

Dipl.-Ing. Kristina Wulf 

Von der IHK Rhein-Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Dipl.-Ing. Kristina Wulf · Adlerstraße 12 · 68199 Mannheim

Telefon: + 49 176 57 97 1541
E-Mail: info@kwulf-bewertung.de



G U T A C H T E N

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

des im Grundbuch von Friesenheim (Ludwigshafen) Blatt 3208 eingetragenen Grundstück in 67063 Ludwigshafen am Rhein, Carl-Bosch-Straße 193, Gemarkung Friesenheim Flurstück 2832/1



Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit dem AZ 3 K 14/25
Auftragsnummer	2025-02624
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Wertermittlungstichtag	14.10.2025
Qualitätstichtag	14.10.2025
Ausfertigungsdatum	20.01.2026
Ausfertigung digital	Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

210.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Objekt	Wohn- und Geschäftshaus
Wertermittlungstichtag	14.10.2025
Qualitätsstichtag	14.10.2025
Baujahr des Gebäudes	Vor 1913
Wohnfläche	Ca. 132,30 qm
Nutzfläche	Ca. 103,46 qm
PKW-Stellplatz/Garage	-
Bodenwert/qm	400 €/qm (Bodenrichtwert 370 €/qm)
Bodenwert	70.400 €
Mietansatz	9,00 €/qm Wfl./Nfl.
Mietansatz Stellplatz	-
Rohertrag/Jahr	23.767 €
Bewirtschaftungskosten/Jahr	4.846 €
Liegenschaftszinssatz	2,5%
Restnutzungsdauer	50 Jahre (nach Modernisierung)
Vorl. Ertragswert:	556.207 €
Bemerkungen	Wertminderung Modernisierung inkl. fehlende Innenbe- sichtigung rd. 350.000 €
Ertragswert:	rd. 206.000 €
Verkehrswert gerundet	210.000 €
Mitzubewertendes Zubehör	-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
2. Vorbemerkungen	6
3. Allgemeine Angaben	7
3.1. Gutachtenauftrag	7
3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	8
3.3. Durchführung der Wertermittlung	9
3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	10
4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	12
4.1. Lage und Standort	12
4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	13
4.3. Erschließung und Baugrund	13
4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	15
5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	19
5.1. Grundbuch und Grundakten	19
5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	20
5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	22
6. Markt	23
6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	23
6.2. Marktanalyse	23
7. Wertermittlung	25
7.1. Verkehrswert	25
7.2. Wertermittlungsverfahren	25
7.3. Wahl des Verfahrens	27
7.4. Bodenwert	27
7.5. Sachwertverfahren	30
7.6. Ertragswertverfahren	36
7.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	42
8. Verkehrswert	45
9. Schlussformel	46
10. Anlagenverzeichnis	46

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

ImmoWertA 2022

Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

II. BV

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

LBO BW

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

BBodSchG

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BImSchG

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

vor 08/ 2020 relevant: EnEV

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

ErbbauRG

Erbbaurechtsgesetz BGBl. III, Gliederungsnr. 403-6, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719)

Vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021:**ImmoWertV 2010**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR

(Teil der) Wertermittlungsrichtlinien in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121)

BW-RL

Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

SW-RL

Sachwert-Richtlinie vom 19.05.2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswert-Richtlinie vom 20.03.2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)

*Stand Januar 2025

2. Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden aus den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt (vgl. Gutachtenanlage). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und die Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Erläuterungen der am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommenen dazugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) werden z.T. ergänzend zitiert.

Hinweis:

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die textlichen Erläuterungen zu den gesetzlichen Vorgaben der Wertermittlungsmethodik sowie die Vorgehensweise im Gutachten beziehen sich daher auf diese (neue) Verordnung. Die stichtagsbezogen zur Anwendung kommenden – überwiegend im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten - Daten des maßgeblichen Gutachterausschusses für den Bereich Ludwigshafen sind jedoch noch nach der gleichzeitig außer Kraft getretenen ImmoWertV 2010 und den dazugehörigen Richtlinien (Bodenrichtwert-, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie) abgeleitet worden. Diese Daten sind modellkonform zu verwenden; auf Abweichungen, sofern sie für das Verständnis des Gutachtens relevant sind, wird an entsprechender Stelle hingewiesen (vgl. auch „Rechtsgrundlagen“ unter Punkt 1).

3. Allgemeine Angaben

3.1. Gutachtauftrag

Auftragsnummer:	2025-02624
Auftragnehmer ¹ :	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Wittelsbachstraße 10 67061 Ludwigshafen am Rhein Auftrag vom 10.07.2025 (Datum des Auftrags- schreibens)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des o.g. bebauten Grund- stücks Carl-Bosch-Straße 193 in 67063 Ludwigs- hafen.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auf- tragsschreiben des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 10.07.2025 soll durch ein schriftli- ches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss 03.07.2025).
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. Es wird eine Digitalversion im PDF-Format erzeugt.

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

Wertermittlungstichtag:**14.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)**

Nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV §2 ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag:**14.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)**

Nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt**Lagebezeichnung:**

Carl-Bosch-Straße 193
67063 Ludwigshafen am Rhein

Katasterbezeichnungen:

Gemarkung Friesenheim
Flurstück
2832/1 mit 176 qm Hof- und Geb.fläche

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
Grundbuch von Friesenheim
Blatt 3208
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis
1 Flst. 2832/1
2 zu 1 Geh- und Fahrrecht an Plan Nr. 2832/2

Grundbuchausdruck vom:

04.02.2025
Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Vorhandene Bebauung:

Das Bewertungsgrundstück ist mit voll unterkellerten dreigeschossigen gereihten Wohn- und

Geschäftshaus bebaut.

3.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:

14.10.2025

Das Wertermittlungsobjekt konnte **ausschließlich von außen** besichtigt werden.

Am 14.01.2026 wurde nach Recherche der Anschrift des Schuldners zu einem erneuten Besichtigungstermin geladen. Der Schuldner erschien wiederholt nicht. Die Wertermittlung erfolgt daher auf Basis der Außenbesichtigung.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

· 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:

- Grundbuchauszug vom 04.02.2025

Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 21.10.2025 (Auszug Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Telefonische Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 06.10.2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein zum geltenden Bauplanungsrecht mit E-Mail vom 10.12.2025
- Anliegerbescheinigung der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 09.10.2025

- Schriftliche Altlastenauskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 07.10.2025
- Baugenehmigung inkl. Bauzeichnungen, Baubeschreibungen und Berechnungen zum Bauantrag, Flächenberechnungen, Recherche beim Bauaktenarchiv der Stadt Ludwigshafen am 05.11.2025
- Eintragungsbewilligungen Abt. II, Kopien aus der Grundakte vom 03.11.2025
- Grundstücksmarktbericht 2025 Stadt Ludwigshafen, ergänzend Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 inkl. Aktualisierungen
- Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2024 VBORIS Premium (Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen am Rhein 2023/24
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Immobilienmarktanalyse 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.

3.4. 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 5.1 „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:	Nicht bekannt
Zwangsverwaltung:	Nein
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	Nein
Gewerbebetrieb vorhanden	Nicht bekannt
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	s. Erläuterungen Kap. 5.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 5.2.3 „Baulasten“
Energieausweis:	Hat nicht vorgelegen.

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

4.1. Lage und Standort

4.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Rheinland-Pfalz / Vorderpfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt
Ort / Einwohner:	Ludwigshafen am Rhein/ 177.222 Einwohner ²
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	91,9 ³ / 9,8% 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)

4.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil:	Ludwigshafen-Friesenheim
Innerörtliche Lage:	Lage zentral im Stadtteil Friesenheim, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schule im Stadtteil erreichbar
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Ein- bis mehrgeschossiger Wohnungsbau in geschlossener Bauweise, tlw. Gewerbe in den Erdgeschossen
Lagequalität:	mittlere Wohnlage von Ludwigshafen am Rhein
Immissionen:	erhöhtes Verkehrsaufkommen an einer zentralen Verkehrsachse
Verkehrsanbindung:	Anbindung an diverse Stadtbahn- und Buslinien des ÖPNV (nächste Haltestelle Friesenheim Mitte in ca. 200 m Entfernung)
Entfernungen:	Ludwigshafen Hauptbahnhof: ca. 3 km

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 31.12.2024

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2025, Ludwigshafen am Rhein

⁴ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, www.statistik.arbeitsagentur.de, Berichtsmonat Oktober 2025, Ludwigshafen am Rhein

Mannheim: ca. 4 km

City Airport Mannheim: ca. 9 km

Heidelberg: ca. 24 km

Bad Dürkheim: ca. 20 km

Flughafen Frankfurt: ca. 77 km

4.2. Grundstückgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	Polygonaler Zuschnitt (zur Straße rechteckig, hinten schräg abknickend) / Reihengrundstück
Straßenfront / Tiefe:	ca. 9 m / max. 20 m
Topografie:	überwiegend eben

4.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Ausbauzustand der Straße:	voll ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, gepflasterte Gehwege (beiderseitig vorhanden); kostenfreies Parken im öffentlichen Straßenraum
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:	Von der Carl-Bosch-Straße
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Gas, Telefon/Internet
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 07.10.2025 liegen für das gegenständliche Grundstück folgende Eintragungen im Verdachtsflächenkataster vor:

Flurstück 2832/1

Betriebsfläche ID 04187-193-0:

Ausschachtungs- und Planierungsarbeiten (gemeldet 23.06.1980 - 13.08.1982 laut Gewerbeaktei).

Im- und Export sowie Handel mit Kraftfahrzeugen (gemeldet 01.12.2000 – 28.10.2004 laut Gewerbeaktei)

Nach dem städtischem Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen liegen für das angefragte Flurstück die in Spalte 5 der Tabelle aufgeführten

Informationen

über altlastverdächtige Flächen vor.

Laut städtischem Kataster wurde das Grundstück teilweise gewerblich genutzt. Die Betriebsflächen sind nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer „Altlastenrelevanz“ von maximal **3** eingestuft (interne Bewertung zur ersten Orientierung: Skala 0=keine bis 5=höchste Altlastenrelevanz). In welchem Maße mit branchenüblichen Schadstoffen umgegangen wurde bzw. ob es sich nur um den Firmensitz mit Bürotätigkeit handelte, ist nicht bekannt.

Das Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS-Bokat) verzeichnet für das Flurstück keine Einträge.

Die Stadt weist darauf hin, dass das städtische Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen lediglich auf der Auswertung von Luftbildern, Landkarten und alten Adressbüchern, Karteien o. ä. beruht (Ersterhebung). Es kann deswegen nur Hinweise ohne Anspruch auf Vollständigkeit geben. Zudem ist zu beachten, dass in Lageplänen verzeichnete flächige Abgrenzungen nicht exakt den Abgrenzungen der Ablagerungen in der Realität entsprechen müssen. Die aktuelle Nutzung findet hierbei keine Berücksichtigung.

Nachfolgend wird im Bestand bewertet und ein altlastenfreier Zustand unterstellt.

4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie Auskünfte vom Eigentümer (vgl. hierzu auch Fotodokumentation Gutachtenanlage). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

Objektart:	Zwei- bis dreigeschossiges voll unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau.
Baujahr:	Vermutlich vor 1913 (hier erste Baugenehmigung zum Umbau dokumentiert). Indizien deuten auf teilweisen Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg.

Nutzungsaufteilung:

KG: Nebenräume zur Gaststätte (Lager, Kunden und Personal-WC's), Abstellräume zu den Wohnungen.

EG: Gaststätte mit Gastraum, Küche, Büro, Abstellraum, WC und Flur.

OG: 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur und Terrasse.

DG: 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon.

Rohbau,

Konstruktion:	Massivbauweise.
Außenwände:	Massiv (Sand-Bachsteinmauerwerk).
Fassade:	Putz mit Anstrich, straßenseitig Wärmedämmung.
Innenwände:	Massiv (Sandstein), tlw. Ständerwände mit Gipskartonplatten.
Decken:	Kellerdecke massiv, ansonsten Holzbalkendecken.
Treppen:	Stahlbetontreppe.
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, Entwässerung in Zinkblech.

Ausbau

Elektroleitungen:	Unbekannt.
Heizung:	Gaszentralheizung.
Sanitäre Einrichtungen:	KG: Kunden- und Personal-WC's. EG: Innenliegendes WC. OG: Tageslicht-Bad. DG: Tageslicht-Bad.
Türen:	Hauseingangstüren vorn und hinten aus Kunststoffprofilen, separate Klingel- und Briefkastenanlage.
Wände und Decken:	Putz mit Anstrich.
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung. Nachträglich angebrachte Kunststoffrollläden.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen	Dachgaube, Terrasse OG, Balkon DG.
--	------------------------------------

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:	Siehe oben.
--------------------------	-------------

Bodenbefestigungen:

Hofbefestigung Asphalt.

Einfriedung:

Seitlich Massivmauern

Sonstiges:

-

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:

Der bauliche Unterhaltungszustand des Wohn- und Geschäftshauses ist deutlich unterdurchschnittlich und augenscheinlich stark sanierungsbedürftig. Die Fassade weist großflächige Verschmutzungen, witterungsbedingte Abzeichnungen, Schadstellen und überalterte Putzoberflächen auf. Die Fenster wirken teilweise uneinheitlich und überlagern mehrere Bau- bzw. Sanierungsphasen. Im Erdgeschoss wurden frühere Öffnungen erkennbar verschlossen; die Ausführung vermittelt einen funktional geprägten, jedoch unsanierten Gesamteindruck. Die rückwärtige Gebäudeseite zeigt einen noch stärker abgenutzten Zustand mit sichtbaren Putzschäden, Ausbesserungsstellen unterschiedlicher Qualität, witterungsbedingten Materialveränderungen sowie baulichen Anbauten aus mehreren Jahrzehnten. Die Grundstücksfläche ist ungepflegt und gewerblich überlagert, was auf einen insgesamt vernachlässigten Pflegezustand schließen lässt. Mangels Innenbesichtigung ist der Zustand der Haustechnik, Installationen und Innenräume nur bedingt abschätzbar; bei Objekten dieser Altersklasse und Nutzungsgeschichte ist jedoch erfahrungsgemäß von einem erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau auszugehen. Betroffen sind voraussichtlich insbesondere:

- elektrotechnische Anlagen,
- Sanitärbereiche,
- Heizungsanlage,
- Fenster und Außenbauteile,
- Abdichtungen und energetische Bauteile,
- Innenoberflächen und Ausstattung.

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

5.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des Grundbuchs von Friesenheim Blatt 3208 befinden sich folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. (2)

Geh- und Fahrrecht sowie Nutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Pl.Nr. 2832/2 (Bd. 62 Bl. 2351).

Die Eintragungsbewilligung vom 16.12.1976 hat vorgelegen. Demnach räumt das Bewertungsgrundstück als dienendes Grundstück dem rückseitig angrenzenden Nachbargrundstück Flurstück 2832/2 das Geh-, Fahr- und Nutzungsrecht auf der nachfolgend gelb markierten Grundstücksteilfläche ein. Diese Grunddienstbarkeit gilt mindestens, so lange auf den Grundstücken Flurstücksnr. 2830, 2831 und 2832 eine Tankstelle betrieben wird, **längstens jedoch bis zum 31.12.1992**. Eine Entschädigung für die Nutzung wurde nicht gewährt, ebenso nicht für die Instandsetzung oder Unterhaltung.

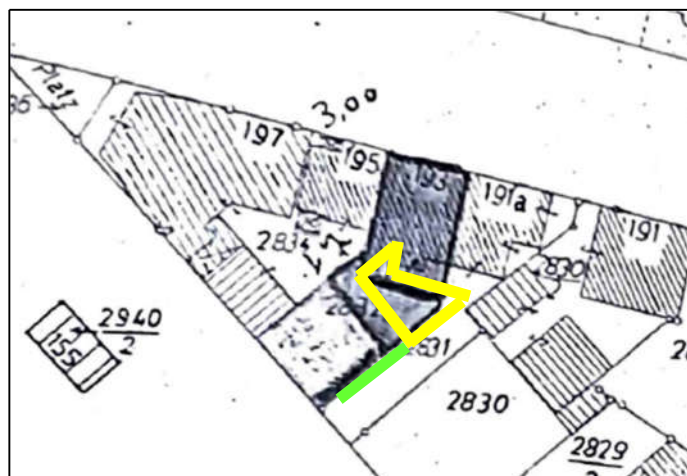


Abbildung 1: Auszug Lageplan zur Dienstbarkeitsbewilligung

Die Grunddienstbarkeit war bis 1992 befristet, daher wird ein Werteeinfluss hier nicht gesehen.

Lfd. Nr. (4)

Auflassungsvormerkung für | , geb. am | Bedingt.

Die Eintragungsbewilligung vom 30.01.2020 (URNr. 270/20) hat vorgelegen. Im notariellen Kaufvertrag wurde festgelegt, dass die Kaufpreisfälligkeit erst eintritt, wenn die lastenfreie Übergabe des Grundstücks sichergestellt ist. Für den Fall, dass die Kaufpreisfälligkeit nicht

bis zum 31.12.2020 erreicht wird, wurde dem Käufer ein Rücktrittsrecht eingeräumt. Weiter wurde vereinbart, dass im Falle eines solchen Rücktritts sämtliche bis dahin angefallenen Notar- und Grundbuchkosten vom Verkäufer zu tragen sind. Eine Eigentumsumschreibung sollte erst nach vollständiger Lastenfreistellung erfolgen.

Eine Eigentumsumschreibung im Grundbuch ist nie erfolgt.

Eine signifikante Einschränkung wird hier nicht gesehen, die Eintragung bleibt nachfolgend unberücksichtigt.

5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

5.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Das Wertermittlungsobjekt ist über die Carl-Bosch-Straße erschlossen. Das Grundstück verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Gas
- Strom
- Telefon/Internet

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 09.10.2025 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. Um- und Ausbaumaßnahmen 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 abgabenfreien Zustand ausgegangen werden.

5.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein mit E-Mail vom 10.12.2025 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), d.h. im Wesentlichen nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Im Zuge der Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv der Stadt Ludwigshafen am Rhein konnten folgende Vorgänge recherchiert werden:

- Pläne zur Bauveränderung Stand 1913
- Anbau einer Bedürfnisanlage zur Wirtschaft des genehmigte
Bauzeichnungen vom 25.08.1938
- Anbau einer Küche und einer Bedürfnisanlage zur Wirtschaft des , geprüft und
genehmigt am 25.06.1953, inkl. Lageplan und Bauzeichnungen
- Baugenehmigung und Baubeschreibung zum Einbau von zwei Bädern vom 16.06.1983
BV Nr. 256/83 inkl. Protokoll Nachbesichtigung und Aufforderung zur Mängelbeseitigung vom 11.07.1988
- Baugenehmigung und Baubeschreibung zum Vorhaben „Anhebung des Daches, Errichtung eines Wintergartens und Überdachung des rückwärtigen Ausganges vom 06.01.1997, Löschung der Baugenehmigung wegen Nichtausübens am 16.07.2001
- Baugenehmigung vom 31.10.2008, Baubeschreibung vom 04.03.2008 und Bauzeichnungen (aktueller Stand 16.06.2008) zum Vorhaben „Einbau von WC-Anlagen, Anhebung des Daches, Rückwärtiger Anbau als Büro“

Bei einer Überprüfung des Baukontrolleurs am 18.10.2016 wurde festgestellt, dass die baulichen Maßnahmen der Baugenehmigung aus dem Jahr 2008 ohne Erteilung eines roten Punktes **teilweise** umgesetzt wurden. Der rote Punkt wurde im Jahr 2008 nicht erteilt, da seitens des Bauherrn die Entwässerungserlaubnis, der Wärmeschutznachweis und der Bericht des Prüfstatikers nicht eingereicht wurden. Schlussendlich fehlen diese Unterlagen laut Bauakte nach wie vor.

Nachfolgend kann daher die genehmigte Nutzung als baurechtskonform eingestuft werden (EG Gaststätte, OG und DG Wohnen), seitens eines potentiellen Käufers ist jedoch davon auszugehen, dass fehlende Unterlagen/Nachweise nachgereicht werden müssen.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des Bestands unter Berücksichtigung entsprechender Risiken durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem vorliegenden Aufteilungsplan konnte stichprobenartig geprüft werden (graphischer Abgriff der Gebäudeaußenmaße).

5.2.3. Baulasten

Nach telefonischer Auskunft der Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 06.10.2025 ist keine das gegenständliche Grundstück betreffende Baulast eingetragen.

5.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Das Wertermittlungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

5.3.1. Mietverhältnisse

Der Vermietungsstand des Gebäudes konnte nicht recherchiert werden, der Schuldner war nicht zu erreichen.

5.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

Herrschermerk Bestandsverzeichnis Lfd.Nr. 2

Im Zuge der Teilung des ehemals von der Carl-Bosch-Straße bis zur Leuschnerstraße reichenden Grundstücks Flurstück 2832 wurde dem Bewertungsgrundstück Flurstück 2832/1 Carl-Bosch-Straße 193 ein dauerhaftes Geh- und Fahrrecht an einem 1,5 m breiten, entlang der Grenze zum Grundstück Flurstück 2831 verlaufenden Streifen (nachfolgend grün dargestellt) ohne Befristung eingeräumt. Dies ist derselben Bewilligungsurkunde vom 16.12.1976 zu entnehmen, in der auch die o.g. Grunddienstbarkeit zu Lasten des Bewertungsgrundstücks bewilligt wurde:

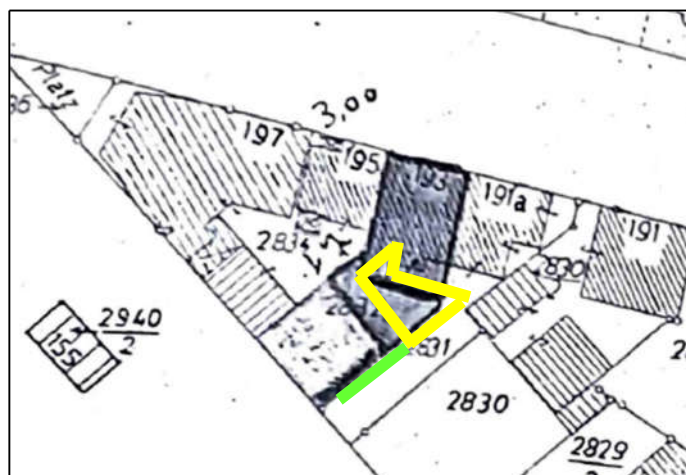


Abbildung 2: Auszug Lageplan zur Dienstbarkeitsbewilligung

Mit Blick auf die typische Mischgebietsstruktur und die kleinteiligen Grundstücksflächen wird das Geh- und Fahrrecht als lagetypisch und nicht als signifikant werterhöhend eingestuft.

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

6. Markt

6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich nach den starken Preissteigerungen der Vorjahre infolge der Zinswende deutlich abgekühlt. Trotz einer leichten Stabilisierung seit 2024 besteht weiterhin ein zurückhaltendes Marktumfeld, insbesondere bei Objekten mit Sanierungsbedarf, älteren Bestandsstrukturen und baurechtlichen Unsicherheiten. Die Nachfrage zeigt sich insgesamt selektiver, Käufer prüfen Risiken genauer und kalkulieren Instandhaltungskosten kritischer ein. Gleichzeitig bleibt der Wohnraumbedarf in der Metropolregion Rhein-Neckar grundsätzlich bestehen, wobei jedoch Preisempfindlichkeit und erhöhte Anforderungen an bauliche Transparenz spürbar zugenommen haben.

6.2. Marktanalyse

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein gemischt genutztes Gebäude, das bereits vor 1913 errichtet wurde und im Laufe der Jahrzehnte mehrfach umgebaut bzw. erweitert wurde. Die bauliche Entwicklung ist nicht durchgängig nachvollziehbar dokumentiert. Zwar liegen keine konkreten Hinweise auf erhebliche Abweichungen von genehmigten Bauvorhaben vor, jedoch fehlen zur letztmaligen Baugenehmigung wesentliche Unterlagen, wie z. B. ein statischer Prüfbericht, ein Wärmeschutznachweis sowie weitere prüfungsrelevante Bauunterlagen. Dies führt zu baurechtlichen Restrisiken, die ein Käufer bei der Investitionsentscheidung berücksichtigen muss. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Der äußere Zustand lässt jedoch auf einen erheblichen Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf schließen. Die gewerbliche Erdgeschossnutzung (ehemalige Gaststätte) erscheint aufgrund der heutigen Marktverhältnisse und des objektbezogenen Zustands nur eingeschränkt attraktiv. Perspektivisch könnte eine Umwandlung in Wohnnutzung eine Option darstellen; die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit kann im Rahmen dieser Bewertung jedoch nicht abschließend beurteilt werden. Insgesamt ist die Nachfrage nach derartigen Bestandsimmobilien selektiv: der Immobilienmarkt bevorzugt derzeit eher Objekte mit klarer rechtlicher Situation, modernem Standard und geringem Modernisierungsrisiko. Altbauten mit baulichen Unsicherheiten werden überwiegend von Käufern nachgefragt, die bereit und in der Lage sind, entsprechende Risiken einzuplanen.

Unter Berücksichtigung

- des hohen Gebäudealters,
- der mehrfachen baulichen Veränderungen und der lückenhaften Bauaktenlage,
- des äußerlich verwahrlosten Erscheinungsbildes
- sowie der unklaren baulichen und technischen Situation aufgrund nicht vollständig vorliegender Unterlagen,

ist die Marktgängigkeit des Objekts als eingeschränkt bis durchschnittlich einzustufen. Der potenzielle Käuferkreis beschränkt sich typischerweise auf erfahrene, handwerksaffine Erwerber, die über entsprechende Netzwerke verfügen und bereit sind, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in größerem Umfang – teilweise in Eigenleistung – durchzuführen. Diese Käufer agieren in der Regel risikobewusster, jedoch flexibler im Umgang mit älteren Bestandsgebäuden und können die besonderen Herausforderungen solcher Objekte wirtschaftlich besser abbilden. Insgesamt ist mit verlängerten Vermarktungszeiten zu rechnen. Bei realistischer Preisgestaltung und einer Käuferansprache, die sich auf sanierungsaffine Erwerber fokussiert, ist eine Veräußerung jedoch grundsätzlich möglich.

7. Wertermittlung

7.1. 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.

7.2. 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 zeitlicher 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 Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind (vgl. § 21 ImmoWertV). Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der nach § 21 (3) ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 (1), Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 (1), Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (vgl. auch Nr. 39.1 bis 39.3 der ImmoWertA 2023). Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden, die Prüfung einer (erneuten) Marktanpassung (§ 7 (2) u. § 35 (3)) und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint

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 des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV zugrunde zu legen.

d) Ermittlung des Verkehrswerts

In allen genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts bzw. des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse);

- Ermittlung des Verfahrenswerts (unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

Der Verkehrswert ist sodann aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

7.3. Wahl des Verfahrens

Die Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Dementsprechend und unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Wohnungs- oder Teileigentum vorrangig mittels Vergleichswertverfahren zu bewerten. Unterstützend oder auch allein (z.B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) wird zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertragswertverfahren herangezogen werden. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens führt regelmäßig zu aussagekräftigen Ergebnissen, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens und eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung wird im vorliegenden Fall explizit verzichtet. Aufgrund des desolaten Gebäudezustands und der damit einhergehenden erforderlichen Vollmodernisierung, des nicht zugänglichen Innenbereichs und der damit verbundenen Unsicherheiten zur tatsächlichen baulichen und technischen Ausstattung ist eine belastbare Vergleichbarkeit mit anderen Kauffällen nicht herstellbar. Die Marktanalyse zeigt zudem, dass Objekte mit vergleichbarer Ausgangssituation in ihrer Ausprägung und Risikostruktur stark variieren und daher kein hinreichend homogener Markt vorliegt. Aus diesen Gründen wird der Verkehrswert auf Basis des Ertragswertverfahrens ermittelt und durch das Sachwertverfahren plausibilisiert.

7.4. Bodenwert

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 (§ 34 BauGB, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Reines 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: - Verkehrsanbindung - Nachbarschaft - Wohn- und Geschäftslage - Umwelteinflüsse Mittlere Wohnlage in Ludwigshafen, Mischnutzung im weiteren Umfeld mit entsprechend lagetypischen Verkehrsimmissionen
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	- Grundstücksgröße 176 qm - Zuschnitt polygonal - normaler Baugrund

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigshafen am Rhein gibt zum Ermittlungsstichtag 01.01.2024 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungszustand	Beitragszustand	Nutzungsart	Bauweise	GFZ	Tiefe [m]
370	Baureifes Land	frei	Wohnbaufläche (W)	Geschlossen	1,0	30

Auf eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungstichtag wird verzichtet.

Hinsichtlich der baulichen Nutzung ergibt sich im vorliegenden Fall eine Abweichung zwischen der Geschossflächenzahl (GFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks von 1,0 und der des Bewertungsgrundstücks, die im vorliegenden Fall überschlägig zu $(109,09 + 93,6) / 176 \text{ qm} = \text{rd. } 1,15$ ermittelt wurde. Maßgebend waren hier das Baufenster und die zulässige Geschossigkeit gemäß Bebauungsplan. In Anlehnung an die örtlichen Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Ludwigshafen (nach Sprengnetter) ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,08, mithin ein Aufschlag auf den Bodenrichtwert von 8%:

$$370 \text{ €/qm} \times 1,08 = 399,60 \text{ €/qm, rd. } \mathbf{400 \text{ €/qm}}$$

Der Bodenwert ergibt sich demnach zu

Bodenwert	176,00 qm	x	400,00 €/qm	=	70.400 €
Gesamt	176,00 qm				70.400 €

7.5. Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

7.5.1. Herstellungskosten / Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden (vgl. § 36). Es handelt sich um modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Derzeit sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen (vgl. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV). Sie besitzen die Dimension „€/qm“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA 2023, 36.(2).3).

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der diesbezüglich aktuelle und zur jeweiligen Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu verwenden (§ 36 ImmoWertV). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude (III/2025) beträgt 134,3 bezogen auf die Basis 2021=100, für das Basisjahr der NHK 2010 beträgt er 70,8.

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV), welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

Bauteil A – Wohn-/Geschäftshaus

Gebäudetyp 5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung, Gebäudestandard ca. 3,0 nach fiktiv unterstellter Vollmodernisierung
Normalherstellungskosten:	820 €/qm BGF inkl. 19% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex
Bruttogrundfläche ⁵ :	385 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage)

7.5.2. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND, § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1) ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 (5) Satz 1). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit **80 Jahren** für das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus in Ansatz gebracht.

7.5.3. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND, § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV) 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 auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung 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 Wertermittlungstag 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 Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im

⁵ Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben zu ermitteln.

Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Das exakte Errichtungsjahr der baulichen Anlagen ist unbekannt, vermutlich wurde das gemischt genutzte Gebäude vor 1913 errichtet (erster archivierter Eintrag zum Umbau). Augenscheinlich wurde das Gebäude mehrfach erweitert, umgebaut und umgenutzt. Die letzten Baugenehmigungen aus den Jahren 1997 und 2008 wurden zurückgezogen.

Das gemischt genutzte Gebäude befindet sich zum Wertermittlungsstichtag aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme in einem desolaten Unterhaltungszustand. Augenscheinlich stehen große Teile schon seit geraumer Zeit leer, die äußere Hülle lässt Rückschlüsse auf einen massiven Instandhaltungs- und Modernisierungsstau zu. Unter Berücksichtigung der unterstellten Vollmodernisierung (als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd zu berücksichtigen) kann von einem überwiegend modernisierten Zustand ausgegangen werden.

In Anlehnung an Anlage 2 ImmoWertV – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen – wird unter Berücksichtigung eines überwiegenden Modernisierungsgrads und des Gebäudealters eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **50 Jahren** angesetzt.

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor (AWMF)} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Unterschiede zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen soll (vgl. ImmoWertA 2023, 36,(3)). Im vorliegenden Fall wird dieser mit 1,0 ausgegeben.

Durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor wird der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

7.5.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Ansatz für Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) ist i.d.R. eine Modellgröße. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere ortsübliche Gartenanlagen. Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (ImmoWertA 2023, vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 2; Nummer 8.(3).1 sowie Nr. 37.1 und 37.2 ImmoWertA 2023).

Der Wertansatz für die Außenanlagen erfolgt im vorliegenden Fall pauschal mit 4% des Gebäudezeitwertes und besteht im Einzelnen aus:

- Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen bis an die Grundstücksgrenze
- Einfriedung zu den Nachbargrundstücken und dem öffentlichen Raum
- Befestigte Zufahrts-, Zuwegungs- und Stellplatzflächen

7.5.5. Ermittlung des (vorläufigen) Sachwertes

Wahl des NHK- Typs					
Gebäudetyp (NHK 2010):	5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung				
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	50 Jahre		
BGF - Ansatz			385 qm		
NHK- Ansatz			820 €/qm		
Anpassungen					
Anpassung Baupreisindex Bund					
Für das Basisjahr	70,8				
Zum Stichtag: 10 / 2025	134,3		x	1,90	
				1.558 €/qm	
Herstellungskosten		1.558 €/qm	x 385 qm	= 599.830 €	
Wertminderung wegen Alters					
Methode	Linear	(38,0%)	-	227.935 €	
Sachwert Wohn- und Geschäftshaus				371.895 €	
Zusammenstellung					
Sachwert Wohn- und Geschäftshaus				371.895 €	
Zeitwert der Außenanlagen		4%	+	14.876 €	
Bodenwert				+	70.400 €
vorläufiger (nicht marktangepasster) Sachwert				457.171 €	

7.5.6. Marktanpassung

Der im Sachwertverfahren ermittelte vorläufige Sachwert spiegelt noch nicht die Lage am ortsüblichen Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag wider. Der bisher rein substanzorientierte Sachwert ist in der Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch, die Anpassung erfolgt mittels des so genannten Sachwertfaktors gem. § 39 ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus tatsächlichen Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Die Höhe erforderlicher Zu- oder Abschläge (Verhältnis zwischen Sachwert und Verkehrswert) ist von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation am Wertermittlungsstichtag abhängig. Der modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus

Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für den/ die Sachverständige/n von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen“ basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von nicht marktüblichen Flächenanteilen („selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen“ gem. § 41), „grundstücksbezogenen Rechten und Lasten“ oder sonstigen Besonderheiten (i.S.v. „boG“, vgl. § 8 (3)).

Der örtliche Gutachterausschuss Ludwigshafen am Rhein hat aus dem Berichtsjahr 2024 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet (24 Vergleichskauffälle). Bei einem durchschnittlichen Bodenwertniveau von 400 €/qm und einem vorläufigen Sachwert von ca. 475.000 € wurde ein Mittelwert von 1,26 veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der kleinräumigen Lageeigenschaften des Wertermittlungsobjekts, der Gebäudegröße und -struktur (inkl. der allgemein bautechnischen und energetischen Eigenschaften) und den Immobilienmarktentwicklungen zum Wertermittlungstichtag, insbesondere aber der gewerblichen Nutzung im Erd- und Kellergeschoss wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von 1,2 gewählt:

vorläufiger (nicht marktangepasster) Sachwert	457.171 €
Sachwertfaktor	120%
vorläufiger marktangepasster Sachwert	548.605 €

7.6. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Absatz 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Absatz 3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert.

7.6.1. Wohn- und Nutzflächen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnten die Wohn- und Nutzflächen lediglich überschlägig anhand der vorliegenden Grundrisse vorgenommen werden. Dabei lagen nur Pläne aus der Baugenehmigung im Jahr 2020, die nicht umgesetzt wurden. Trotzdem wurde aus den relevanten Grundflächen die Wohn- und Nutzflächen der entsprechenden Räume mit hinreichender Genauigkeit abgegriffen:

Bez.	Wfl./Nfl.
Gewerbe UG	23,97 qm
Gewerbe EG	79,49 qm
Wohnung OG	68,29 qm
Wohnung DG	64,01 qm
Gesamt	235,76 qm

7.6.2. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten – aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3) und § 31). Gemäß ImmoWertA 2023 ist bei der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden. (31.2 b)).

Wohnen

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage des qualifizierten Ludwigshafener Mietspiegels 2023 für frei finanzierte Wohnungen abgeleitet. In Abhängigkeit des Baujahrs, der Wohnungsgröße sowie der weiteren Lage- und Objekteigenschaften ergibt sich eine marktübliche Miete von **9,00 €/qm**.

Gewerbe

In Anlehnung an den IVD-Gewerbepreisspiegel 2025/2026 ergibt sich ein gewerbliches Mietniveau für Mietflächen vergleichbarer Lage, Größe und Ausstattung von 9,00-10,00 €/qm. Unter Berücksichtigung des Gesamteindrucks der Immobilie, der umgebenden Nutzungsstruktur und möglicher Umnutzungsszenarien zu Wohnzwecken wird auch für die Erdgeschossfläche ein marktüblicher Mietzins von 9,00 €/qm in Ansatz gebracht. Für die gewerblich genutzten Nebenräume im Kellergeschoss wird ein entsprechend geringerer Ansatz von 3,00 €/qm berücksichtigt.

Der marktübliche Rohertrag ergibt sich demnach zu

Bez.	Wfl./Nfl.	Miete pro qm	Miete gesamt
Gewerbe UG	23,97 qm	3,00 €/qm	71,91 €
Gewerbe EG	79,49 qm	9,00 €/Stk.	715,41 €
Wohnung OG	68,29 qm	9,00 €/Stk.	614,61 €
Wohnung DG	64,01 qm	9,00 €/Stk.	576,05 €
Gesamt	235,76 qm		1.977,98 €

also jährlich

$$1.977,98 \text{ €} \times 12 = 23.736 \text{ €}$$

7.6.3. Bewirtschaftungskosten

Der Reinertrag ergibt sich sodann aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, 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, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

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.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1).

Im vorliegenden Fall werden folgende Ansätze pro Jahr in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV i.V.m. dem örtlichen Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht:

Verwaltungskosten Wohnen:	359 €/Stk.
Verwaltungskosten Gewerbe:	3,0% des Jahresrohertrags
Instandhaltungskosten:	14,00 €/qm Wfl./Nfl.
Instandhaltungskosten Gewerbe UG:	7,00 €/qm Nfl.
Mietausfallwagnis:	3% des Jahresrohertrags

7.6.4. Liegenschaftszinssatz

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. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des

Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar; er wird i.d.R. auf der Grundlage eines vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten geeigneten Liegenschaftszinssatzes durch den Sachverständigen unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Hinweise sowie eigener Ableitungen bezogen auf die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt. Dabei darf er nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21, (2)) zugrunde lagen. Andere Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (ImmoWertA 33.3).

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz:

- Je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie, desto geringer der Zinssatz bzw.
- je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz.

Wohnnutzungen weisen dabei in der Regel geringere wirtschaftliche Risiken auf als gewerbliche Nutzungen. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht eine objektabhängige Berücksichtigung einzelner Einflussfaktoren. **Den lageabhängigen Kriterien ist dabei das höchste Gewicht einzuräumen.** Insbesondere ist zwischen städtischem und ländlichem Gebiet zu unterscheiden und die örtliche Bevölkerungsentwicklung und Nachfragesituation zu beachten.

Liegenschaftszinssatz	
Abschlag	Aufschlag
Immobilie mit Wohnnutzung	
• Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage • Aufwendige Ausstattung • Eigennutzung oder bezugsfrei + • Variable Nutzungsmöglichkeiten • Wenige Wohneinheiten im Haus +	• Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage • Modernisierungsbedarf • Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) • Sehr individuelle Ausführung • Viele Wohneinheiten im Haus
Gewerbe-, Industrie und gemischt genutzte Immobilie	
• Repräsentative Lage mit hoher Nachfrage • Lange Laufzeit der Mietverträge • Gute Drittverwendungsmöglichkeit • Geringes Leerstandsrisiko • Gute Verkehrsanbindung + • Großer Anteil der Wohnnutzung	• Mäßige Lage mit geringer Nachfrage - • Kurze Laufzeit der Mietverträge • Geringe Drittverwendungsmöglichkeit • Hohes Leerstandsrisiko • Schlechte Verkehrsanbindung • Kleiner Anteil der Wohnnutzung

Der örtliche Gutachterausschuss Ludwigshafen hat zuletzt aus dem Berichtsjahr 2023 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer veröffentlicht. Bei einer Restnutzungsdauer (nach Sanierung) von 50 Jahren wurde ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,4% veröffentlicht. Für gemischt genutzte Objekte wurden keine entsprechenden Daten abgeleitet. Unter Berücksichtigung der guten Erreichbarkeit, des unterstellten modernisierten Zustands sowie des überschaubaren Investitionsrahmens einerseits sowie der umgebenden Gewerbestruktur, des Quartiersimage und der kleinteiligen Grundstücksstruktur (damit einhergehend eingeschränktes Stellplatzangebot) sowie der allgemein eingeschränkten Marktgängigkeit gewerblicher Mietflächen in Ludwigshafen wird ein Liegenschaftszinssatz von **2,50 %** gewählt.

7.6.5. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins	2,50%			
Restnutzungsdauer	50 Jahre			
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	28,36			
Bodenwert	70.400 €			
davon Bodenwertverzinsung	70.400 €			
Jahresrohertrag				23.736 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten Wohnen	2 Stk. x	359 €/Stk.	=	718 €
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0% des Jahresrohertrags		=	283 €
Instandhaltungskosten	211,79 qm x	14,00 €/qm	=	2.965 €
Instandhaltungskosten Nebenräume UG	23,97 qm x	7,00 €/qm	=	168 €
Mietausfallwagnis	3% des Jahresrohertrags		=	712 €
Summe Bewirtschaftungskosten				4.846 €
Jahresreinertrag				18.890 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	2,50%	x 70.400 €	-	1.760 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				17.130 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	28,36	x 17.130 €	=	485.807 €
Bodenwert			+	70.400 €
Vorläufiger Ertragswert				556.207 €

Mit einer Abweichung des vorläufigen marktangepassten Sachwerts (S. 33: 548.605 €) zum vorläufigen Ertragswert von ca. 1,4% werden die gewählten Wertermittlungsparameter hinreichend plausibilisiert.

7.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Modernisierungs-/Instandhaltung-/Instandsetzungsstau

Die Wertminderung aufgrund eines Modernisierungs- bzw. Renovierungsstaus wird, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt. Auf einem angespannten Immobilienmarkt hat ein vergleichbarer Modernisierungsstau bei der Bewertung einer Immobilie einen geringeren Einfluss auf den Verkehrswert als auf einem Markt mit ausreichendem Angebot. Durch die Maßgabe des Ordnungsgebers sind hierzu die reinen Schadensbeseitigungs-/Reparaturkosten 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^{6,7}. Zudem ist zu berücksichtigen, dass zur Bemessung einer Wertminderung neben der Höhe der tatsächlichen Kosten insbesondere die Notwendigkeit der Maßnahmen

⁶ FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015, Az. 3 K 3248/11

⁷ vgl. auch BGH, Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, BGHZ 39, 40, Juris Rn. 12

zur nachhaltigen Marktgängigkeit der Immobilie zwingend notwendig sind (ertragswirtschaftliche Betrachtungsweise).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kleineres, gemischt genutztes Gebäude, bei dem der bauliche Zustand durch deutliche Instandhaltungsrückstände sowie modernisierungsbedürftige Bauteile geprägt ist. Aufgrund der bestehenden Mischnutzung, des schlechten äußeren Eindrucks sowie der fehlenden Innenbesichtigung kann im vorliegenden Fall käuferseitig regelmäßig nur mit einem umfassenden Modernisierungspaket zur Erreichung eines marktaktuellen Standards unter Berücksichtigung der Unwägbarkeiten ausgegangen werden. Anders als im Bereich eigengenutzter Wohnimmobilien werden Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen hier **nahezu in voller Höhe wertmindernd** (d.h. in der Kaufpreisbildung) berücksichtigt, da potenzielle Erwerber diese Kosten unmittelbar in ihre Wirtschaftlichkeitsberechnungen einbeziehen.

Vor diesem Hintergrund werden die erforderlichen Aufwendungen zur Beseitigung von Bauschäden und Instandhaltungsrückständen, zur Herstellung eines zeitgemäßen, marktgerechten Zustands im Rahmen der Wertermittlung **in annähernd voller Höhe als wertmindernd** angesetzt. Dieser Ansatz berücksichtigt sowohl den erheblichen, konkret feststellbaren Instandhaltungs- und Modernisierungstau als auch die mit den nicht zugänglichen Gebäudeteilen verbundenen Unsicherheiten über das tatsächliche Schadensausmaß.

Die Ermittlung der erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen erfolgt nicht auf Basis einer detaillierten gewerkweisen Kostenschätzung, sondern pauschal auf Grundlage erfahrungsbasierter Ansätze. Diese Vorgehensweise trägt der Tatsache Rechnung, dass im vorliegenden Fall keine Innenbesichtigung möglich war und somit keine belastbaren Einzelkostenermittlungen vorliegen können. Zugleich entspricht diese Methodik dem typischen Vorgehen eines marktkonformen Erwerbers, der bei Objekten dieser Größenordnung und mit vergleichbarer Informationslage die notwendigen Investitionen ebenfalls auf Basis von pauschalen Erfahrungswerten einschätzt und in seine Kaufpreisüberlegungen einbezieht. Der Ansatz reflektiert somit realistisch das Verhalten und die Kalkulationsweise des Käufermarktes für derartige Anlageimmobilien.

Im vorliegenden Fall wurden folgende Ansätze berücksichtigt:

Dach	100.000,00 €	
Fenster/Türen	40.000,00 €	
Innenausstattung	150.000,00 €	
Heizung	30.000,00 €	
Fassade	30.000,00 €	
Risiko 10%	35.000,00 €	
	385.000,00 €	1.633 €/qm

Folgende weitere Quelle wird herangezogen:

Quelle	Stand	Kostenansatz	Indexierung Wertermitt- lungsstichtag (Baupreisindex)	Wertansatz	Bemerkung
BKI Kostenplanung Baukosten Gebäude Neubau	2024	3.000 €/qm Wfl. zzgl. 17,6% Baunebenkosten	+ 2,8%	ca. 1.692 €/qm Wfl.	Ansatz 50% (Ausbauteil) von Neubau Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, einfacher bis mittlerer Standard, Kostengruppen 300+400 DIN 276 Inkl. Kostengruppe 700 Baunebenkosten

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen, der genannten Quellen sowie eigener Erfahrungswerte wird mit Blick auf das Gebäudealter, die Größe und den durch überwiegend äußere Inaugenscheinnahme beurteilten Gebäudezustand im vorliegenden Fall eine Wertminderung in Anlehnung an den zu erwartenden Kostenaufwand – insbesondere aber des zu erwartenden Käuferkreises (vgl. Baubeschreibung) von **1.500 €/qm Mietfläche** angesetzt, mithin:

$$1.500 \text{ €/qm} \times 235,76 \text{ qm} = 353.640 \text{ €, rd. } 350.000 \text{ €}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert	548.605 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung Modernisierung/Instandsetzungsstau	- 350.000 €
Sachwert	198.605 €
	rd. 199.000 €

Vorläufiger Ertragswert	556.207 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung Modernisierung/Instandsetzungsstau	- 350.000 €
Ertragswert	206.207 €
	rd. 206.000 €

8. Verkehrswert

Die beiden Wertermittlungsverfahren führen zu folgenden Ergebnissen:

Ertragswert	206.000 €
Sachwert	199.000 €

Ein zusätzlicher Abschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unter Berücksichtigung der unterstellten Vollmodernisierung nicht mehr vorgenommen.

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren – insbesondere der fehlenden Innenbesichtigung und der ungeklärten baurechtlichen Situation – wird der Verkehrswert des bebauten Grundstücks Carl-Bosch-Straße 193 in 67063 Ludwigshafen am Rhein, Gemarkung Friesenheim Flurstück 2832/1 zum Wertermittlungstichtag 14.10.2025 ermittelt zu

rd. 210.000 €
(in Worten: zweihundertzehntausend Euro)

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der/dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in ihrem/seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

9. Schlussformel

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens/ der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Auf das Urheberrecht der Autorin sowie auf den ausdrücklichen Haftungsausschluss bzgl. der vorstehenden Hinweise, Angaben und der daraus gezogenen eigenen Schlussfolgerungen wird ausdrücklich hingewiesen!

Mannheim, den 20.01.2026



Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

10. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 3: Flurkarte
- Anlage 4: Bauzeichnungen 1953
- Anlage 5: Bauzeichnungen zur Baugenehmigung 2008 (nicht umgesetzt)
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung
- Anlage 6: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

ANLAGE 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

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.

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 (Bundesimmissionsschutzgesetz – 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 2025

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:

16.11.2025

Maßstab:

1:250.000



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

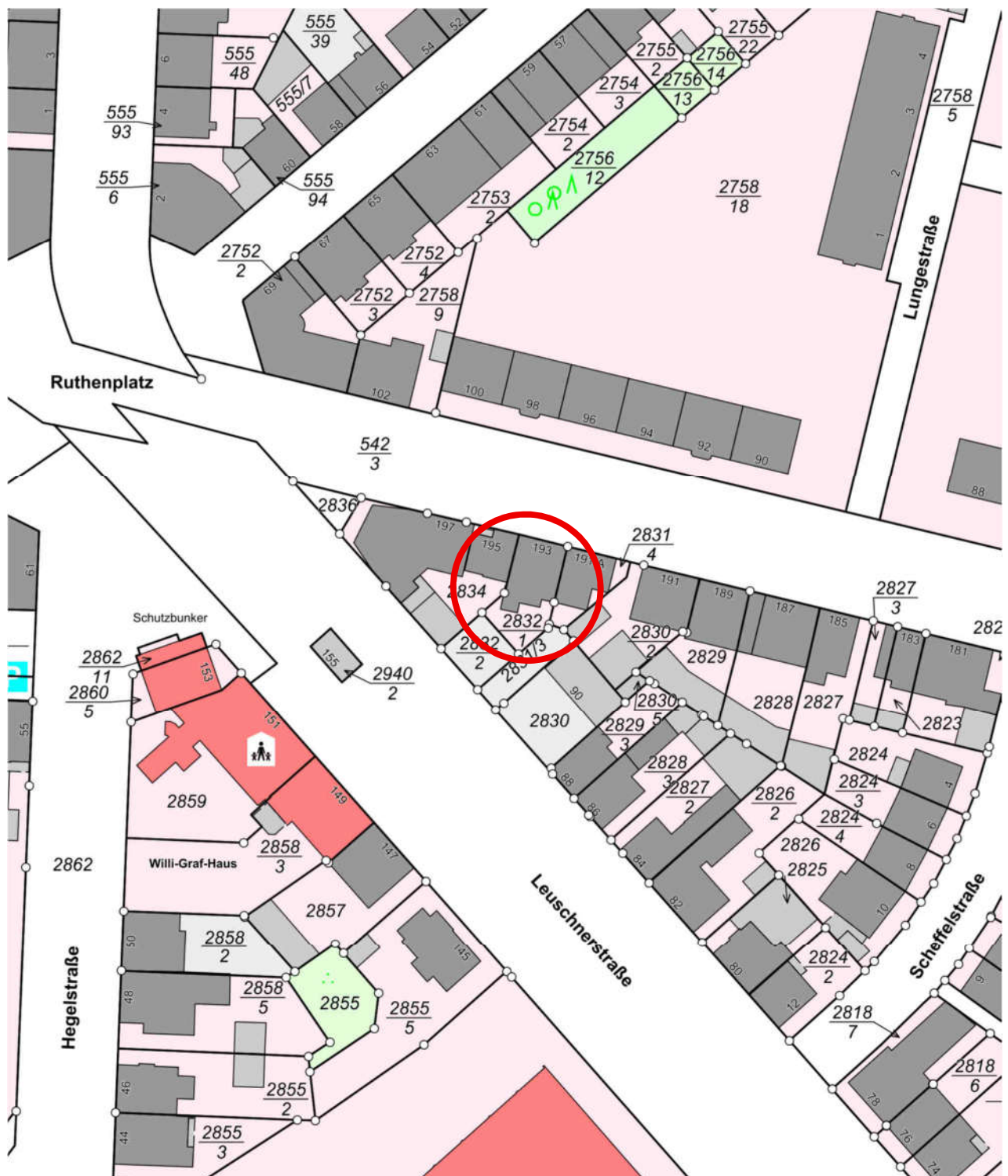
www.bkg.bund.de

Aktualität:

16.11.2025

Maßstab:

1:20.000

ANLAGE 3: Liegenschaftskarte

Quelle: Geoportal.rlp
www.geoportal.rlp.de
 Aktualität: 17.11.2025
 Maßstab: ca. 1:1.000

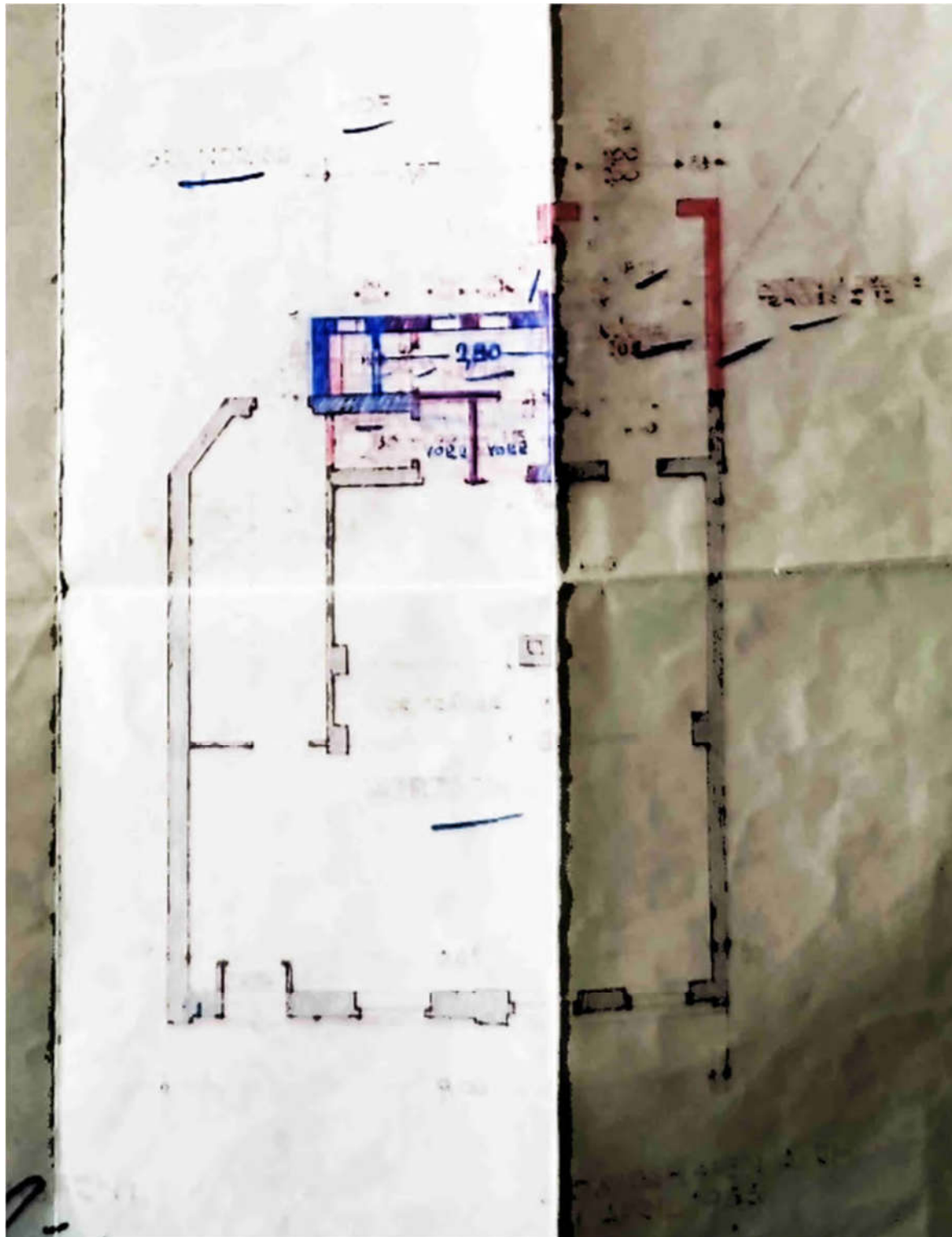
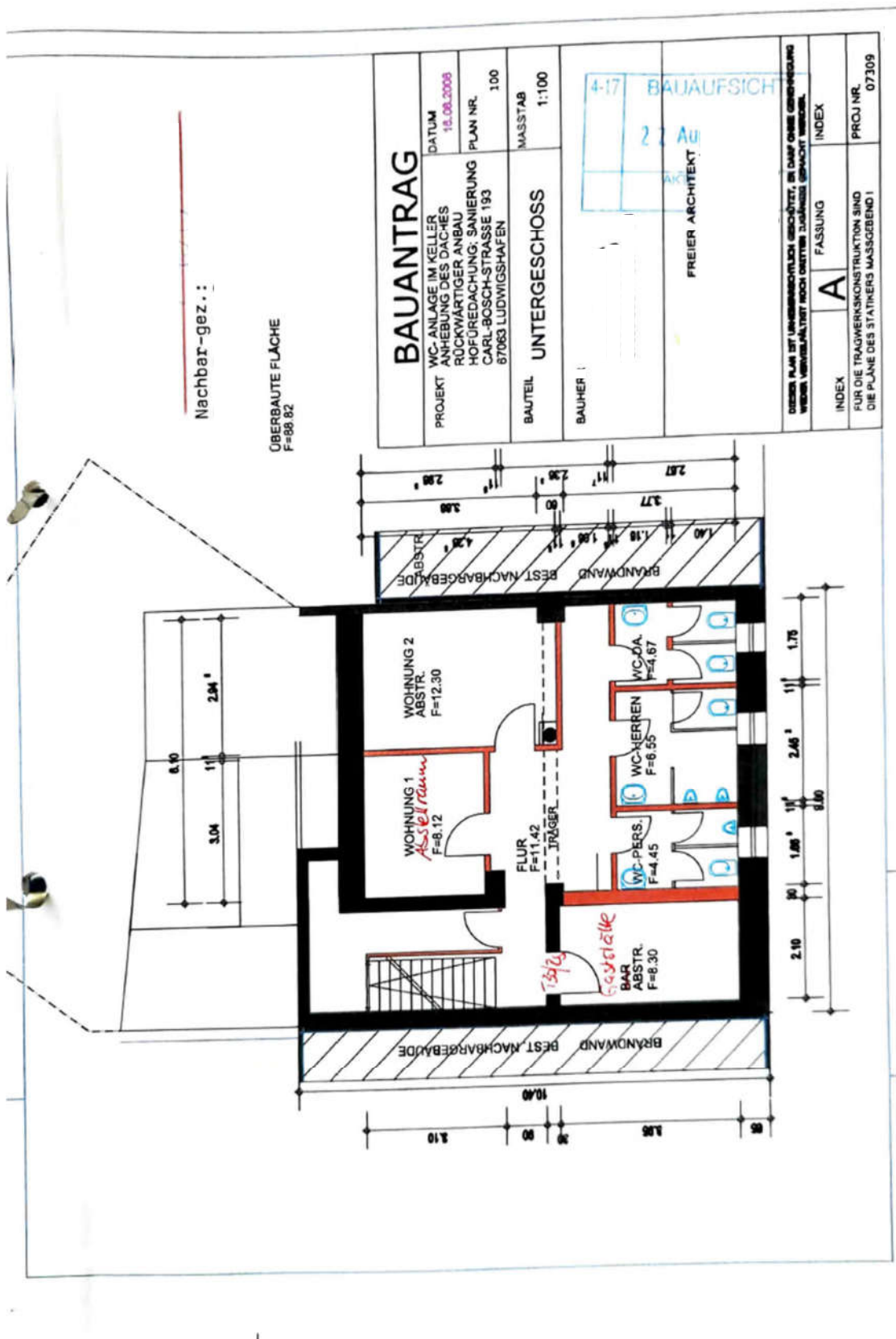
ANLAGE 4: Bauzeichnungen 1953 (Bestand EG)

Abbildung 3: Grundriss EG in heutigem Umfang

ANLAGE 5: Bauzeichnungen zur Baugenehmigung 2008 (nicht umgesetzt)



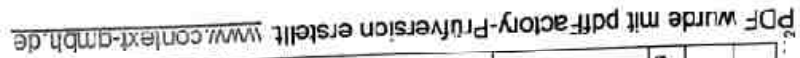
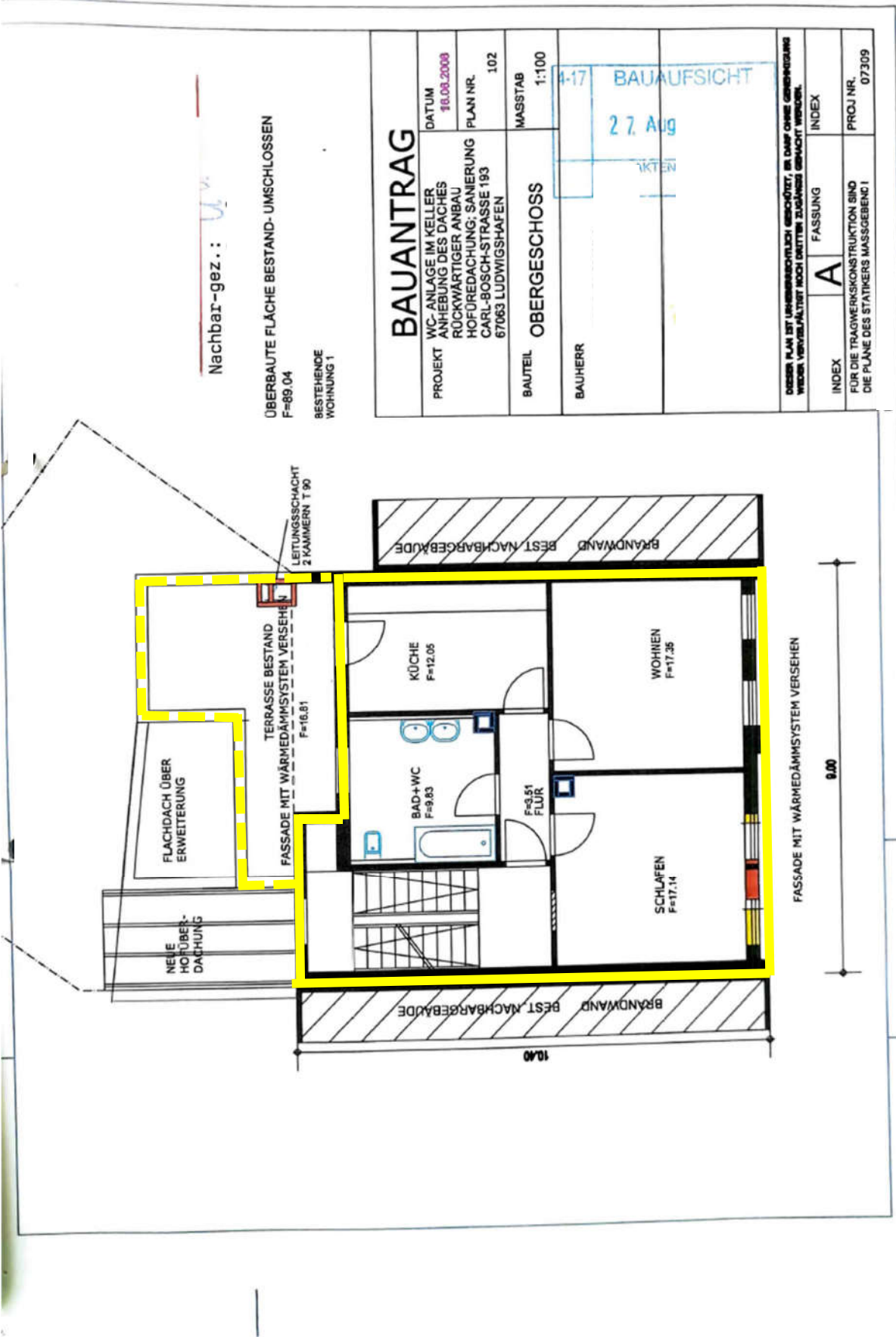
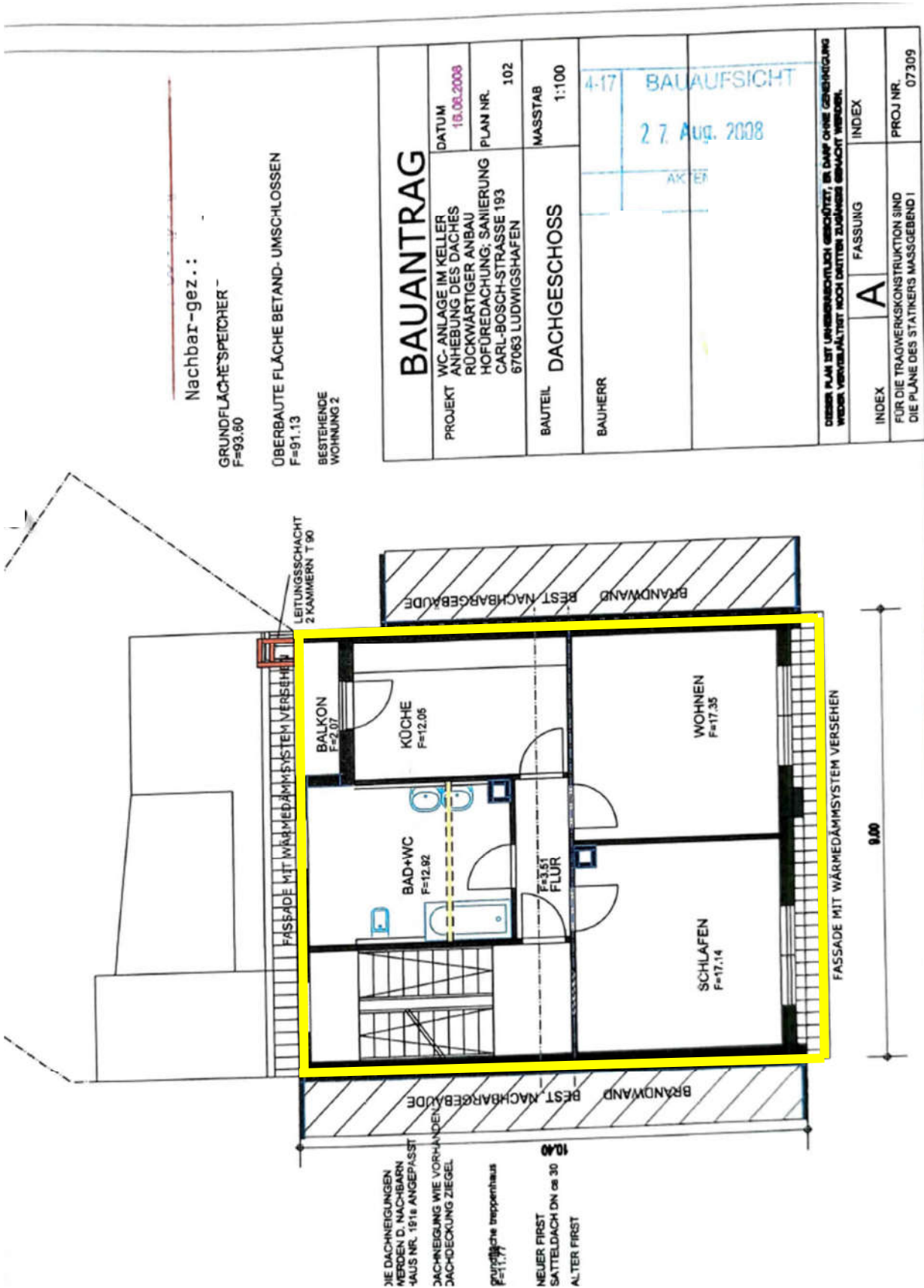
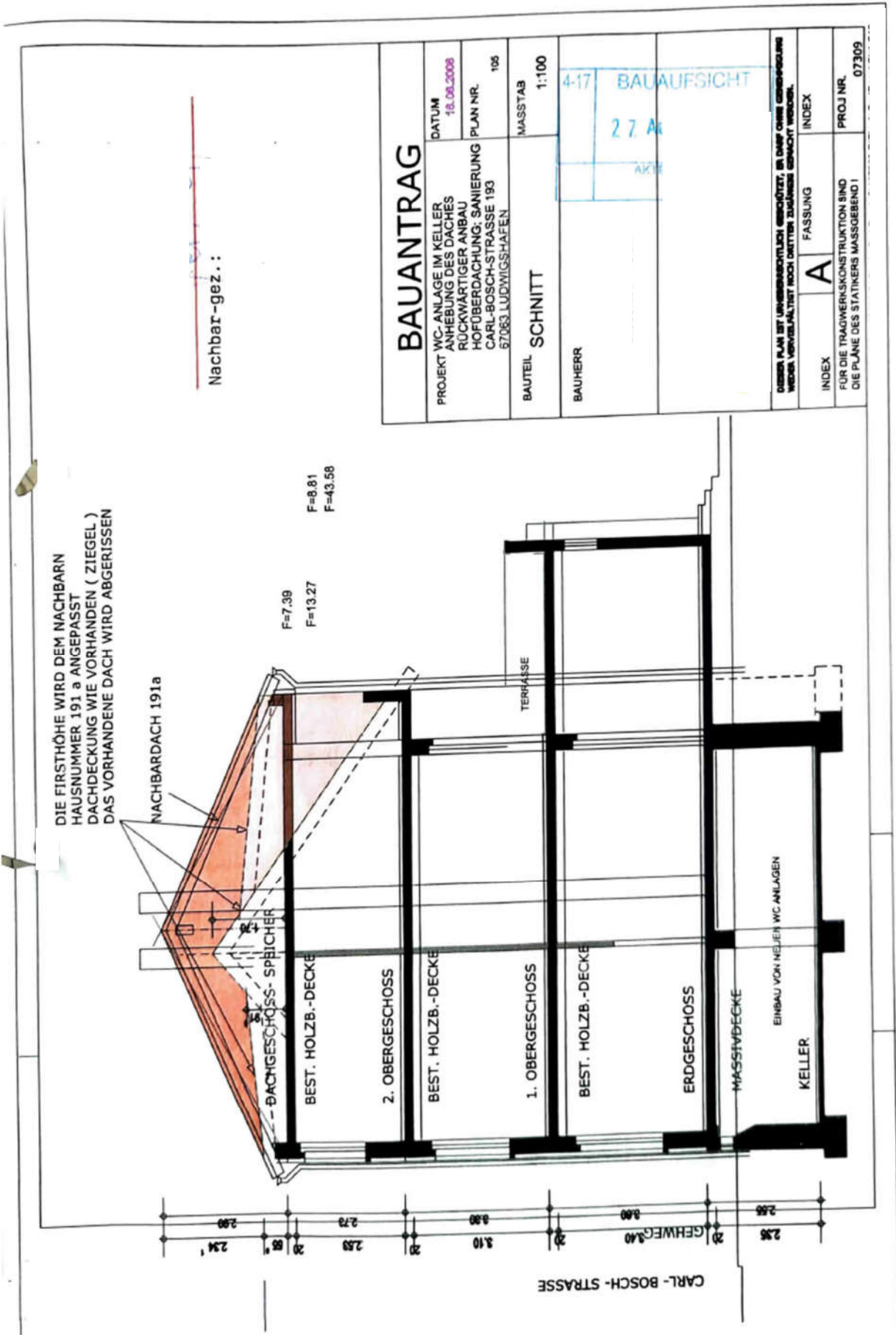


Abbildung 4: Grundriss EG geplant (Bestand gelb markiert)









ANLAGE 5: Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung

	Faktor	Fläche [qm]
UG		
Abstellraum Gaststätte		8,30
WC Personal		4,45
WC Damen		4,67
WC Herren		6,55
Zwischensumme		23,97
Gesamt		23,97

EG		
Gaststätte		54,73
Büro		11,37
WC		1,57
Abst.		0,88
Küche		10,94
Gesamt		79,49

OG		
Wohnen		17,35
Schlafen		17,14
Küche		12,05
Bad		9,83
Flur		3,51
Terrasse		8,41
Gesamt		68,29

DG		
Wohnen		17,35
Schlafen		17,14
Küche		12,05
Bad		12,92
Flur		3,51
Terrasse		1,04
Gesamt		64,01

Zusammenfassung		
Bezeichnung	Nutz- fläche [qm]	Wohn- fläche [qm]
UG	23,97	
EG	79,49	
OG		68,29
DG		64,01
Gesamt	103,46	132,30

Anmerkung:

Die Zusammenstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung bzw. der DIN 277, sondern wurde zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen erstellt. Die Maße wurden durch graphischen Abgriff aus Plänen und der digitalen Flurkarte plausibilisiert.

ANLAGE 6: Berechnung der Bruttogrundfläche**Bauteil A - Wohn- und Geschäftshaus****Bauteil A - Wohn- und Geschäftshaus: Bruttogrundfläche**

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Untergeschoss				
	9,000	10,400	1,000	93,60
	0,830	5,760	-1,000	-4,78
Summe UG				88,82
Erdgeschoss				
	9,000	10,400	1,000	93,60
	3,380	3,200	1,000	10,82
	1,290	3,620	1,000	4,67
Summe EG				109,09
Obergeschoss				
	9,000	10,400	1,000	93,60
Summe OG				93,60
Dachgeschoss				
	9,000	10,400	1,000	93,60
Summe DG				93,60
Zusammenfassung BGF				
Summe UG				88,82
Summe EG				109,09
Summe OG				93,60
Summe DG				93,60
Summe BGF				385

Anmerkung:

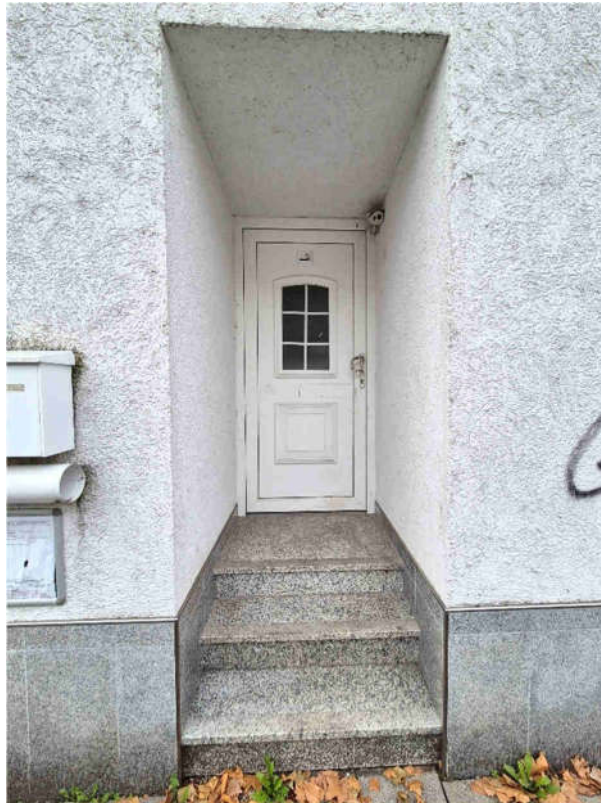
Die Berechnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung bzw. der DIN 277, sondern wurde zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen erstellt. Die Maße wurden durch graphischen Abgriff aus Plänen und der digitalen Flurkarte plausibilisiert.

ANLAGE 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

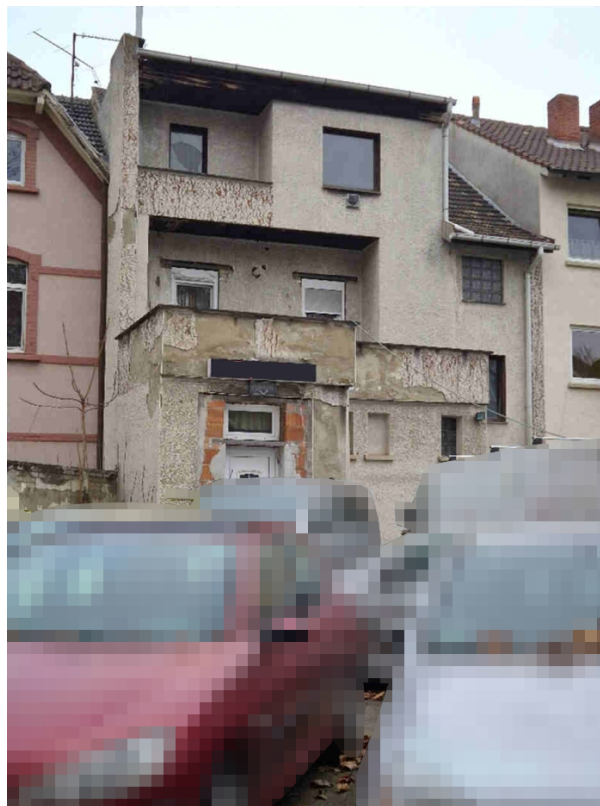
Aufnahme 1: Nordansicht Carl-Bosch-Straße



Aufnahme 2: Nordostansicht Carl-Bosch-Straße



Aufnahme 3: Hauseingang



Aufnahme 4: Südansicht Leuschnerstraße



Aufnahme 5: Ansicht Leuschnerstraße mit umliegendem Gewerbe