

GUTACHTEN

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

für die **Gewerberäume** in dem Mehrfamilienhaus in
67063 Ludwigshafen, Edigheimer Straße 100, im Gutachten näher bezeichnet.
(Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Ludwigshafen, Aktenzeichen **3 K 24/24**)



Der **Verkehrswert** für die **Gewerberäume** wurde
zum Stichtag 16. August 2024 ermittelt mit

170.000,00 €

in Worten: einhundert-siebzigt-tausend Euro

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Sonstige Angaben	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.1.3	Verkehrsanbindung	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauordnungsrecht	7
2.5.3	Bauplanungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
2.9	Künftige Nutzungsmöglichkeiten	8
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	8
3.1	Vorbemerkungen	8
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	9
3.1.3	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum ..	9
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	9
3.1.5	Gemeinschaftsflächen.....	9
3.1.6	Zustand des Gebäudes.....	9
3.2	Nebengebäude	10
3.3	Außenanlagen.....	10
3.4	Beurteilung der Gesamtanlage.....	10
4	Beschreibung des Sondereigentums.....	11
4.1	Beschreibung der Gewerberäume, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume.....	11
4.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
4.3	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	11
4.4	Zustand des Gebäudes.....	11
4.5	Sondernutzungsrechte	11
4.6	Baumängel/Bauschäden	12
4.7	Besonderheiten	12
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
5.1	Grundstücksdaten	13
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	13



5.4	Bodenwertermittlung	14
5.4.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	14
5.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	15
5.4.3	Erläuterung zur Bodenwertermittlung	15
5.5	Vergleichswertermittlung.....	15
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	15
5.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	16
5.5.3	Vergleichswert.....	17
5.5.4	Vergleichswert.....	17
5.5.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	17
5.6	Ertragswertermittlung.....	18
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	18
5.6.3	Ertragswertberechnung.....	21
5.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	21
5.7	Verkehrswert	23
6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	24
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	26
7.3	Verwendete fachspezifische Software	26
8	Karten	27
8.1	Übersichtskarte	27
8.2	Detaillkarte	28
8.3	Liegenschaftskarte	29
8.4	Bodenrichtwertkarte.....	30
9	Nutzflächenberechnung.....	31
10	Fotos	32
11	Grundrisse	35



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Gewerberäume
Baujahr	ca. 1995
Gesamtnutzungsdauer	80
Restnutzungsdauer	51
Bodenwertanteil	13.500,00 €
Relativer Vergleichswert	2.417,40 €/m ²
Vergleichswert	170.000,00 €
Rohertrag	10.500,60€
Nutzfläche	79,55 m ²
Liegenschaftszinssatz	4,00 %
Ertragswert	167.000,00 €

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen
Beschluss	Gemäß Beschluss vom 2. Juli 2024 ist ein Gutachten über den Verkehrswert zu erstellen.
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	16. August 2024
Qualitätsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	16. August 2024
Ortstermin	Am Ortstermin haben ein Vertreter des Eigentümers und der Sachverständige teilgenommen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> - aktueller Grundbuchauszug - Planungsrechtliche Auskunft - Flächennutzungsplan - Baulastauskunft - Marktdaten - Auszug Kaufpreissammlung - Wohngeldabrechnung - Wirtschaftsplan - Protokolle Eigentümerversammlungen - Gebäudeplan - Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Bodenrichtwert - Übersichtskarte, detailliert - Stadtplan, detailliert - Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz



1.3 Sonstige Angaben

- Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.
- Eine Wohnpreisbindung liegt nicht vor.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Keine.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die kreisfreie Großstadt Ludwigshafen am Rhein befindet sich ca. 59 km südlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Die Stadt beherbergt rd. 174.000 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Ludwigshafen ist weiterhin Verwaltungssitz des Rhein-Pfalz-Kreises, übernimmt innerhalb der Planungsregion Rhein-Neckar die Funktion eines Oberzentrums und ist zudem Hochschulstandort. Darüber hinaus mündet der Neckar bei Ludwigshafen in den Rhein.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Ludwigshafen insgesamt ca. 70.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 106.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 35.003 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 3.452 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Ludwigshafen wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Energie & Umwelt, Chemie & Pharmazie sowie von der Gesundheitswirtschaft geprägt.

Gemäß dem statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz wird für Ludwigshafen bis zum Jahr 2040 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 7,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Ludwigshafen derzeit 9,6 % (zum Vergleich: Rheinland-Pfalz: 5,4 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Juli 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 85,1 Punkten für Ludwigshafen, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Ludwigshafen als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standort-ranking belegt die Stadt Ludwigshafen den 229. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Stadtteil 'Oppau', ca. 5,8 km nordwestlich des Stadtzentrums von Ludwigshafen in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße (Edigheimer Straße) von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Oberzentrum profitiert Ludwigshafen von einer guten



Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Penny') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Ludwigshafen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Willersinweiher') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt peripher geprägten Umfelds entspannt.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mäßig beurteilt.

2.1.3 Verkehrsanbindung

Ludwigshafen ist über die Bundesstraße B9 sowie über die Autobahnen A6 und A61 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A6 liegt rd. 4,4 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Ludwigshafen-Nord'. Die Bushaltestelle 'Kurt-Schumacher-Straße' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene Straßenbahnstation 'Oppau'. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 7,2 km zum IC(E)-Bahnhof 'Mannheim Hbf' bzw. rd. 58 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Form:

Das Grundstück ist annähernd rechteckig. Das Bewertungsobjekt ist nach Nordwesten ausgerichtet.

Straßenfronten:

Kurt-Schumacher-Straße	rd. 39 m
Edigheimer Straße	rd. 60 m
Edigheimer Straße (2)	rd. 36 m

Grundstücksgröße:

Fl.St. 394/2	1.868 m ²
Fl.St. 722/4	412 m ²
Gesamt	2.280 m ²

Bemerkungen:

Das Grundstück ist baulich voll ausgenutzt.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Örtliche Durchgangsstraße

Straßenausbau (Luitpoldstraße):

Voll ausgebaut, die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseits der Fahrbahn gibt es Gehwege die mit Betonpflaster befestigt sind.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Anschlüsse für Strom, Telefon, Kabel, Wasser und Gas sind vorhanden. Ein Kanalanschluß ist ebenfalls vorhanden.



Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Mehrfamilienhauskomplex, bestehend aus 4 jeweils
3-geschossigen Häusern mit großer Tiefgarage.

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

In dieser Wertermittlung wird von einer lageüblichen
Baugrund- und Grundwasserssituation (gewachsener, normal
tragfähiger Baugrund) ausgegangen, wie sie in die Boden-
richtwerte bzw. Vergleichspreise eingeflossen ist. Darüber-
hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht
angestellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung wird das Gutachtenobjekt als
altlastenfrei unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind
gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu
berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 4. Juli 2024 vor. In der
Abteilung II gibt es folgende Eintragungen:

- 1) gelöscht
- 2) Beschränkt persönliche Dienstbarkeit: Bebauungsverbot
und Bepflanzungsbeschränkung des Flurstücks 722/4
- 3) gelöscht
- 4) gelöscht
- 5) gelöscht
- 6) Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 18. April
2024

In der Abteilung III vorhandene Eintragungen sind für die
Wertermittlung ohne Bedeutung. In diesem Gutachten wird
davon ausgegangen, dass gegebenenfalls valutierende
Schulden verrechnet werden.

Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte wurden im
Zuge der Gutachtenerstellung nicht bekannt. Diesbezügliche
Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser
Wertermittlung zu berücksichtigen.

Bodenordnungsverfahren:

Keine bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Lt. Schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Ludwigshafen
vom 23. Juli 2024 sind keine Baulasten das Grundstück
betreffend eingetragen

Denkmalschutz:

liegt nicht vor.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht, der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans. Für die Beurteilung von Vorhaben sind die Regelungen des §34 BauGB maßgeblich.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich oder von Internetportalen eingeholt. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Räume standen zum Zeitpunkt der Besichtigung leer.

2.9 Künftige Nutzungsmöglichkeiten

Nutzung als Büroräume.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert.

Baujahr: 1995

Wertrelevante Modernisierungen: Heizungsanlage



Erweiterungsmöglichkeiten	keine
Außenansicht	Fassade verputzt und weiß gestrichen

3.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Stahlbeton
Erdberührende Wände	Stahlbeton
Umfassungswände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Eingang	Eingangstür Kunststoff weiß mit Glaseinsatz.
Treppen	Gegenläufige Podesttreppe aus Stahlbeton mit Kunststein-Auflage
Dachform	Satteldach mit Gauben
Dacheindeckung	Braune Dachpfannen
Entwässerung	Verzinkte Regenrinnen und Fallrohre
Kamine	1 Kamin

3.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Keine.
Besondere Einrichtungen:	Keine.

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation	ausreichende Anzahl Steckdosen und Lichtauslässe
Heizung	Gas-Brennwertanlage
Warmwasser	dezentral

3.1.5 Gemeinschaftsflächen

Haustür	Große Türanlage aus weißem Kunststoff mit großflächigen Glaseinsätzen.
Briekastenanlage	in die Türanlage integriert
Treppenhaus	ehemals Windfang (innere Türen wurden entfernt), Kunststeinbelag

3.1.6 Zustand des Gebäudes

Besonnung/Belichtung:	in allen Räumen gut
Ausstattungsstandard	mittel
Baumängel/Bauschäden	Feuchtigkeitseintritt im Bereich einer Gaube
Wirtschaftliche Wertminderung	Alterswertminderung und Baumängel
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes	Das Gebäude ist in einem mittleren Instandhaltungszustand.



3.2 Nebengebäude

Keine.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz
- Grünfläche
- Hofbefestigung

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Grundstück und die äußere Ansicht machen einen durchschnittlichen Eindruck. Die Gemeinschaftsflächen, insbesondere das Treppenhaus des Gebäudes D (Hausnummer 100) ist verwahrlost und in einem **hygienisch katastrophalen Zustand**.



4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Gewerberäume, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Gewerberäume im Gebäude:	Die Gewerberäume befinden sich im Dachgeschoss von Haus D (Hausnummer 100)
Orientierung:	Die Räume sind nach Nordwesten und nach Nordosten ausgerichtet.
Nutzfläche und Raumaufteilung:	3 Zimmer, Kochnische, Gäste-WC, Dusche, Flur ca. 79,55 m ² Nutzfläche

4.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation	In allen Räumen sind ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe vorhanden. Es gibt eine Satellitenempfangsanlage.
Heizung	Heizzentrale
Warmwasserversorgung	dezentral über einen Elektrodurchlauferhitzer bzw. ein Untertischgerät.
Sanitäre Installation	Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken im Vorraum, das zweite Gäste-WC wurde unsachgemäß in eine Dusche umgebaut.

4.3 Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	Laminat, dunkles Holzdekor WCs mit beige Fliesen
Innenwände	mit Raufasertapete tapeziert, überwiegend weiß oder mit hellen Farben gestrichen
Decken	mit Raufasertapete tapeziert, überwiegend weiß oder mit hellen Farben gestrichen
Fenster	weiße Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Wärmedämm-Verglasung mit Kunststoff-Rollläden, Außenfensterbänke aus Alublech.
Büroeingangstür	Füllungstür mit Echtholz furnier
Innentüren	Füllungstüren mit Echtholz furnier

4.4 Zustand des Gebäudes

Besonnung/Belichtung:	in allen Büroräumen gut, WCs und Kochnische sind innenliegend.
Ausstattungsstandard	mittel
Wirtschaftliche Wertminderung	Alterswertminderung, Baumängel und Bauschäden

4.5 Sondernutzungsrechte

wesentliche Abweichungen zwischen dem **Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum** und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden

Wohnungseigentums am Gesamtobjekt:

Keine wesentliche Abweichung

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage:**

Die Instandhaltungsrücklage ist, gemessen am Gebäudealter, noch ausreichend.



4.6 Baumängel/Bauschäden

Wesentliche Baumängel betreffen die Sanitärräume. Hier wurde ein WC durch eine Dusche ersetzt. Die gesamte Ausführung ist mangelhaft und hat zu erheblicher Schimmelbildung geführt. Die Installation eines Elektrodurchlauferhitzers im Vorraum ist ebenfalls mangelhaft. Die Installation erfolgte „auf Putz“ vor der Vorwandmontage des Waschbeckens. Bei dem noch erhaltenen WC ist der Spülkasten defekt. Weitere Bauschäden betreffen die Wand zwischen den Sanitärräumen und dem Flur. Hier gibt es Feuchtigkeitsschäden. Offenbar wurden bereits frühere Schäden ausgebessert. Im gesamten Bürobereich fehlen Fußbodenleisten. Es gibt defekte Steckdosen sowie fehlende Steckdosen. Der Anstrich muss erneuert werden.

4.7 Besonderheiten

keine.



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 194/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67069 Ludwigshafen, Edigheimer Straße 100, verbunden mit dem Sondereigentum an den Gewerberäumen Nr. 83 zum Wertermittlungsstichtag 16. August 2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Edigheim (Ludwigshafen)	Blatt 4907	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Edigheim (Ludwigshafen)	394/2	1.868 m ²
Edigheim (Ludwigshafen)	722/4	412 m ²
Gesamt		<u>2.280 m²</u>

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21). Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.



5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **335,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Art der baulichen Nutzung	=	WR (Wohnen rein)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16. August 2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnen/Gewerbe/Gastronomie
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

5.4.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16. August 2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert	= 335,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.24	16.08.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	335,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WR	×	0,91	BW 1
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	304,85 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	304,85 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	304,85 €/m²
Fläche	×	2.280,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	695.058,00 € rd. 695.058,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2024 insgesamt **695.058,00 €**.



5.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 194/10.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	695.058,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	695.058,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 194/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	13.484,13 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 13.484,13 € rd. 13.500,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16. August 2024 **13.500,00 €**.

5.4.3 Erläuterung zur Bodenwertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wurde eine separate Bodenrichtwertzone gebildet (1906). Als Nutzung wurde ein reines Wohngebiet (WR) vorgesehen. Die tatsächliche Nutzung entspricht dieser Festsetzung nicht. Im Bewertungsobjekt befinden sich verschiedene Ladengeschäfte, gewerblich genutzte Flächen, ein Arzt sowie Gastronomiebetriebe mit Außengastronomie. Das Bewertungsobjekt befindet sich zudem an der Hauptdurchgangsstraße. Die Anforderungen der BauNVO an ein reines Wohngebiet werden nicht erfüllt. Es erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wert des benachbarten allgemeinen Wohngebietes.

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch



Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

5.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.



5.5.3 Vergleichswert

Der nachfolgende relative Vergleichswert wurde auf der Basis von 9 Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung ermittelt. Aus Gründen der Anonymisierung wird die Ermittlung nicht veröffentlicht

5.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.417,40 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.417,40 €/m ²	
Nutzfläche	× 79,55 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 192.304,17 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 192.304,17 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 192.304,17€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 21.863,80 €	
Vergleichswert	= 170.440,37 € rd. 170.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2024 mit rd. **170.000,00 €** ermittelt.

5.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung (MEA)
Feuchtigkeitsschaden im Bereich einer Gaube anteilig	-2.000,00 €	-38,80 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
unsachgemäße Installation Durchlauferhitzer	-3.000,00 €
Feuchtigkeitsschaden Wand Sanitärräume - Flur	-2.000,00 €
Schimmel Dusche	-2.500,00 €
Spülkasten WC defekt	-500,00 €
Fehlende Schlüsselrosette	-100,00 €
Badeinrichtung überaltert	-7.500,00 €
Fehlende Sockelleisten	-500,00 €
Fehlende/defekte Steckdosen	-100,00 €
Anstrich erneuerungsbedürftig	-3.000,00 €
Leerstand bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen (3 Monatsmieten)	-2.625,00 €
Summe	-21.825,00 €



5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.



Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).



Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Mehrfamilienhaus)	Gewerberäume Nr. 83	79,55		11,00	875,05	10.500,60
Summe					875,05	10.500,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.500,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.832,83 €
jährlicher Reinertrag	= 8.667,77 €
Reinertragsanteil des Bodens	
4,00 % von 35.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 540,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.127,77 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 51 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,617
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 175.698,00 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 189.198,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 189.198,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 21.863,80 €
Ertragswert des Teileigentums	= 167.334,20 €
	rd. 167.000,00 €

5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.



Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Aus Angeboten für die Neuvermietung ergibt sich eine Preisspanne von 10,63 €/m² bis 12,00 €/m² für vergleichbare Flächen, insbesondere hinsichtlich der Nutzfläche und dem Ausstattungsstandard. Unter Berücksichtigung des Bewertungsstichtags und allen weiteren wertrelevanten Merkmalen erscheint ein Ansatz von 11,00 €/m² für die sanierte Fläche marktgerecht.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV 21, Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK) Gewerberäume

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	---	315,02
Instandhaltungskosten	---	13,80	1.097,79
Mietausfallwagnis	4,00	---	420,02
Summe			1.832,83 (ca. 17 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Für Wohn- und Geschäftshäuser in Lagen mit einem Bodenwertniveau von 300,00 €/m² wird im Landesgrundstücksmarktbericht bezogen auf den gewerblichen Anteil am Rohertrag (30%) rund 4,00% angegeben.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus Anlage 1 der ImmoWertV 2021 entnommen.

Restnutzungsdauer

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der dem Gebäudealter (2024 – 1995 = 29 Jahre) ergibt sich die Restnutzungsdauer mit (80 Jahre – 29 Jahre =) 51 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.



5.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der Verkehrswert für den 194/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67069 Ludwigshafen, Edigheimer Straße 100, verbunden mit dem Sondereigentum an den Gewerberäumen Nr. 83 zum Wertermittlungsstichtag 16. August 2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Edigheim (Ludwigshafen)	Blatt 4907	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Edigheim (Ludwigshafen)	394/2	1.868 m ²
Edigheim (Ludwigshafen)	722/4	412 m ²
Gesamt		<u>2.280 m²</u>

170.000,00 €

in Worten: einhundert-siebzigttausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neustadt, den 19. August 2024

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Alexander Hörner M. Eng.



6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBVG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:



Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Bände 1 – 4, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Bände 5 – 16, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Schmitz, Heinz; Krings Edgar; Dahlhaus Ulrich J.; Meisel, Ulli: Baukosten 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Band 1, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2021
- [5] Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach ³ 19 WEG – Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2014
- [6] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [7] Tillmann, Hans-Georg; Kleiber, Wolfgang; Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [8] Schulz, Joachim: Architektur der Bauschäden – Schadensursache – Gutachterliche Einstufung – Beseitigung – Vorbeugung, 1. Auflage, Friedr. Vieweg & Sohn Verlag – GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden 2006
- [9] Hausmann, Andrea; Rolf, Andrea; Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln 2015

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand November 2017) erstellt.



8 Karten

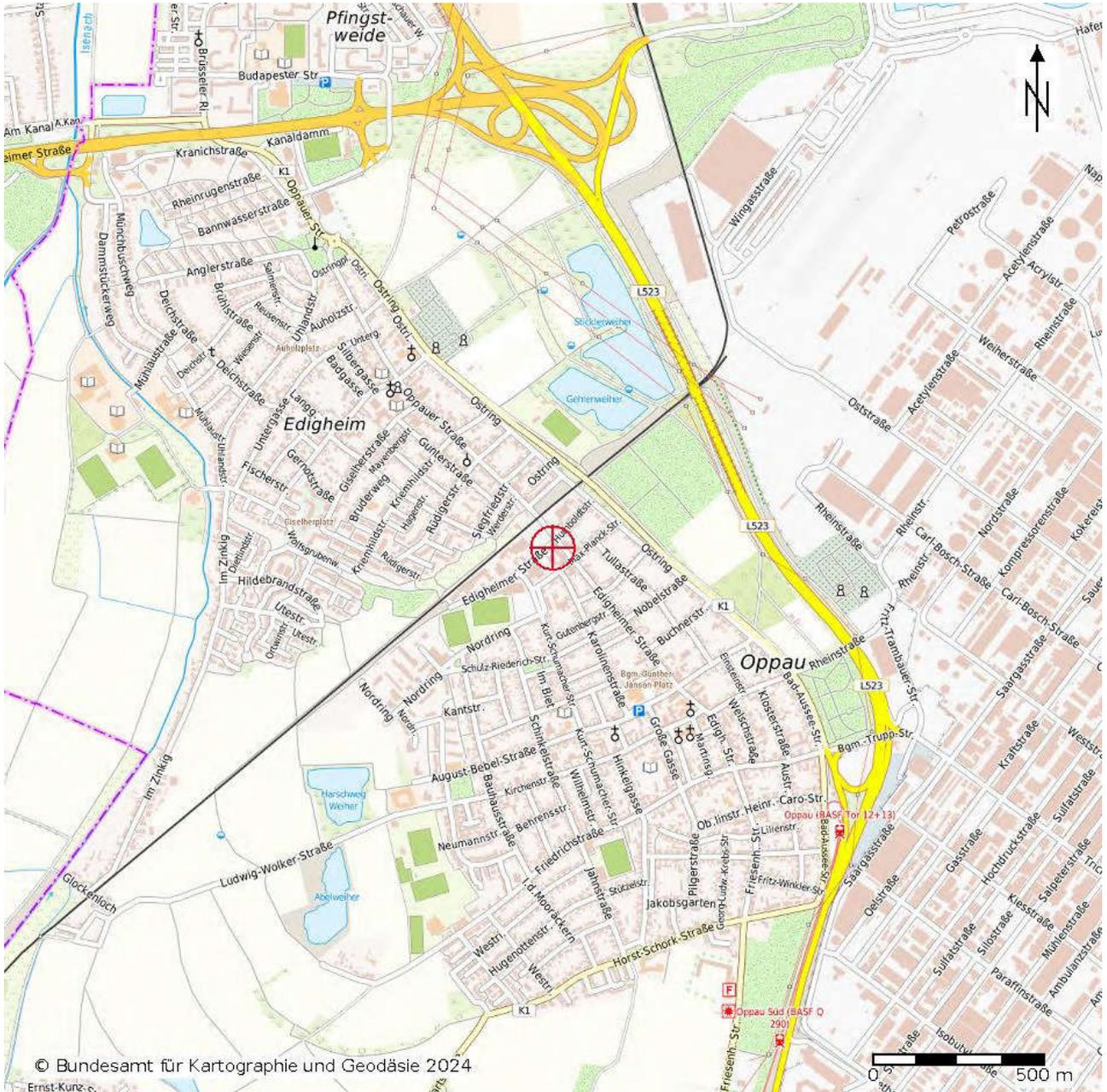
8.1 Übersichtskarte



Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20240810-99787-133000



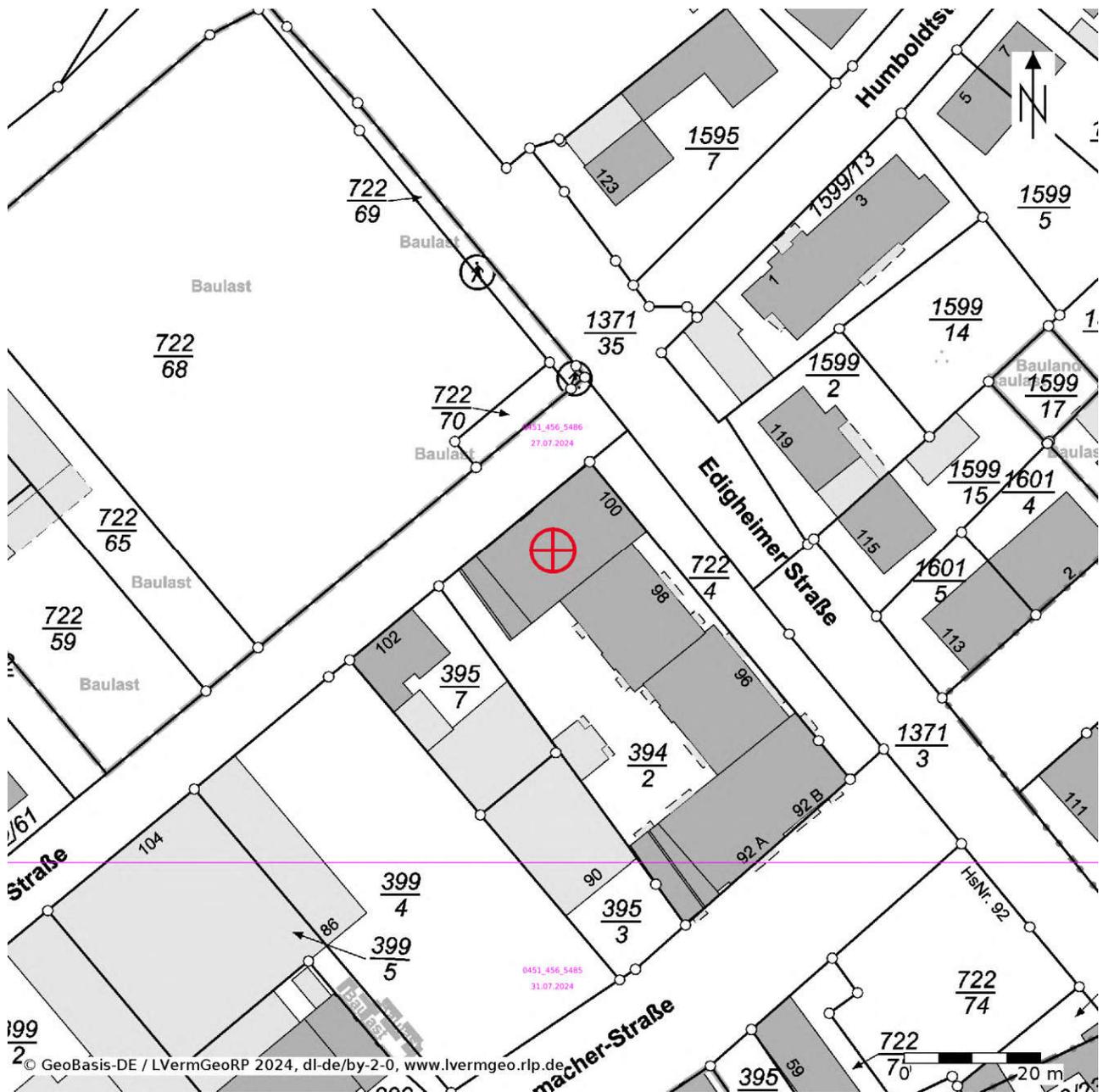
8.2 Detailkarte



Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20240810-99787-133000



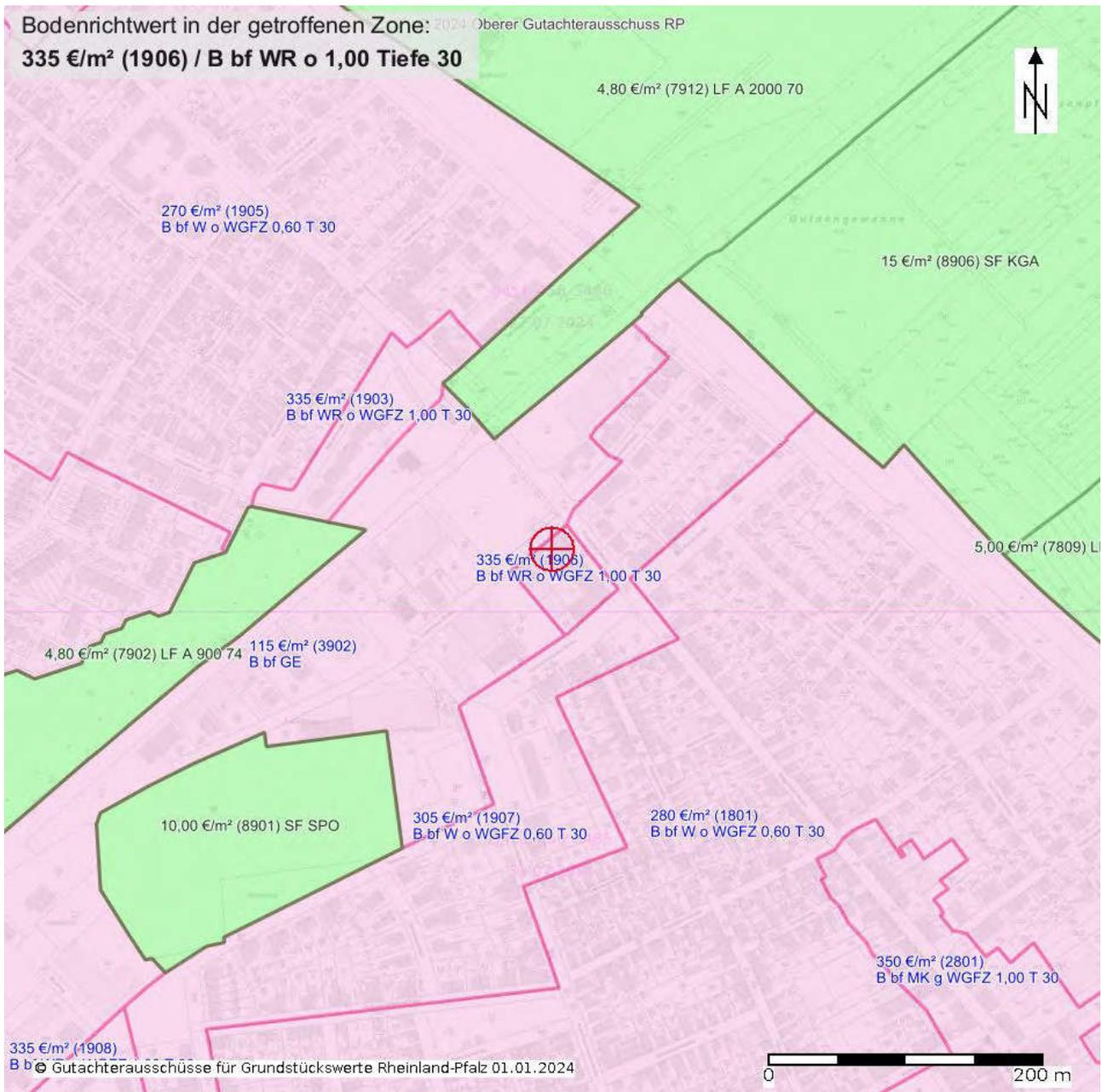
8.3 Liegenschaftskarte



Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20240810-99787-133000



8.4 Bodenrichtwertkarte



Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20240810-99787-133000



9 Nutzflächenberechnung

Berechnung der Nutzfläche

- nach § 10 WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)¹⁾ nach DIN 283 Blatt 2 (Ausgabe Februar 1962)³⁾
 nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)²⁾ nach DIN 277 (Ausgabe Februar 2005)⁴⁾

für **Gewerberäume** _____ **Edigheimer Straße 100**
 Gebäude _____ Straße/Hausnummer

PLZ/Stadt **67069 Ludwigshafen**

- Die Berechnung erfolgt aus:
- Fertigmaßen¹⁾ örtliches Aufmaß
 Rohbaumaßen²⁾ Bauzeichnungen
 Fertig- und Rohbaumaßen
- Berechnungsgrundlage

Geschoß	Raum Nr.	Raumbezeichnung ³⁾ (Besonderheiten)	(+/-)	Faktor ⁶⁾	Länge	Putzabzug ⁷⁾ (Länge)	Breite	Putzabzug ⁷⁾ (Breite)	GFR ⁸⁾	f ^{DIN 277}	aGFR ^{DIN 277}	f ^{DIN 277}	aGFR ^{DIN 277}	aGFR ^{DIN 277}
					(m)	(m)	(m)	(m)	(m ²)		(m ²)		(m ²)	(m ²)
DG	1	Diele			1,260	0,020	5,640	0,020	6,97	1,00	6,97	1,00	6,97	6,97
DG	2	Dusche			2,680	0,020	1,750	0,020	4,60	1,00	4,60	1,00	4,60	4,60
DG	3	WC			2,680	0,020	1,750	0,020	4,60	1,00	4,60	1,00	4,60	4,60
DG	4	Kochnische			2,760	0,020	1,910	0,020	5,18	1,00	5,18	1,00	5,18	5,18
DG	5	Büro 1			5,850	0,020	5,055	0,020	29,35	1,00	29,35	1,00	29,35	29,35
DG		Abzug Dachschräge 1 bis 2m Höhe			1,500	0,020	3,425	0,020	-2,52	1,00	-2,52	1,00	-2,52	-2,52
DG		Fensterkerker			0,950	0,000	0,950	0,000	0,95	1,00	0,95	1,00	0,95	0,95
DG	6	Büro 2			4,450	0,020	3,985	0,020	17,56	1,00	17,56	1,00	17,56	17,56
DG		Abzug Dachschräge 1 bis 2m Höhe			1,500	0,020	2,355	0,020	-1,73	1,00	-1,73	1,00	-1,73	-1,73
DG	7	Büro 3			4,450	0,020	3,985	0,020	17,56	1,00	17,56	1,00	17,56	17,56
DG		Abzug Dachschräge 1 bis 2m Höhe			1,500	0,000	3,985	0,000	-2,99	1,00	-2,99	1,00	-2,99	-2,99
Summe nach DIN 277 anrechenbaren Grundflächen (ohne Außenflächen) gesamt											79,55 (I)		79,55 (I)	79,55



10 Fotos

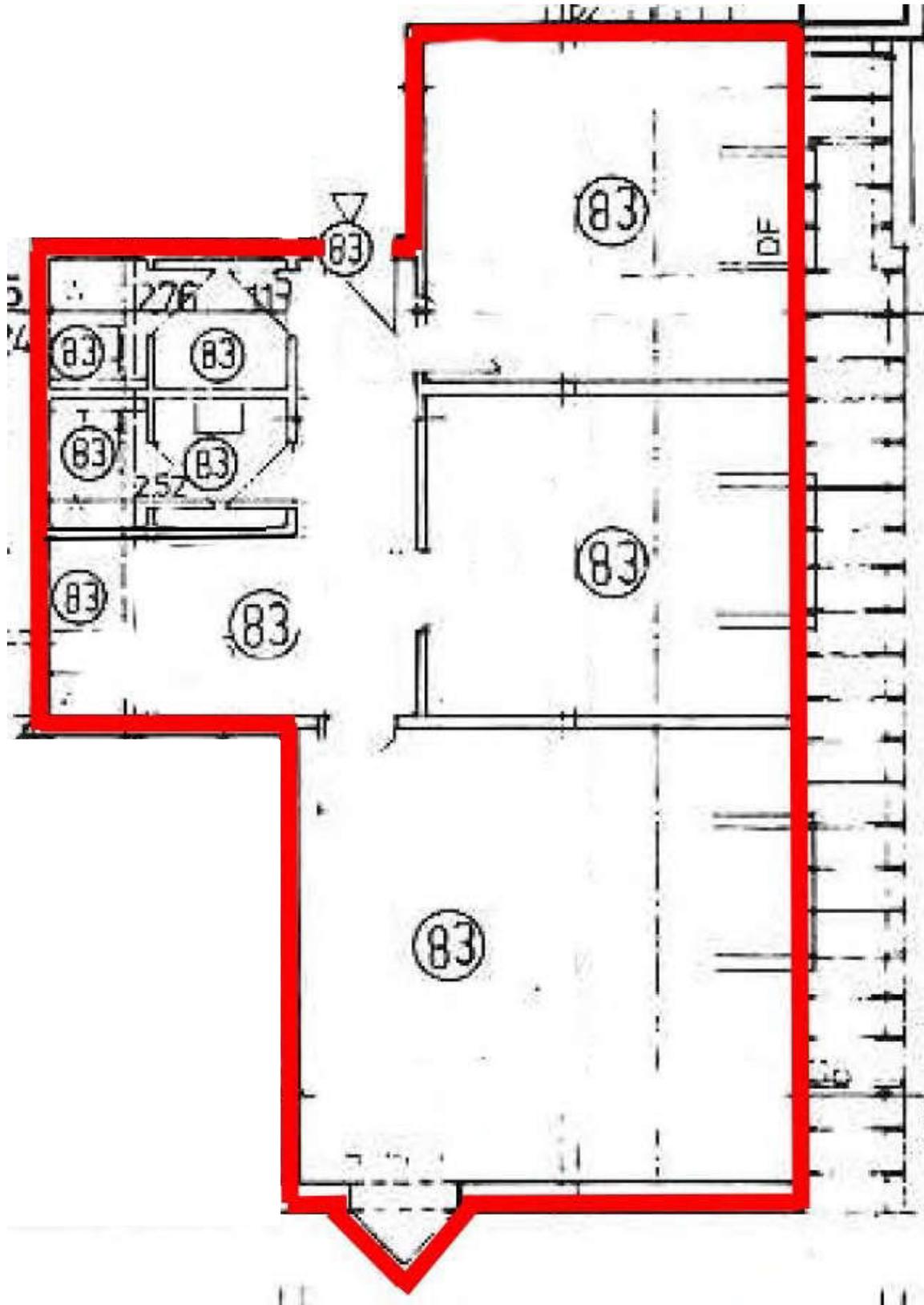








11 Grundriss



GUTACHTEN

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

für einen halben **Vierfachparker** in dem Mehrfamilienhaus in
67063 Ludwigshafen, Edigheimer Straße 100, im Gutachten näher bezeichnet.
(Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Ludwigshafen, Aktenzeichen **3 K 24/24**)



Der **Verkehrswert** für den halben **Vierfachparker** wurde
zum Stichtag 16. August 2024 ermittelt mit

14.700,00 €

in Worten: vierzehntausendsiebenhundert Euro

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.2	Sonstige Angaben	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.1.3	Verkehrsanbindung	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauordnungsrecht	7
2.5.3	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
2.9	Künftige Nutzungsmöglichkeiten	8
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	8
3.1	Vorbemerkungen	8
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	9
3.1.3	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum	9
3.2	Nebengebäude.....	9
3.3	Außenanlagen.....	9
3.4	Beurteilung der Gesamtanlage.....	9
4	Beschreibung des Sondereigentums.....	9
4.1	Beschreibung des Stellplatzes.....	9
4.2	Baumängel/Bauschäden	9
4.3	Besonderheiten	9
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	10
5.1	Grundstücksdaten	10
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
5.3	Vergleichswertermittlung.....	10
5.4	Verkehrswert	10
6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	11
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	12
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	12
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
7.3	Verwendete fachspezifische Software	13



8	Karten	14
8.1	Übersichtskarte	14
8.2	Detaillkarte	15
8.3	Liegenschaftskarte.....	16
8.4	Bodenrichtwertkarte.....	17
9	Fotos	18



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen
Beschluss	Gemäß Beschluss vom 2. Juli 2024 ist ein Gutachten über den Verkehrswert zu erstellen.
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	16. August 2024
Qualitätstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	16. August 2024
Ortstermin	Am Ortstermin hat der Sachverständige teilgenommen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">- aktueller Grundbuchauszug- Planungsrechtliche Auskunft- Flächennutzungsplan- Baulastauskunft- Marktdaten- Auszug Kaufpreissammlung- Wohngeldabrechnung- Wirtschaftsplan- Protokolle Eigentümerversammlungen- Gebäudeplan- Auszug aus dem Liegenschaftskataster- Bodenrichtwert- Übersichtskarte, detailliert- Stadtplan, detailliert- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz

1.2 Sonstige Angaben

- Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.
- Eine Wohnpreisbindung liegt nicht vor.

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Keine.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die kreisfreie Großstadt Ludwigshafen am Rhein befindet sich ca. 59 km südlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Die Stadt beherbergt rd. 174.000 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Ludwigshafen ist weiterhin Verwaltungssitz des Rhein-Pfalz-Kreises, übernimmt innerhalb der Planungsregion Rhein-Neckar die Funktion eines Oberzentrums und ist zudem Hochschulstandort. Darüber hinaus mündet der Neckar bei Ludwigshafen in den Rhein.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Ludwigshafen insgesamt ca. 70.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 106.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 35.003 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 3.452 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Ludwigshafen wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Energie & Umwelt, Chemie & Pharmazie sowie von der Gesundheitswirtschaft geprägt.

Gemäß dem statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz wird für Ludwigshafen bis zum Jahr 2040 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 7,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Ludwigshafen derzeit 9,6 % (zum Vergleich: Rheinland-Pfalz: 5,4 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Juli 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 85,1 Punkten für Ludwigshafen, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Ludwigshafen als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standort-ranking belegt die Stadt Ludwigshafen den 229. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Stadtteil 'Oppau', ca. 5,8 km nordwestlich des Stadtzentrums von Ludwigshafen in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße (Edigheimer Straße) von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Oberzentrum profitiert Ludwigshafen von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Penny') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Ludwigshafen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Willersinweiher') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt peripher geprägten Umfelds entspannt.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mäßig beurteilt.



2.1.3 Verkehrsanbindung

Ludwigshafen ist über die Bundesstraße B9 sowie über die Autobahnen A6 und A61 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A6 liegt rd. 4,4 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Ludwigshafen-Nord'. Die Bushaltestelle 'Kurt-Schumacher-Straße' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene Straßenbahnstation 'Oppau'. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 7,2 km zum IC(E)-Bahnhof 'Mannheim Hbf' bzw. rd. 58 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Form:

Das Grundstück ist annähernd rechteckig. Das Bewertungsobjekt ist nach Nordwesten ausgerichtet.

Straßenfronten:

Kurt-Schumacher-Straße	rd. 39 m
Edigheimer Straße	rd. 60 m
Edigheimer Straße (2)	rd. 36 m

Grundstücksgröße:

Fl.St. 394/2	1.868 m ²
Fl.St. 722/4	412 m ²
Gesamt	2.280 m ²

Bemerkungen:

Das Grundstück ist baulich voll ausgenutzt.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Örtliche Durchgangsstraße

Straßenausbau (Luitpoldstraße):

Voll ausgebaut, die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseits der Fahrbahn gibt es Gehwege die mit Betonpflaster befestigt sind.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Anschlüsse für Strom, Telefon, Kabel, Wasser und Gas sind vorhanden. Ein Kanalanschluß ist ebenfalls vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Mehrfamilienhauskomplex, bestehend aus 4 jeweils 3-geschossigen Häusern mit großer Tiefgarage.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

In dieser Wertermittlung wird von einer lageüblichen Baugrund- und Grundwasserssituation (gewachsener, normal tragfähiger Baugrund) ausgegangen, wie sie in die Bodenrichtwerte bzw. Vergleichspreise eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung wird das Gutachtenobjekt als altlastenfrei unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind



gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Es liegt ein Grundbuchauszug vom 4. Juli 2024 vor. In der Abteilung II gibt es folgende Eintragungen:

- 1) gelöscht
- 2) gelöscht
- 3) Beschränkt persönliche Dienstbarkeit: Bebauungsverbot und Bepflanzungsbeschränkung des Flurstücks 722/4
- 4) und
- 5) Wechselseitige Verpflichtung auf eine Verwaltungs- und Benutzungsregelung und Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft für beide Eigentümer
- 6) gelöscht
- 7) gelöscht
- 8) gelöscht
- 9) gelöscht
- 10) gelöscht
- 11) Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 18. April 2024

In der Abteilung III vorhandene Eintragungen sind für die Wertermittlung ohne Bedeutung. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls valutierende Schulden verrechnet werden.

Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte wurden im Zuge der Gutachtenerstellung nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Bodenordnungsverfahren:

Keine bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Lt. Schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Ludwigshafen vom 23. Juli 2024 sind keine Baulasten das Grundstück betreffend eingetragen

Denkmalschutz:

liegt nicht vor.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht, der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche



Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans. Für die Beurteilung von Vorhaben sind die Regelungen des §34 BauGB maßgeblich.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich oder von Internetportalen eingeholt. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Als Tiefgaragenstellplatz

2.9 Künftige Nutzungsmöglichkeiten

Weiterhin als Tiefgaragenstellplatz

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes	3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, mit Tiefgarage.
Baujahr	1995
Erweiterungsmöglichkeiten	keine
Außenansicht	Fassade verputzt und weiß gestrichen



3.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Stahlbeton
Erdberührende Wände	Stahlbeton
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbetondecken

3.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Keine.
Besondere Einrichtungen:	Keine.

3.2 Nebengebäude

Keine.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz
- Grünfläche
- Hofbefestigung

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Grundstück und die äußere Ansicht machen einen durchschnittlichen Eindruck.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung des Stellplatzes

Lage der im Gebäude:
Fläche:

Es handelt sich um zwei Plätze im Vierfachparker. Der Vierfachparker ist ausreichend dimensioniert um einen Standard-PKW aufzunehmen. Aufgrund der begrenzten Höhe ist der Stellplatz nicht für Busse, Vans oder SUVs geeignet.

4.2 Baumängel/Bauschäden

Nicht erkennbar.

4.3 Besonderheiten

keine.



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 40/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67069 Ludwigshafen, Edigheimer Straße 100, verbunden mit dem Sondereigentum an dem ½ Anteil an dem Vierfachparker Nr. 138/139/140/141 zum Wertermittlungstichtag 16. August 2024 ermittelt:

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze wurden im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 Vergleichsfaktoren veröffentlicht. Somit liegen geeignete Daten für eine Vergleichswertermittlung vor.

5.3 Vergleichswertermittlung

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemarkung Edigheim. Diese ist dem Marktsegment 4 zugeordnet.

Für einen Einzelstellplatz in einer Tiefgarage im Marktsegment 4 ist ein Vergleichsfaktor von 10.500,00 € angegeben. Der Abschlag für Mehrfachparker beträgt nach eigenen Ermittlungen 27-33%, im Mittel 30%. Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von $10.500,00 \text{ €} \times 70\% \times 2 = \mathbf{14.700,00 \text{ €}}$

Der Vergleichsfaktor für einen Außenstellplatz im gleichen Marktsegment beträgt 5.000,00 €. Der abgeleitete Vergleichsfaktor ist plausibel.

5.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den 40/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67069 Ludwigshafen, Edigheimer Straße 100, verbunden mit dem Sondereigentum an dem ½ Anteil an dem Vierfachparker Nr. 138/139/140/141 zum Wertermittlungstichtag 16. August 2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Edigheim (Ludwigshafen)	Blatt 4727	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Edigheim (Ludwigshafen)	394/2	1.868 m ²
Edigheim (Ludwigshafen)	722/4	412 m ²
Gesamt		<u>2.280 m²</u>

14.700,00 €

in Worten: vierzehntausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neustadt, den 19. August 2024

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Alexander Hörner M. Eng.



6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:



Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Bände 1 – 4, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Bände 5 – 16, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Schmitz, Heinz; Krings Edgar; Dahlhaus Ulrich J.; Meisel, Ulli: Baukosten 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Band 1, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2021
- [5] Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach ³ 19 WEG – Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2014
- [6] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [7] Tillmann, Hans-Georg; Kleiber, Wolfgang; Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [8] Schulz, Joachim: Architektur der Bauschäden – Schadensursache – Gutachterliche Einstufung – Beseitigung – Vorbeugung, 1. Auflage, Friedr. Vieweg & Sohn Verlag – GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden 2006
- [9] Hausmann, Andrea; Rolf, Andrea; Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln 2015

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand November 2017) erstellt.



8 Karten

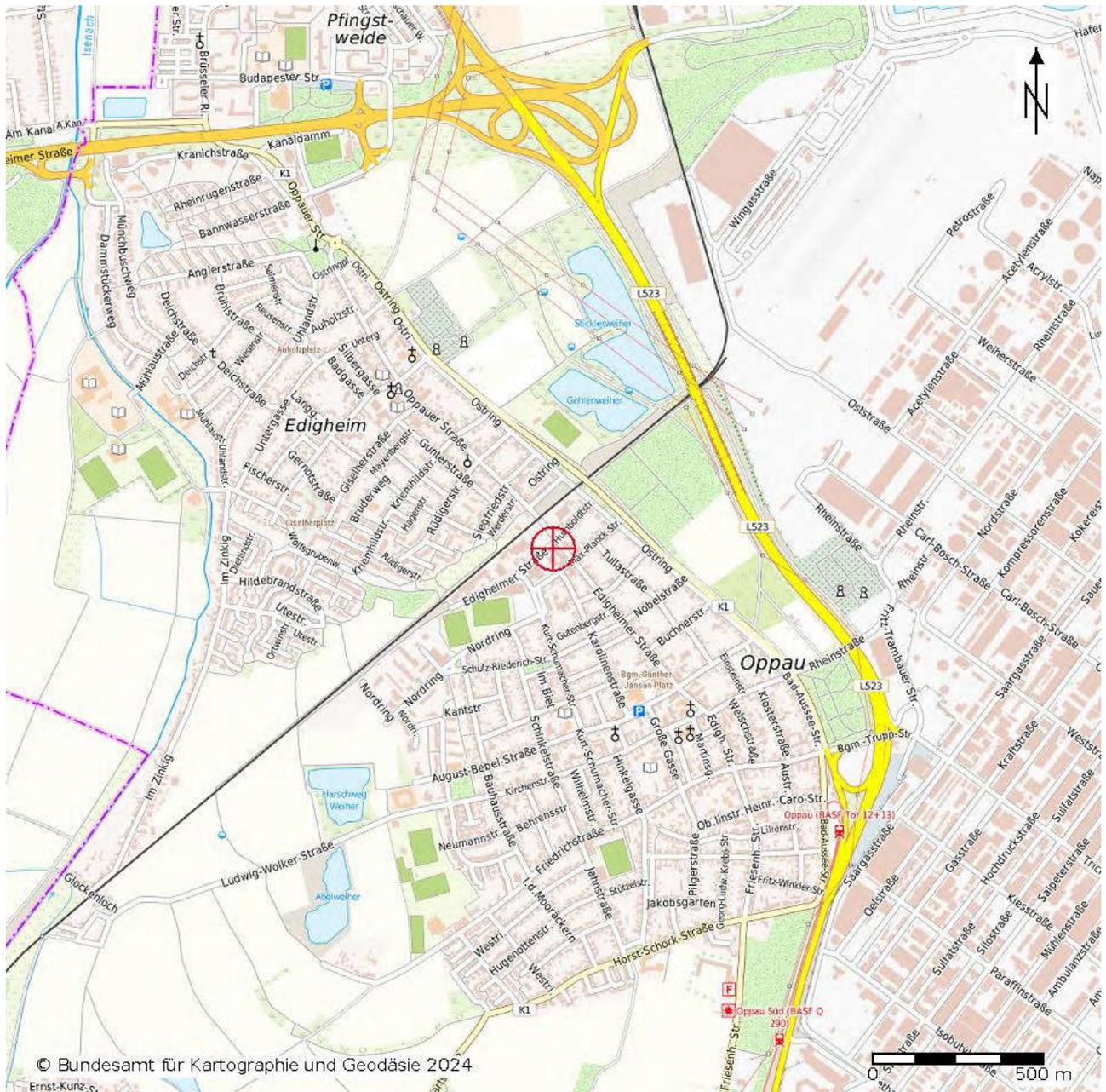
8.1 Übersichtskarte



Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20240810-99787-133000



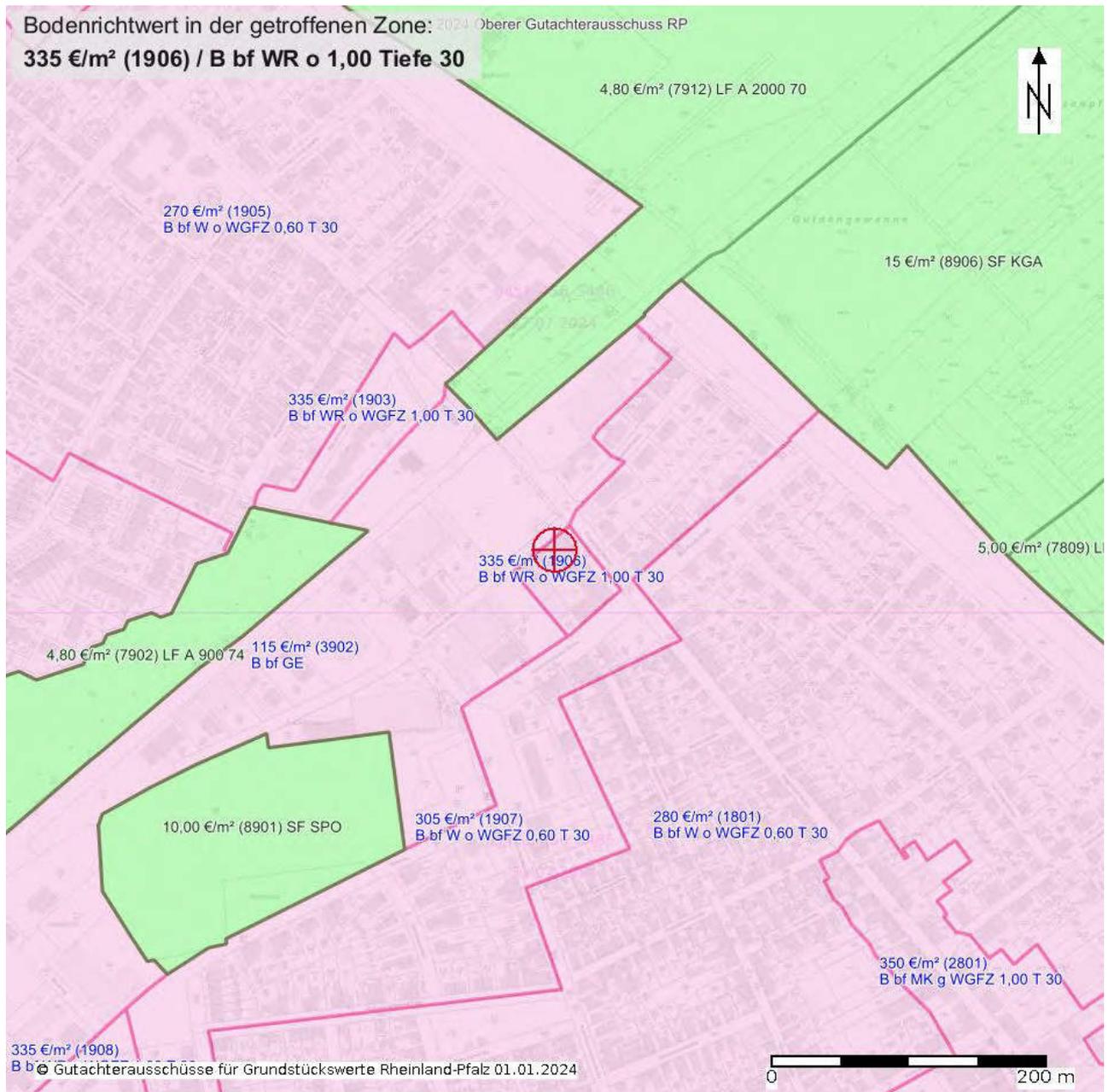
8.2 Detailkarte



Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20240810-99787-133000



8.4 Bodenrichtwertkarte



Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20240810-99787-133000



9 Fotos





GUTACHTEN

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

für einen halben **Doppelparker** in dem Mehrfamilienhaus in
67063 Ludwigshafen, Edigheimer Straße 100, im Gutachten näher bezeichnet.
(Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Ludwigshafen, Aktenzeichen **3 K 24/24**)



Der **Verkehrswert** für den halben **Doppelparker** wurde
zum Stichtag 16. August 2024 ermittelt mit

7.350,00 €

in Worten: siebentausenddreihundertfünfzig Euro

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.2	Sonstige Angaben	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.1.3	Verkehrsanbindung	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauordnungsrecht	7
2.5.3	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
2.9	Künftige Nutzungsmöglichkeiten	8
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	8
3.1	Vorbemerkungen	8
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	9
3.1.3	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum	9
3.2	Nebengebäude.....	9
3.3	Außenanlagen.....	9
3.4	Beurteilung der Gesamtanlage.....	9
4	Beschreibung des Sondereigentums.....	9
4.1	Beschreibung des Stellplatzes.....	9
4.2	Baumängel/Bauschäden	9
4.3	Besonderheiten	9
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	10
5.1	Grundstücksdaten	10
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
5.3	Vergleichswertermittlung.....	10
5.4	Verkehrswert	10
6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	11
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	12
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	12
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
7.3	Verwendete fachspezifische Software	13



8	Karten	14
8.1	Übersichtskarte	14
8.2	Detaillkarte	15
8.3	Liegenschaftskarte.....	16
8.4	Bodenrichtwertkarte.....	17
9	Fotos	18



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen
Beschluss	Gemäß Beschluss vom 2. Juli 2024 ist ein Gutachten über den Verkehrswert zu erstellen.
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	16. August 2024
Qualitätstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	16. August 2024
Ortstermin	Am Ortstermin hat der Sachverständige teilgenommen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">- aktueller Grundbuchauszug- Planungsrechtliche Auskunft- Flächennutzungsplan- Baulastauskunft- Marktdaten- Auszug Kaufpreissammlung- Wohngeldabrechnung- Wirtschaftsplan- Protokolle Eigentümerversammlungen- Gebäudeplan- Auszug aus dem Liegenschaftskataster- Bodenrichtwert- Übersichtskarte, detailliert- Stadtplan, detailliert- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz

1.2 Sonstige Angaben

- Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.
- Eine Wohnpreisbindung liegt nicht vor.

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Keine.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die kreisfreie Großstadt Ludwigshafen am Rhein befindet sich ca. 59 km südlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Die Stadt beherbergt rd. 174.000 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Ludwigshafen ist weiterhin Verwaltungssitz des Rhein-Pfalz-Kreises, übernimmt innerhalb der Planungsregion Rhein-Neckar die Funktion eines Oberzentrums und ist zudem Hochschulstandort. Darüber hinaus mündet der Neckar bei Ludwigshafen in den Rhein.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Ludwigshafen insgesamt ca. 70.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 106.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 35.003 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 3.452 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Ludwigshafen wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Energie & Umwelt, Chemie & Pharmazie sowie von der Gesundheitswirtschaft geprägt.

Gemäß dem statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz wird für Ludwigshafen bis zum Jahr 2040 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 7,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Ludwigshafen derzeit 9,6 % (zum Vergleich: Rheinland-Pfalz: 5,4 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Juli 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 85,1 Punkten für Ludwigshafen, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Ludwigshafen als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standort-ranking belegt die Stadt Ludwigshafen den 229. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Stadtteil 'Oppau', ca. 5,8 km nordwestlich des Stadtzentrums von Ludwigshafen in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße (Edigheimer Straße) von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Oberzentrum profitiert Ludwigshafen von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Penny') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Ludwigshafen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Willersinweiher') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt peripher geprägten Umfelds entspannt.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mäßig beurteilt.



2.1.3 Verkehrsanbindung

Ludwigshafen ist über die Bundesstraße B9 sowie über die Autobahnen A6 und A61 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A6 liegt rd. 4,4 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Ludwigshafen-Nord'. Die Bushaltestelle 'Kurt-Schumacher-Straße' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene Straßenbahnstation 'Oppau'. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 7,2 km zum IC(E)-Bahnhof 'Mannheim Hbf' bzw. rd. 58 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Form:

Das Grundstück ist annähernd rechteckig. Das Bewertungsobjekt ist nach Nordwesten ausgerichtet.

Straßenfronten:

Kurt-Schumacher-Straße	rd. 39 m
Edigheimer Straße	rd. 60 m
Edigheimer Straße (2)	rd. 36 m

Grundstücksgröße:

Fl.St. 394/2	1.868 m ²
Fl.St. 722/4	412 m ²
Gesamt	2.280 m ²

Bemerkungen:

Das Grundstück ist baulich voll ausgenutzt.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Örtliche Durchgangsstraße

Straßenausbau (Luitpoldstraße):

Voll ausgebaut, die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseits der Fahrbahn gibt es Gehwege die mit Betonpflaster befestigt sind.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Anschlüsse für Strom, Telefon, Kabel, Wasser und Gas sind vorhanden. Ein Kanalanschluß ist ebenfalls vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Mehrfamilienhauskomplex, bestehend aus 4 jeweils 3-geschossigen Häusern mit großer Tiefgarage.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

In dieser Wertermittlung wird von einer lageüblichen Baugrund- und Grundwasserssituation (gewachsener, normal tragfähiger Baugrund) ausgegangen, wie sie in die Bodenrichtwerte bzw. Vergleichspreise eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung wird das Gutachtenobjekt als altlastenfrei unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind



gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 4. Juli 2024 vor. In der Abteilung II gibt es folgende Eintragungen:

- 1) gelöscht
- 2) gelöscht
- 3) Beschränkt persönliche Dienstbarkeit: Bebauungsverbot und Bepflanzungsbeschränkung des Flurstücks 722/4
- 4) und
- 5) Wechselseitige Verpflichtung auf eine Verwaltungs- und Benutzungsregelung und Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft für beide Eigentümer
- 6) gelöscht
- 7) gelöscht
- 8) gelöscht
- 9) gelöscht
- 10) gelöscht
- 11) Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 18. April 2024

In der Abteilung III vorhandene Eintragungen sind für die Wertermittlung ohne Bedeutung. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls valutierende Schulden verrechnet werden.

Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte wurden im Zuge der Gutachtenerstellung nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Bodenordnungsverfahren:

Keine bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Lt. Schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Ludwigshafen vom 23. Juli 2024 sind keine Baulasten das Grundstück betreffend eingetragen

Denkmalschutz:

liegt nicht vor.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht, der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche



Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans. Für die Beurteilung von Vorhaben sind die Regelungen des §34 BauGB maßgeblich.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich oder von Internetportalen eingeholt. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Als Tiefgaragenstellplatz

2.9 Künftige Nutzungsmöglichkeiten

Weiterhin als Tiefgaragenstellplatz

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes	3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, mit Tiefgarage.
Baujahr	1995
Erweiterungsmöglichkeiten	keine
Außenansicht	Fassade verputzt und weiß gestrichen



3.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Stahlbeton
Erdberührende Wände	Stahlbeton
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbetondecken

3.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Keine.
Besondere Einrichtungen:	Keine.

3.2 Nebengebäude

Keine.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz
- Grünfläche
- Hofbefestigung

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Grundstück und die äußere Ansicht machen einen durchschnittlichen Eindruck.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung des Stellplatzes

Lage der im Gebäude:

Es handelt sich um einen der beiden Doppelparker am Ende einer Parkbucht rechts.

Fläche:

Der Doppelparker ist ausreichend dimensioniert um einen Standard-PKW aufzunehmen. Aufgrund der begrenzten Höhe ist der Stellplatz nicht für Busse, Vans oder SUVs geeignet.

4.2 Baumängel/Bauschäden

Nicht erkennbar.

4.3 Besonderheiten

keine.



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 20/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67069 Ludwigshafen, Edigheimer Straße 100, verbunden mit dem Sondereigentum an dem ½ Anteil an dem Doppelparker Nr. 142/143 zum Wertermittlungstichtag 16. August 2024 ermittelt:

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze wurden im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 Vergleichsfaktoren veröffentlicht. Somit liegen geeignete Daten für eine Vergleichswertermittlung vor.

5.3 Vergleichswertermittlung

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemarkung Edigheim. Diese ist dem Marktsegment 4 zugeordnet.

Für einen Einzelstellplatz in einer Tiefgarage im Marktsegment 4 ist ein Vergleichsfaktor von 10.500,00 € angegeben. Der Abschlag für Doppelparker beträgt nach eigenen Ermittlungen 27-33%, im Mittel 30%. Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von $10.500,00 \text{ €} \times 70\% = \underline{7.350,00 \text{ €}}$

Der Vergleichsfaktor für einen Außenstellplatz im gleichen Marktsegment beträgt 5.000,00 €. Der abgeleitete Vergleichsfaktor ist plausibel.

5.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den 20/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67069 Ludwigshafen, Edigheimer Straße 100, verbunden mit dem Sondereigentum an dem ½ Anteil an dem Doppelparker Nr. 142/143 zum Wertermittlungstichtag 16. August 2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Edigheim (Ludwigshafen)	Blatt 4728	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Edigheim (Ludwigshafen)	394/2	1.868 m ²
Edigheim (Ludwigshafen)	722/4	412 m ²
Gesamt		<u>2.280 m²</u>

7.350,00 €

in Worten: siebentausenddreihundertfünfzig Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neustadt, den 19. August 2024

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Alexander Hörner M. Eng.



6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:



Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Bände 1 – 4, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Bände 5 – 16, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Schmitz, Heinz; Krings Edgar; Dahlhaus Ulrich J.; Meisel, Ulli: Baukosten 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Band 1, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2021
- [5] Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach ³ 19 WEG – Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2014
- [6] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [7] Tillmann, Hans-Georg; Kleiber, Wolfgang; Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [8] Schulz, Joachim: Architektur der Bauschäden – Schadensursache – Gutachterliche Einstufung – Beseitigung – Vorbeugung, 1. Auflage, Friedr. Vieweg & Sohn Verlag – GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden 2006
- [9] Hausmann, Andrea; Rolf, Andrea; Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln 2015

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand November 2017) erstellt.



8 Karten

8.1 Übersichtskarte



Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20240810-99787-133000



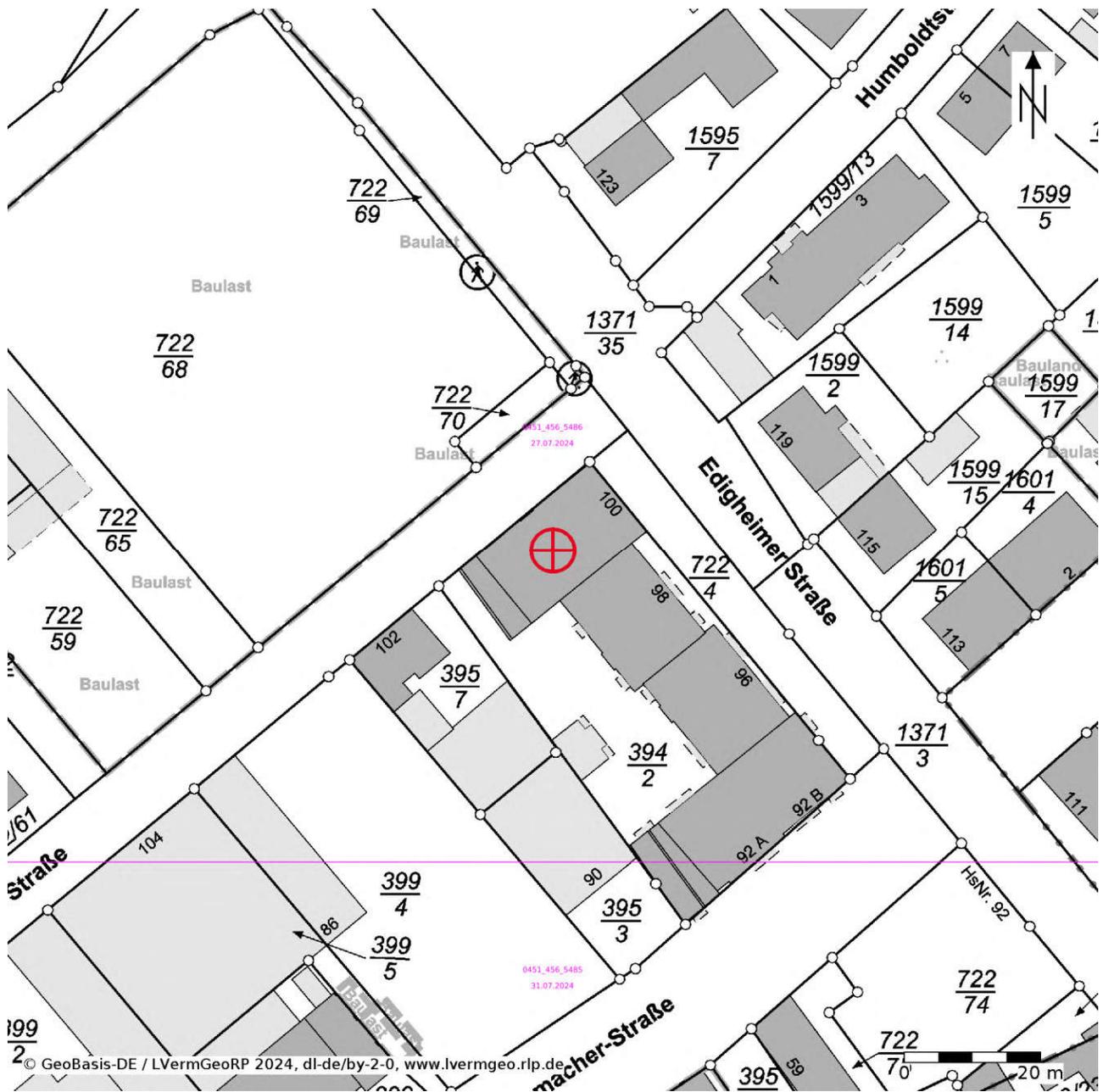
8.2 Detailkarte



Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20240810-99787-133000



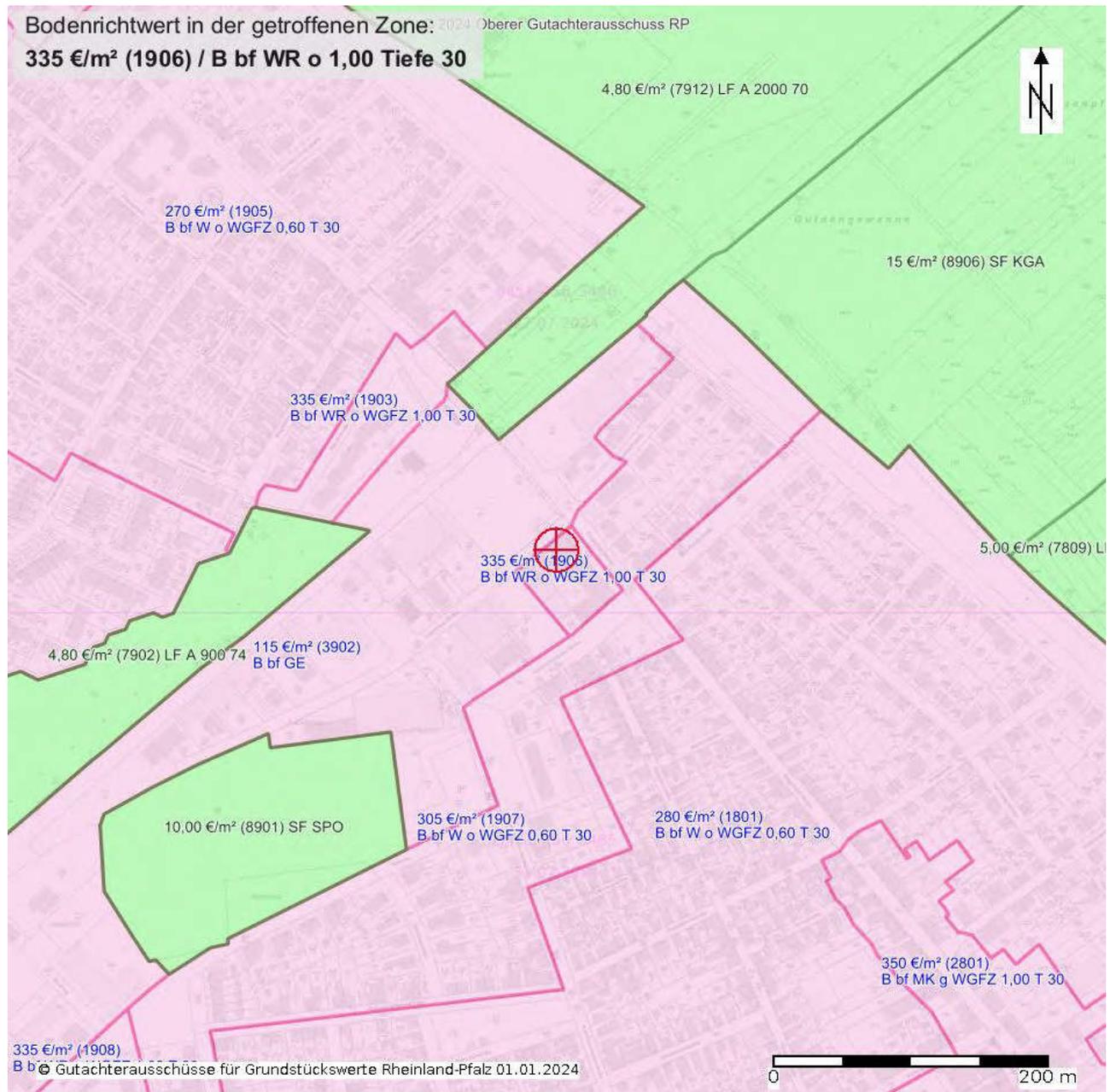
8.3 Liegenschaftskarte



Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20240810-99787-133000



8.4 Bodenrichtwertkarte



Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20240810-99787-133000



9 Fotos

