selbstständiger Gegenstand der Wertermittlung und unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen wie Höhe des erzielbaren Erbbauzinses, dessen Anpassungsmöglichkeiten und der Restlaufzeit zu bewerten.

Der Wert des Erbbaurechts soll in erster Linie nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Eine Abfrage aus der örtliche Kaufpreissammlung nach gewerblichen Miterbbaurechtsanteilen ergab seit 2017 eine Stichprobe von 11 Kauffällen, da jedoch weder Einzelheiten zur Objektgröße (Nutzfläche), Geschosslage und Erbbauzinshöhen/-anpassungen bekannt waren, ist diese Stichprobe nicht zur Verkehrswertableitung geeignet. Wenn – wie in diesem Fall – keine geeigneten Verkaufspreise vorliegen, kann zur Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts auf die **finanzmathematische Methode nach § 50 ImmoWertV** zurückgegriffen werden oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden (§ 48 ImmoWertV). Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus

1. dem Wert des fiktiven Volleigentums,
2. vermindert um den Bodenwert des fiktiven unbelasteten Grundstücks,
3. zuzüglich der kapitalisierten Differenz aus dem marktüblichen und dem erzielbaren Erbbauzins,
4. abzüglich des Wertes der nicht zu entschädigenden abgezinnten baulichen Anlagen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ergibt sich dann durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor.

Besonderheit Zwangsversteigerung

Mit Blick auf den Zweck der Wertermittlung ist zwar für einen potentiellen Ersterher der „objektive Wert“ (ablesbar im Verkehrswert nach § 194 BauGB) einer Immobilie von Belang, d.h. der Preis, der auf dem freien Markt zu erzielen wäre. Gleichwohl handelt es sich hierbei nicht um den „Wert“, der im Rahmen der Verfahrensdurchführung von dem Rechtspfleger benötigt wird.

Die Summe aus dem

- „Verkehrswert nach § 74 Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)“ („erbbauzinsfreies Erbbaurecht“)
- und den Zuzahlungsbeträgen (Ersatzwerte aller – erbbauzinsrelevanten – Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs)

entspricht im Grundsatz dem „Barpreis“ und somit dem „Verkehrswert nach BauGB“.

5.4. Vergleichswertverfahren über die finanzmathematische Methode

5.4.1. Wert des fiktiven Volleigentums

Bodenwert der fiktiv unbelasteten Immobilie

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 25 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Es kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwerts herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Der zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 2 ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (B-Plan, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Allgemeines Wohngebiet
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 12)	keine signifikanten vorhanden
beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG RLP
Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)	Berücksichtigung von Standortstärken und -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsanbindung - Nachbarschaft - Wohn- und Geschäftslage - Umwelteinflüsse Leicht abseitige Geschäftslage unweit der Innenstadt von Ludwigshafen, überwiegend Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie gewerbliche Nutzung im Umfeld mit entsprechend lagetypischen Verkehrsimmissionen
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksgröße 360 qm - Zuschnitt rechteckig - GFZ 2,45 - normaler Baugrund

Gewerbe WEG Nr. 1					Jährlicher Rohertrag	
Bez.	Nutzung	Wfl.	Miete pro qm	Miete gesamt		
EG	Laden/Büro	80 qm	12,00 €/qm	960,00 €		
KG	Büro	23 qm	8,00 €/qm	184,00 €		
Gesamt		103 qm		1.144,00 €	1.144,00 € x	12 = 13.728 €

1/2 Anteil Garage Nr. 1						
Bez.	Nutzung	Anz.	Miete pro Stk.	Miete gesamt		
EG	Ga Nr. 1a	1 Stk.	80,00 €/Stk.	80,00 €		
Gesamt				80,00 €	80,00 € x	12 = 960 €

1/2 Anteil Garage Nr. 2						
Bez.	Nutzung	Anz.	Miete pro Stk.	Miete gesamt		
EG	Ga Nr. 2a	1 Stk.	80,00 €/Stk.	80,00 €		
Gesamt				80,00 €	80,00 € x	12 = 960 €

Bewirtschaftungskosten

Der Reinertrag ergibt sich sodann aus dem Rohertrag abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu bezeichnen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, im Einzelnen:

- die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit;
- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung;
- die Betriebskosten i.S.d. § 556 BGB.

Die vom Vermieter zu tragenden nicht umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/qm Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je

Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Im vorliegenden Fall werden folgende Ansätze pro Jahr als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht (vgl. II. Berechnungsverordnung i.V.m. Anlage 1 zur Ertragswertrichtlinie⁶):

Verwaltungskosten Gewerbe:	412 €/Stk.
Verwaltungskosten Stellplätze:	41 €/Stk.
Instandhaltungskosten Gewerbe:	13,50 €/qm Nfl.
Instandhaltungskosten Stellplätze:	102 €/Stk.
Mietausfallwagnis Gewerbe:	4% des Jahresrohertrags

Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

Der gesamte Reinertrag des Bewertungsobjektes ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils ergibt. Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Gutachterausschuss Ludwigshafen hat aktuell keine Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Nutzungen veröffentlicht, lediglich für Wohnungseigentum, hier liegt der durchschnittliche Ansatz für das gesamte Stadtgebiet bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei 1,0%. Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 ist ein durchschnittlicher Ansatz von 4,7% +/- 0,11 für Wirtschaftsimmobilien veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der Lageeigenschaften in Ludwigshafen, der Nutzungsart gewerbliches Teileigentum sowie des Gebäudezustands und der aktuellen Immobilienmarktentwicklungen wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von **4,5%** gewählt.

Für die beiden Garagenstellplätze wird unter Berücksichtigung der Stellplatzsituation in der näheren Umgebung ein leicht niedrigerer Liegenschaftszinssatz von **4,0 %** gewählt.

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist bei der Gesamtnutzungsdauer (GND) die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem zugrunde gelegten Wertermittlungsmodell im vorliegenden Fall für das Ladenlokal zu **70 Jahren**, für die Garagenstellplätze entsprechend zu **60 Jahren**.

⁶ Beachte die Konformität zum Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die rechnerische Restnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses ergibt sich zunächst zu 19 Jahren. Unter Berücksichtigung der vorgenommenen und im Besonderen der unterstellten Maßnahmen wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **30 Jahren** abgestellt. Unter Berücksichtigung kürzerer Nutzungszyklen wird für die Garagen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **25 Jahren** angesetzt.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes**Gewerbeinheit WEG Nr. 1**

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins		4,50%		
Restnutzungsdauer		30 Jahre		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung		16,29		
Bodenwert, fiktiv unbelastet		20.315 €		
davon Bodenwertverzinsung		20.315 €		
Jahresrohertrag				13.728 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten Gewerbe	1 Stk. x	412 €/Stk.	=	412 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	103 qm x	13,50 €/qm	=	1.391 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4% des Jahresrohertrags		=	549 €
Summe Bewirtschaftungskosten				2.352 €
Jahresreinertrag				11.376 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	4,50%	x 20.315 €	-	914 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				10.462 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	16,29	x 10.462 €	=	170.426 €
Bodenwert, fiktiv unbelastet			+	20.315 €
Vorläufiger Ertragswert fikt. Volleigentum Gewerbe WEG Nr. 1				190.741 €

Garagenstellplatz 1/2 Anteil von Garage Nr. 1

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins, fiktiv unbelastet	4,00%			
Restnutzungsdauer	25 Jahre			
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	15,62			
Bodenwert, fiktiv unbelastet	2.673 €			
davon Bodenwertverzinsung	2.673 €			
Jahresrohertrag				960 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten Stellplätze	1 Stk. x	41 €/Stk.	=	41 €
Instandhaltungskosten Stellplätze	1 Stk. x	102 €/Stk.	=	102 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4% des Jahresrohertrags		=	38 €
Summe Bewirtschaftungskosten				181 €
Jahresreinertrag				779 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	4,00%	x 2.673 €	-	107 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				672 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	15,62	x 672 €	=	10.497 €
Bodenwert, fiktiv unbelastet			+	2.673 €
Vorläufiger Ertragswert fikt. Volleigentum 1/2 Garage Nr. 1				13.170 €

Garagenstellplatz 1/2 Anteil von Garage Nr. 2

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins, fiktiv unbelastet	4,00%			
Restnutzungsdauer	25 Jahre			
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	15,62			
Bodenwert, fiktiv unbelastet	2.673 €			
davon Bodenwertverzinsung	2.673 €			
Jahresrohertrag				960 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten Stellplätze	1 Stk. x	41 €/Stk.	=	41 €
Instandhaltungskosten Stellplätze	1 Stk. x	102 €/Stk.	=	102 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4% des Jahresrohertrags		=	38 €
Summe Bewirtschaftungskosten				181 €
Jahresreinertrag				779 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	4,00%	x 2.673 €	-	107 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				672 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	15,62	x 672 €	=	10.497 €
Bodenwert, fiktiv unbelastet			+	2.673 €
Vorläufiger Ertragswert fikt. Volleigentum 1/2 Garage Nr. 2				13.170 €

5.4.2. Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

	Gewerbeinheit WEG-Nr. 1	Garagenstellplatz 1a ½ Anteil Garage Nr. 1	Garagenstellplatz 2a ½ Anteil Garage Nr.2
Laufzeit des Erbbaurechts			
Beginn des Erbbaurechts:	01.05.1971	01.05.1971	01.05.1971
Ablauf des Erbbaurechts:	30.04.2070	30.04.2070	30.04.2070
Gesamtlaufzeit Erbbaurecht:	99 Jahre	99 Jahre	99 Jahre
Restlaufzeit zum Stichtag rd.:	46 Jahre	46 Jahre	46 Jahre
Erneuerung Erbbaurecht:	Ist nicht vereinbart	Ist nicht vereinbart	Ist nicht vereinbart
Verlängerung Erbbaurecht:	Ist nicht vereinbart	Ist nicht vereinbart	Ist nicht vereinbart
Erbbauzins			
Erbbauzins lt. Grundbuch:	1. 60,00 DM = 720 DM p.a. ≙ 368,13 € p.a. 2. 20,45 DM p.m. = 245,40 DM p.a. ≙ 125,47 € p.a.	½ von 16,50 DM p.m. 8,25 DM = 99,00 DM p.a. ≙ 50,62 € p.a.	½ von 16,50 DM p.m. 8,25 DM = 99,00 DM p.a. ≙ 50,62 € p.a.
		schuldrechtlich seit 1997: Erhöhung auf 22,50 DM p.m. (durch Vorm. ges.)	schuldrechtlich seit 1997: Erhöhung auf 22,50 DM p.m. (durch Vorm. ges.)
Erbbauzins lt. Angabe:	636,12 € p.a.	176,04 € p.a.	176,04 € p.a.
Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung:	Ist vereinbart (Bewilligung 1987)	Ist vereinbart (Bewilligung 1971/1987)	Ist vereinbart (Bewilligung 1971/1987)
Anpassung Erbbauzins			
Anpassungsindex (lt. Vertrag):	Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (urspr. 1962 = 100, seit 1987 1980 = 100; Stat. Bundesamt)	Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (urspr. 1962 = 100, seit 1987 1980 = 100; Stat. Bundesamt)	Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (urspr. 1962 = 100, seit 1987 1980 = 100; Stat. Bundesamt)
Anpassungskriterium:	Veränderung um 10 Punkte	Veränderung um 10 Punkte	Veränderung um 10 Punkte
Anpassungsverfahren:	Entsprechende Neufestsetzung zum Stichtag 31.12.	Entsprechende Neufestsetzung z. Stichtag 31.12.	Entsprechende Neufestsetzung z. Stichtag 31.12.
Weitere Regelungen zum Erbbaurecht			
Erschließungsbeiträge, öff.- und privatrechtliche Lasten:	Trägt vertragsgemäß der Erbbauberechtigte	Trägt vertragsgemäß der Erbbauberechtigte	Trägt vertragsgemäß der Erbbauberechtigte
Entschädigung bei Zeitablauf:	2/3 des gemeinen Werts der Bauwerke	2/3 des gemeinen Werts der Bauwerke	2/3 des gemeinen Werts der Bauwerke
Entschädigung bei Heimfall:	2/3 des gemeinen Werts des Erbbaurechts	2/3 des gemeinen Werts des Erbbaurechts	2/3 des gemeinen Werts des Erbbaurechts
Dingliches Vorkaufsrecht für den Eigentümer:	Ist nicht vereinbart (gölöscht)	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle
Dingliches Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten:	Ist nicht vereinbart	Ist nicht vereinbart	Ist nicht vereinbart
Zustimmung des Eigentümers für Belastungen in Abt. III:	Gemäß Vertrag erforderlich	Gemäß Vertrag erforderlich	Gemäß Vertrag erforderlich

Tatsächlicher Erbbauzins

Der tatsächliche Erbbauzins ist der Betrag, den der Erbbauberechtigte an den Erbbaurechtsgeber zum Wertermittlungsstichtag (bzw. zum vereinbarten Zahlungstermin) real zahlt. Dieser Betrag muss jedoch nicht mit dem vertraglich zu zahlenden Erbbauzins übereinstimmen⁷. Der Erbbaurechtsgeber hat einen Anspruch auf den vertraglich und gesetzlichen Erbbauzins, auch wenn die Anpassung in der Vergangenheit nicht voll ausgeschöpft wurde. Im Rahmen der Wertermittlung kommt daher dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins i.d.R. nur eine nachrichtliche Funktion zu. Allein maßgeblich für weitere Berechnungen ist der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins.

Der **tatsächlich gezahlte jährliche Erbbauzins** beläuft sich gemäß vorliegender Wirtschaftspläne auf:

- | | |
|---------------------------------|----------|
| 1. Gewerbeeinheit WEG Nr. 1: | 636,12 € |
| 2. ½ Anteil Doppelgarage Nr. 1: | 176,04 € |
| 3. ½ Anteil Doppelgarage Nr. 1: | 176,04 € |

Angemessener Erbbauzins

Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz (vgl. § 50 Abs. 3 ImmoWertV). Hier kann, sofern sich keine üblichen Erbbauzinssätze in der Region herausgebildet haben, hilfsweise auf entsprechende Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen werden.

Da seitens des örtlichen Gutachterausschusses keine üblichen Erbbauzinssätze abgeleitet wurden, wird unter Berücksichtigung der Nutzungsart und den aktuellen Zinsentwicklungen am Immobilienmarkt sowie überregional veröffentlichter Erbbauzinssniveaus im vorliegenden Fall auf einen angemessenen Erbbauzinssatz von 4,5% abgestellt. Für die drei gegenständlichen Wertermittlungsobjekte ergeben sich demnach folgende **angemessenen Erbbauzinsen**:

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Gewerbeeinheit WEG Nr. 1 | $0,045 \times 20.325 \text{ €} = 914,18 \text{ €}$ |
| 2. ½ Anteil Doppelgarage Nr. 1 | $0,045 \times 2.673 \text{ €} = 120,29 \text{ €}$ |
| 3. ½ Anteil Doppelgarage Nr. 2 | $0,045 \times 2.673 \text{ €} = 120,29 \text{ €}$ |

⁷ z.B. weil vom Erbbauberechtigten Minderzahlungen, etwa aufgrund von Streitigkeiten über die Höhe der Erbbauzinssanpassung, vorgenommen werden oder weil z.B. der Erbbaurechtsgeber eine vertragliche Anpassungsmöglichkeit der Erbbauzinshöhe, etwa aus Nachlässigkeit, nicht geltend gemacht hat

(Vertraglich und gesetzlich) erzielbarer Erbbauzins

Der nach § 50 Abs. 5 ImmoWertV erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt. Wesentlich ist, dass es sich nicht um den Erbbauzins handelt, der zum Wertermittlungsstichtag tatsächlich gezahlt wird, sondern um den Zins, der unter Berücksichtigung aller vertraglich und rechtlich gegebenen Anpassungsmöglichkeiten angepasst ist bzw. angepasst werden kann.

1. Vertraglich: Er basiert zunächst auf der Grundlage des Erbbaurechtsvertrags und wird dort in der Regel mit einem monetären Betrag zum Zeitpunkt der Begründung des Erbbaurechts schuldrechtlich vereinbart und ist zumeist – so auch im vorliegenden Fall mit einer Wertsicherung versehen, die im Zeitablauf inflationsbedingte Wertnachteile ausgleichen soll.
2. Gesetzlich: Einschränkungen des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses ergeben sich aus § 9a Erbbaurechtsgesetz für Erbbaurechte, die für Wohnzwecke bestimmt sind (auch gültig, wenn Teile des Grundstücks zu Wohnzwecken genutzt werden). Demnach hat der Gesetzgeber einen Zeitraum von 3 Jahren bestimmt, in dem nach dem Zeitpunkt des Vertragsbeginns bzw. der letzten Anpassung keine (weitere) Anpassung vorgenommen werden darf. Ferner ist eine Billigkeitsprüfung eines Erhöhungsanspruchs derart vorzunehmen, ob die nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende Erhöhung über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht (**Billigkeitsschranke: Mittelwert aus Verbraucherpreisindex und Verdienstindex**).

	Gewerbeinheit WEG-Nr. 1	Garagenstellplatz 1a ½ Anteil Garage Nr. 1	Garagenstellplatz 2a ½ Anteil Garage Nr.2
Tatsächlicher Erbbauzins:	636,12 € p.a.	176,04 € p.a.	176,04 € p.a.
Vertraglich vereinbarter EZ:	688,28 € p.a.	202,04 € p.a.	202,04 € p.a.
Bemerkung:	<ul style="list-style-type: none"> · 60 DM p.m. (Bewilligung 31.03.1987); · 20,45 DM p.m. (Bewilligung 20.02.1997) · Wertsicherungsklausel: bei Änderung des Lebenshaltungskostenindex (aller privaten Haushalte Basisjahr 1962/1980) gegenüber dem Stichtag (jeweils 31.12. des dem Vertragsabschluss vorangehenden Jahres) um 10 Punkte, entsprechende Neufestsetzung des Erbbauzinses und Eintragung im Grundbuch 	<ul style="list-style-type: none"> · 8,25 DM (Bewilligung 21.4.1971/22.6.1972); · Nur schuldrechtlich seit 1997: Erhöhung um 14,25 DM p.m. auf 22,50 DM p.m. · Wertsicherungsklausel: bei Änderung des Lebenshaltungskostenindex (aller privaten Haushalte Basisjahr 1962/1980) gegenüber dem Stichtag (jeweils 31.12. des dem Vertragsabschluss vorangehenden Jahres) um 10 Punkte, entsprechende Neufestsetzung des Erbbauzinses und Eintragung im Grundbuch 	<ul style="list-style-type: none"> · 8,25 DM (Bewilligung 21.4.1971/22.6.1972); · Nur schuldrechtlich seit 1997: Erhöhung um 14,25 DM p.m. auf 22,50 DM p.m. · Wertsicherungsklausel: bei Änderung des Lebenshaltungskostenindex (aller privaten Haushalte Basisjahr 1962/1980) gegenüber dem Stichtag (jeweils 31.12. des dem Vertragsabschluss vorangehenden Jahres) um 10 Punkte, entsprechende Neufestsetzung des Erbbauzinses und Eintragung im Grundbuch
Billigkeitsschranke:	769,39 € p.a.	197,41 € p.a.	197,41 € p.a.
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer EZ:	688,28 € p.a.	197,41 € p.a.	197,41 € p.a.

Der vorstehend bezifferte vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins wurde unter Berücksichtigung der möglichen Indexierungen sowie der Billigkeitsprüfung entsprechend abgeleitet.

Wert der nicht zu entschädigenden baulichen Anlagen

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts ist im vorliegenden Fall mit 46 Jahren deutlich länger als die der baulichen Anlagen. Ein nicht zu entschädigender Wertanteil ist hier nicht in Abzug zu bringen.

5.4.3. Marktanpassung / Erbbaurechtsfaktor

Da örtliche Erbbaurechtsfaktoren bzw. Marktanpassungsfaktoren für gewerbliche Teilerbbaurechte nicht vorliegen, wird im vorliegenden Fall auf eine Marktanpassung verzichtet. Die Objekt- und Lageeigenschaften sind mit Blick auf die Nutzungsart in den gewählten Parametern des finanzmathematischen Werts auf Basis des Ertragswertverfahrens hinreichend erfasst (erzielbare Miete, Liegenschaftszinssatz u.a.).

5.4.4. Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert des Erbbaurechts**Gewerbeeinheit WEG-Nr. 1**

Gewählte Wertermittlungsparameter			
Üblicher Erbbauzinssatz		4,50%	
Restlaufzeit des Erbbaurechts		46 Jahre	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung		19,29	
Bodenwert, fiktiv unbelastet		20.315 €	
Angemessener Erbbauzins		914,18 €	
Erzielbarer Erbbauzins		688,28 €	
Vorläufiger Ertragswert fikt. Volleigentum Gewerbe WEG Nr. 1			190.741 €
abzüglich Bodenwert, fiktiv unbelastet			- 20.315 €
Differenz angemessener und erzielbarer Erbbauzins		225,90 €	
Kapitalisierung über Restlaufzeit Erbbaurecht	x	19,29	+ 4.358 €
Finanzmathematischer Wert Erbbaurecht			174.784 €
Marktanpassung / Erbbaurechtsfaktor			x 100%
Vorläufiger Vergleichswert Erbbaurecht Gewerbe WEG Nr. 1			174.784 €

Garagenstellplatz 1/2 Anteil von Garage Nr. 1

Gewählte Wertermittlungsparameter			
Üblicher Erbbauzinssatz		4,50%	
Restlaufzeit des Erbbaurechts		46 Jahre	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung		19,29	
Bodenwert, fiktiv unbelastet		2.673 €	
Angemessener Erbbauzins		120,29 €	
Erzielbarer Erbbauzins		197,41 €	
Vorläufiger Ertragswert fikt. Volleigentum 1/2 Garage Nr. 1			13.170 €
abzüglich Bodenwert, fiktiv unbelastet		-	2.673 €
Differenz angemessener und erzielbarer Erbbauzins	-	77,12 €	
Kapitalisierung über Restlaufzeit Erbbaurecht	x	19,29	+ -1.488 €
Finanzmathematischer Wert Erbbaurecht			9.009 €
Marktanpassung / Erbbaurechtsfaktor		x	100%
Vorläufiger Vergleichswert Erbbaurecht 1/2 Garage Nr. 1			9.009 €

Garagenstellplatz 1/2 Anteil von Garage Nr. 2

Gewählte Wertermittlungsparameter			
Üblicher Erbbauzinssatz		4,50%	
Restlaufzeit des Erbbaurechts		46 Jahre	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung		19,29	
Bodenwert, fiktiv unbelastet		2.673 €	
Angemessener Erbbauzins		120,29 €	
Erzielbarer Erbbauzins		197,41 €	
Vorläufiger Ertragswert fikt. Volleigentum 1/2 Garage Nr. 2			13.170 €
abzüglich Bodenwert, fiktiv unbelastet		-	2.673 €
Differenz angemessener und erzielbarer Erbbauzins	-	77,12 €	
Kapitalisierung über Restlaufzeit Erbbaurecht	x	19,29	+ -1.488 €
Finanzmathematischer Wert Erbbaurecht			9.009 €
Marktanpassung / Erbbaurechtsfaktor		x	100%
Vorläufiger Vergleichswert Erbbaurecht 1/2 Garage Nr. 2			9.009 €

5.5. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung (\cong Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren) gesondert zu berücksichtigen.

Renovierung

Die Wertminderung aufgrund eines Renovierungsstaus wird im Anschluss, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt. Durch die Maßgabe des Ordnungsgebers sind hierzu die reinen Schadensbeseitigungs-/Reparaturkosten zwar als Grundlage für die Wertminderung heranzuziehen, es muss allerdings geprüft werden, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt werden. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, kann in vielen Fällen durchaus höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten^{8,9}. Zudem ist zu berücksichtigen, dass zur Bemessung einer Wertminderung neben der Höhe der tatsächlichen Kosten insbesondere die Notwendigkeit der Maßnahmen zur nachhaltigen Marktgängigkeit der Immobilie zwingend notwendig sind (ertragswirtschaftliche Betrachtungsweise).

Um das Wohnhaus als solches am Markt unter Berücksichtigung zeitgemäßer Ausstattungsstandard-Anforderungen nachhaltig zu platzieren, sind mindestens folgende Maßnahmen notwendig:

- Erneuerung der Sanitäranlagen
- Tlw. Ertüchtigung der Elektroinstallation
- Erneuerung sämtlicher Wand- und Bodenbeläge
- Ggf. Austausch von Fenstern

Bei vergleichbaren Renovierungen, die sowohl mit der Wohnnutzung als auch dem Zustand der Einheit vergleichbar sind, entstehen unter Berücksichtigung des anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels und eines Risikozuschlags erfahrungsgemäß Kosten i.H. von mindestens 40.000 €. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen wird im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Wertminderung von insgesamt **40.000 €** in Ansatz gebracht.

⁸ FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015, Az. 3 K 3248/11

⁹ vgl. auch BGH, Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, BGHZ 39, 40, Juris Rn. 12

Für die Garagenstellplätze wird anteilig ein Risikoabschlag von **1.000 €** für Ertüchtigung (z.B. Tor, elektrischer Antrieb in Ansatz) gebracht.

Vorläufiger Vergleichswert Erbbaurecht Gewerbe WEG Nr. 1	174.784 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertabschlag Renovierung	- 40.000 €
Vergleichswert Erbbaurecht Gewerbe WEG Nr. 1	134.784 €
	rd. 135.000 €

Vorläufiger Vergleichswert Erbbaurecht 1/2 Garage Nr. 1	9.009 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertabschlag Renovierung	- 1.000 €
Vergleichswert Erbbaurecht 1/2 Garage Nr. 1	8.009 €
	rd. 8.000 €

Vorläufiger Vergleichswert Erbbaurecht 1/2 Garage Nr. 2	9.009 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertabschlag Renovierung	- 1.000 €
Vergleichswert Erbbaurecht 1/2 Garage Nr. 2	8.009 €
	rd. 8.000 €

6. Verkehrswert § 194 BauGB

Das angewandte Wertermittlungsverfahren liefert zusammenfassend folgende Ergebnisse:

	Vergleichswert
Gewerbe Nr. 1	135.000 €
Garage Nr. 1a	8.000 €
Garage Nr. 2a	8.000 €
Gesamt	151.000 €

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 für das Wertermittlungsobjekt, bestehend aus dem **114/1.000 Miterbbaurechtsanteil** an dem Grundstück Halbergstraße 29 in 67061 Ludwigshafen, Gemarkung Ludwigshafen Flurstück 729, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erd- und Kellergeschoss Nr. 1 des Aufteilungsplans ermittelt zu

rd. 135.000 €

(in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro)

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 für das Wertermittlungsobjekt, bestehend aus dem $\frac{1}{2}$ Anteil an dem **30/1.000 Miterbbaurechtsanteil** an dem Grundstück Halbergstraße 29 in 67061 Ludwigshafen, Gemarkung Ludwigshafen Flurstück 729, verbunden mit dem Sondereigentum an der Doppelgarage Nr. 1 des Aufteilungsplans ermittelt zu

rd. 8.000 €

(in Worten: achttausend Euro)

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 für das Wertermittlungsobjekt, bestehend aus dem $\frac{1}{2}$ Anteil an dem **30/1.000 Miterbbaurechtsanteil** an dem Grundstück Halbergstraße 29 in 67061

Ludwigshafen, Gemarkung Ludwigshafen Flurstück 729, verbunden mit dem Sondereigentum an der Doppelgarage Nr. 2 des Aufteilungsplans ermittelt zu

rd. 8.000 €
(in Worten: achttausend Euro)

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

7. Verkehrswert § 74a Abs. 5 ZVG

Aufgrund der Notwendigkeit, für das Zwangsversteigerungsverfahren den „lastenfreien Verkehrswert“ als wertbestimmend zu ermitteln, weicht für ein und dasselbe Objekt der „Verkehrswert des Erbbaurechts nach § 74a ZVG“ vom „Verkehrswert des Erbbaurechts nach BauGB“, das u.a. gerade alle Eintragungen in Abt. II des Erbbaugrundbuchs berücksichtigt, nicht unerheblich ab.

Wenngleich die Verkehrswerte nach ZVG und BauGB voneinander abweichen, so müssen – bezogen auf einen identischen Wertermittlungstichtag – dennoch die „objektiven Wertverhältnisse“³ identisch sein, unabhängig davon, ob das Objekt auf dem „freien Markt“ oder in der Zwangsversteigerung angeboten wird.

Die Lösung liegt in der getrennten Wertableitung aller Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs und der strukturierten Zusammenfassung der Berechnungsergebnisse zu einem „Barpreis“. Der für die Zwangsversteigerung im Gutachten abzuleitende „Barpreis“ ist dann im Grundsatz identisch mit dem Verkehrswert nach § 194 BauGB.

Die Wertminderung durch die Eintragungen in Abt. II der jeweiligen Grundbuchblätter 3931, 3949 und 3950 werden wie folgt abgeleitet:

- Erbbauzinsreallasten: Barwert der dinglich gesicherten Erbbauzinsen über die Restlaufzeit des Erbbaurechts
- Die durch die Vormerkungen zur Erbbauzinserhöhung schuldrechtlich gesicherte Erbbauzinsen, stehen einer dinglichen Eintragung gleich und sind für die Zwecke der Zwangsversteigerung als gesonderte Werte auszuweisen.

Im Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG:

Im vorliegenden Fall ist zudem eine Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Eintragung von Hypotheken, Grund- und Rentenschulden im Erbbaurechtsvertrag vereinbart. Hier wird ein Wertabschlag von pauschal 2% in Ansatz gebracht.

	Gewerbeinheit WEG-Nr. 1	Garagenstellplatz 1a ½ Anteil Garage Nr. 1	Garagenstellplatz 2a ½ Anteil Garage Nr.2
Grundbuchblatt	3931	3949	3950
Ausgangswert Erbbauzins-freies Erbbaurecht	148.100 € (130.400 € kalk. Gebäudewertanteil + 13.300 € Barwert dingl. ges. EZ + rd. 4.400 € Bodenwertanteil)	11.800 € (9.500 € kalk. Gebäudewertanteil + 3.800 € Barwert dingl. ges. EZ + rd. -1.500 € Bodenwertanteil)	11.800 € (9.500 € kalk. Gebäudewertanteil + 3.800 € Barwert dingl. ges. EZ + rd. -1.500 € Bodenwertanteil)
Beschränkungen aus Gesetz und Erbbaupertrag			
Einfluss (wg. Zustimmung aus §§ 5 und 7 ErbbauRG)	Abschlag 2% von 123.300 € = 2.962 €, rd. 3.000 €	Abschlag 2% von 11.800 € = 226 €, rd. 300 €	Abschlag 2% von 11.800 € = 226 €, rd. 300 €
Verkehrswert § 74a ZVG	145.100 €	11.600 €	11.600 €
Eintragungen Abt. II			
	<u>Lfd.Nr. 10</u> Erbbauzins 60 DM p.m. 720 DM = 368,13 € Vervielfältiger [4,5%, 46 Jahre] = 19,29	<u>Lfd.Nr. 1</u> Erbbauzins 8,25 DM p.m. 99 DM = 50,62 € Vervielfältiger [4,5%, 46 Jahre] = 19,29	<u>Lfd.Nr. 1</u> Erbbauzins 8,25 DM p.m. 99 DM = 50,62 € Vervielfältiger [4,5%, 46 Jahre] = 19,29
Wertminderung:	7.101,23 €, rd. 7.100 €	976,46 €, rd. 1.000 €	976,46 €, rd. 1.000 €
	<u>Lfd.Nr. 11</u> Vormerkung auf Festsetzung neuer Erbbauzinsen ¹⁰ 688,28 € - 368,13 € <u>- 125,47 €</u> 194,68 € Vervielfältiger [4,5%, 46 Jahre] = 19,29	<u>Lfd.Nr. 2</u> Vormerkung auf Festsetzung neuer Erbbauzinsen 197,41 € <u>- 50,62 €</u> 146,79 € Vervielfältiger [4,5%, 46 Jahre] = 19,29	<u>Lfd.Nr. 2</u> Vormerkung auf Festsetzung neuer Erbbauzinsen 197,41 € <u>- 50,62 €</u> 146,79 € Vervielfältiger [4,5%, 46 Jahre] = 19,29
Wertminderung:	3.755,38 €, rd. 3.800 €	2.831,58 €, rd. 2.800 €	2.831,58 €, rd. 2.800 €
	<u>Lfd.Nr. 13</u> Erbbauzins 20,45 DM p.m. 245,40 DM = 125,47 € Vervielfältiger [4,5%, 46 Jahre] = 19,29		
Wertminderung:	2.420,32 €, rd. 2.400 €		
		<u>Lfd.Nr. 3</u> Vorkaufsrecht Grundstückseigentümer Abschlag 2% ¹¹	<u>Lfd.Nr. 3</u> Vorkaufsrecht Grundstückseigentümer Abschlag 2%
Wertminderung:		rd. 200 €	rd. 200 €
„Barpreis“ ¹²	131.800 €	7.600 €	7.600 €

¹⁰ Differenz zwischen dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren sowie dem dinglich gesicherten Erbbauzins

¹¹ Kleiber digital > Teil VIII - Rechte und Belastungen > 4 Beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter) > 4.3 Verfügungs- und Erwerbsrecht > 4.3.2 Vorkaufsrecht > 4.3.2.2 Verkehrswertermittlung

¹² Die Differenz zwischen Barpreis und Verkehrswert nach BauGB ergibt sich durch die Bestimmungen nach §§ 5/7 ErbbauRG.

8. Schlussformel

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

Mannheim, den 16.10.2023

Digitalversion
(Original mit Unterschrift und Stempel)

Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

9. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen und andere Vorschriften

Als Grundlage für die Wertermittlung von Grundstücken sind insbesondere folgende Gesetze und Vorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung von besonderer Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007
- Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

Weiterhin sind insbesondere folgende technische Normen zu beachten:

- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

10. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 4: Auszug Aufteilungsplan
- Anlage 5: Energieausweis
- Anlage 6: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

ANLAGE 1: Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

Der Erstattung des Gutachtens ging eine Ortsbesichtigung der Sachverständigen voraus. Der Sachverständigen lagen bei der Verkehrswertfindung die das Grundstück betreffenden Kataster- und Grundbuchauszüge, Unterlagen aus den Bauzeichnungen, Planungsdaten sowie Angaben des Eigentümers vor. Die Bruttogrundflächen und die Mietflächen wurden auf Basis der Bauzeichnungen und zugehörigen Flächenermittlungen abgeleitet.

Hinsichtlich der Richtigkeit der der Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist. Insbesondere können aufgrund dieses Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Dieses Gutachten über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB enthält keine umfassenden Aussagen zur Bausubstanz der zu bewertenden baulichen und sonstigen Anlagen. Die Beschreibungen der baulichen Anlagen basieren auf der Grundlage vorliegender Bauunterlagen und einer eigenen örtlichen Inaugenscheinnahme. Sie beschränken sich also nur auf den optisch erkennbaren sowie den dem Sachverständigen bekannt gewordenen Zustand.

Spezielle Untersuchungen, insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, physikalischen Gegebenheiten, Schädlings- und Pilzbefall sowie eventuell schadstoffbelasteter Baustoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht erfolgt und demnach nicht wertmäßig erfasst worden.

Die technische Gebäudeausrüstung (TGA) wurde keiner Funktionsprüfung unterzogen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht garantiert. Aus den hier gemachten Angaben können keine eigentumsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden beim Verkauf gelöscht oder bei Übernahme des Darlehens durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Des Weiteren wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz – BImSchG) und die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (Energieeinsparverordnung - EnEV) erfüllt.

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen und insoweit Gegenstand der Wertermittlung sind. Eine Sache ist allerdings nicht Zubehör, wenn sie im Grundstücksverkehr nicht als Zubehör angesehen wird und ist in diesem Falle nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Abweichungen bei den Zwischenergebnissen der einzelnen Rechenschritte rühren von Rundungsgenauigkeiten der auf zwei Nachkommastellen gerundeten Euro-Beträge und den auf den vollen Quadratmeter gerundeten Flächenangaben her. Die Rundungsgenauigkeiten wurden so gewählt, dass Ergebnisse von Rechenschritten nicht signifikant beeinflusst werden.

ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjekts

Quelle: TopPlus-Web-Open
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
 Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
 Aktualität: 12.10.2023
 Maßstab: 1:250.000



Quelle: TopPlus-Web-Open
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
 Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
 Aktualität: 12.10.2023
 Maßstab: 1:20.000

ANLAGE 4: Auszug Aufteilungsplan

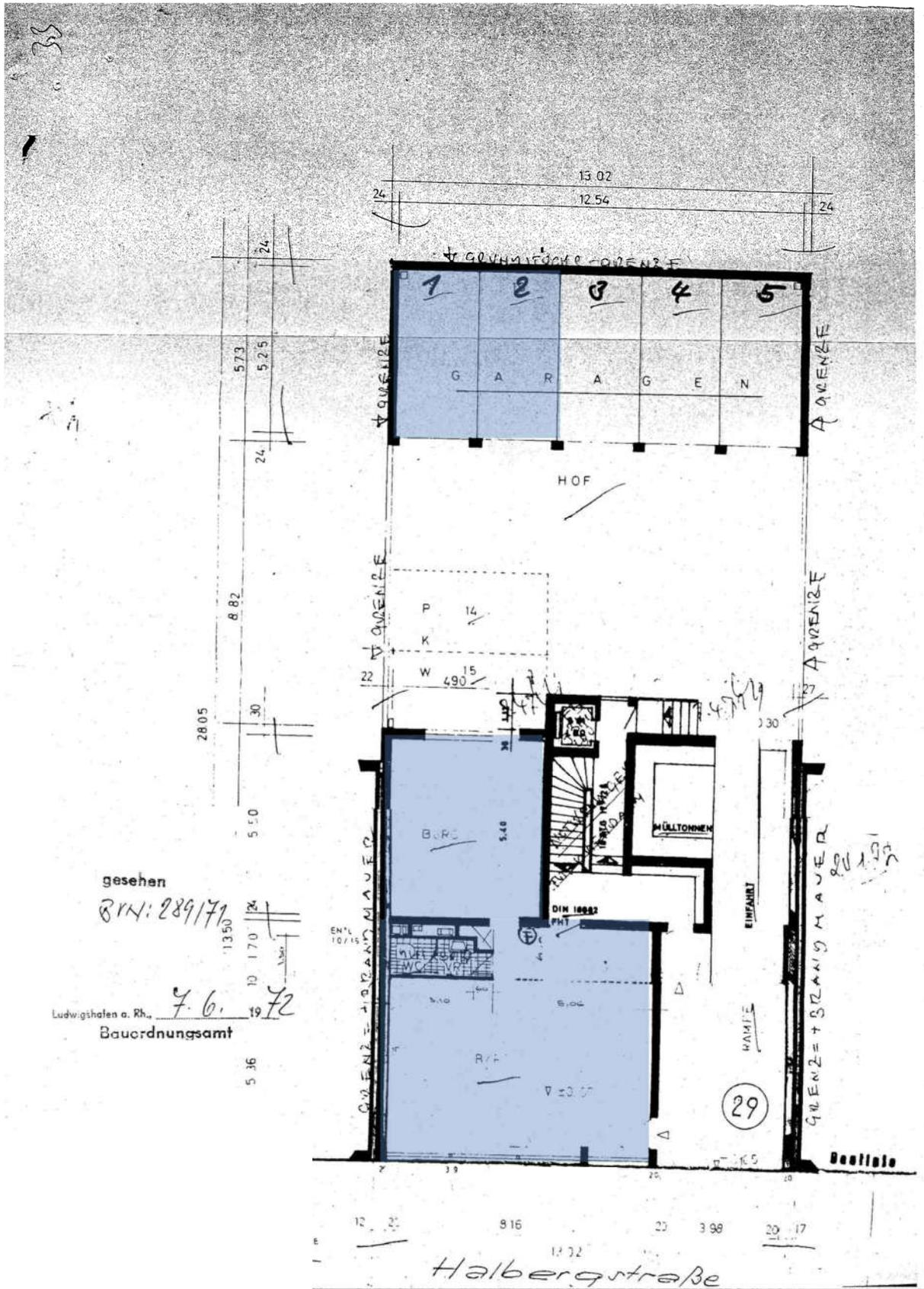
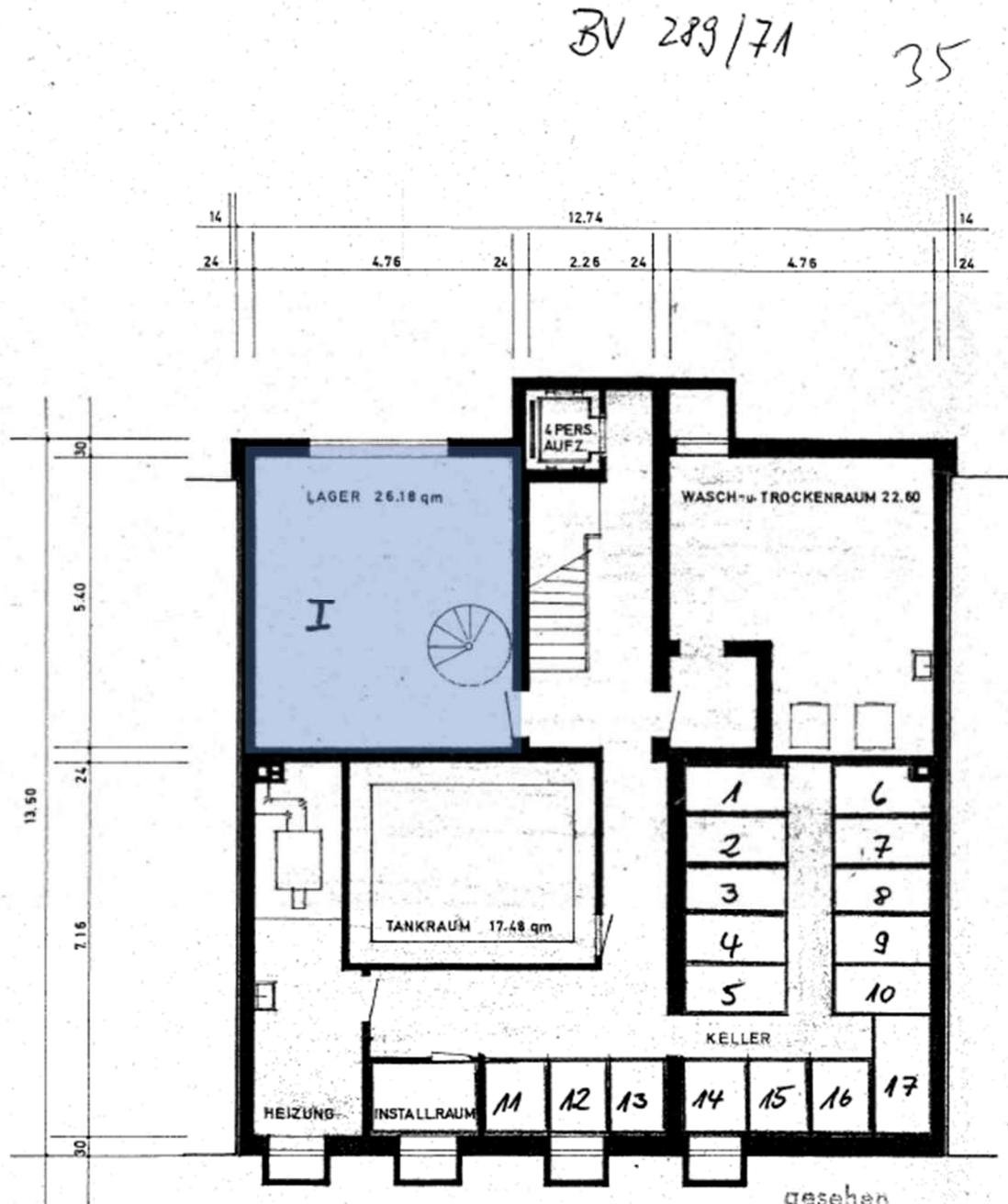


Abbildung 1: Grundriss Erdgeschoss



gesehen
BVN: 289/71

Ludwigshafen a. Rh., 8.5.1972
Bauordnungsamt

KELLERGESCHOSS M: 1 : 100

Abbildung 2: Grundriss Kellergeschoss

ANLAGE 5: Energieausweis (Auszug)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 24.10.2015		
Gültig bis:	10.10.2028	Registriernummer ² RP-2018-002266680 1
Gebäude		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Halbergstr. 29, 67061 Ludwigshafen am Rhein	
Gebäudeteil	Gesamtgebäude 17 Whg, 1 Gewerbe	
Baujahr Gebäude ³	1972	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2002	
Anzahl Wohnungen	17	
Gebäudenutzfläche (A _N)	878,16 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung/Erweiterung)	
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes		
<p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p>Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller</p> <p><input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).</p>		
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises		
<p>Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>		
<p>Aussteller SANNcompact GmbH</p> <p>In den Fahrgärten 16 67165 Waldsee Tel: 06236-47988-0</p>		
<p>11.10.2018 Ausstellungsdatum</p>		 Unterschrift des Ausstellers
<p><small>1 Datum der angewendeten EnEV, ggfs. angew. ÄnderungsVO zur EnEV 2 Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist das Datum der Auftragsstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3 Mehrfachangaben möglich 4 bei Wärmenetzen Baujahr der Überleitstation</small></p> <p><small>Erstellt mit Bautherm EnEV X 14.4.5, Copyright 1994 - 2018 BMZ Technisch-Wissenschaftliche Software GmbH, www.bmz-shop.de</small></p>		

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 24.10.2015

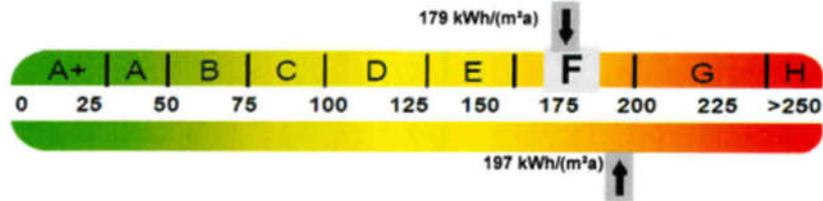
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer² RP-2018-002266680

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch



Primärenergieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

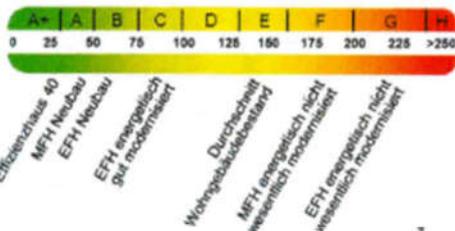
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

179 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch kWh	Anteil Warmwasser kWh	Anteil Heizung kWh	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Heizöl	1,10	121.010	24.529	96.481	1,27
01.01.2016	31.12.2016	Heizöl	1,10	116.940	24.628	92.312	1,22
01.01.2017	31.12.2017	Heizöl	1,10	156.500	28.405	128.095	1,24

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁷ EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 24.10.2015

Gültig bis: 10.10.2028

Registriernummer² RP-2018-002266680

Aushang

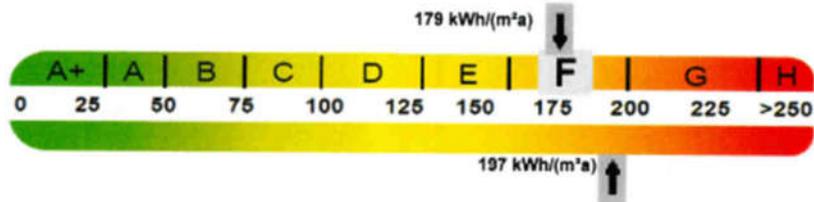
Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Halbergstr. 29, 67061 Ludwigshafen am Rhein	
Gebäudeteil	Gesamtgebäude 17 Whg. 1 Gewerbe	
Baujahr Gebäude	1972	
Anzahl Wohnungen	17	
Gebäudenutzfläche (A _N)	878,16 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:

Energieverbrauch

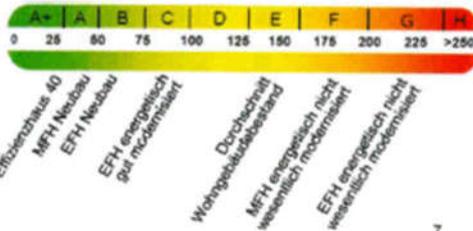
179 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch



Primärenergieverbrauch

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Aussteller

SANNcompact GmbH

In den Fahrgärten 16

67166 Waldsee Tel: 06236-47966-0

11.10.2018

Ausstellungsdatum



¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zulassung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen

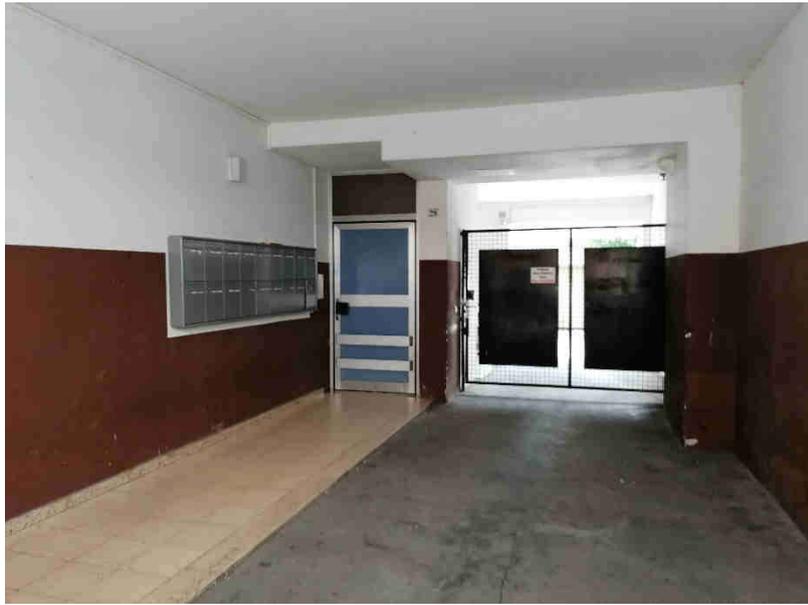
ANLAGE 6: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Aufnahme 1: Straßenansicht Nordost (WEG Nr. 1 rot markiert)



Aufnahme 2: Straßenansicht West



Aufnahme 3: Hofdurchfahrt mit Hauseingang und Tor zum Garagenhof



Aufnahme 4: Garagenhof mit Garagen Nr. 1 und 2 (rot markiert)



Aufnahme 5: Hofansicht Erdgeschoss (WEG Nr. 1 rot markiert)



Aufnahme 6: Hofansicht Süd



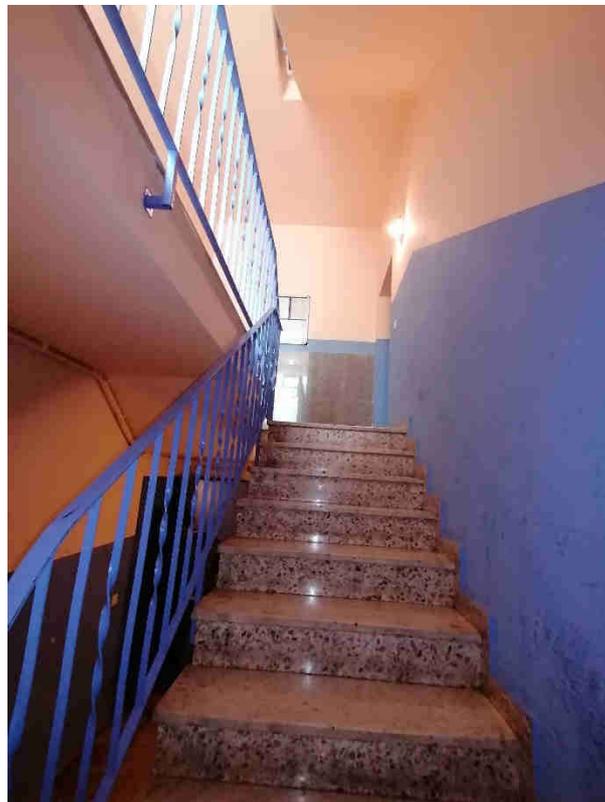
Aufnahme 7: Garagen Nr. 1 und 2



Aufnahme 8: Innenansicht Hauseingang



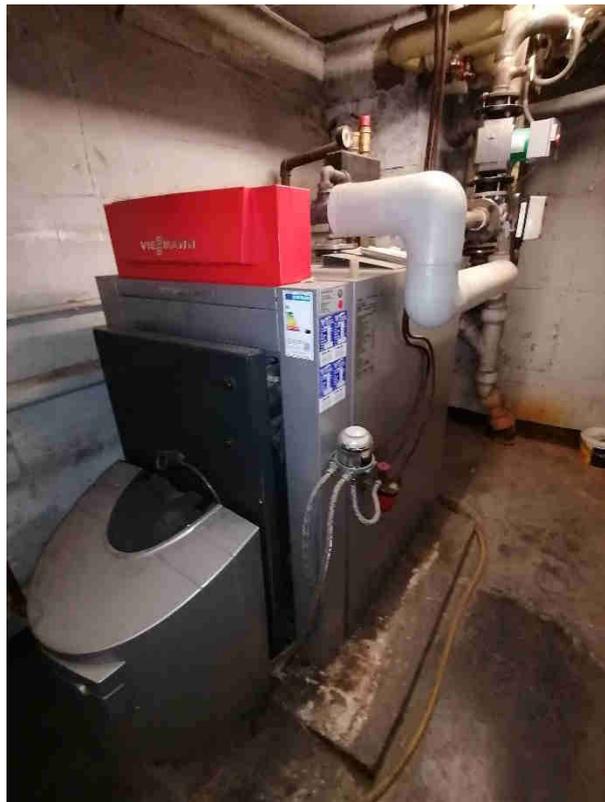
Aufnahme 9: Typenschild Personenaufzug



Aufnahme 10: Geschosstreppenhaus



Aufnahme 11: Stromzähler



Aufnahme 12: Heizungsanlage