

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
-Zwangsversteigerungsgericht-
Wittelsbachstraße 10
67061 Ludwigshafen

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

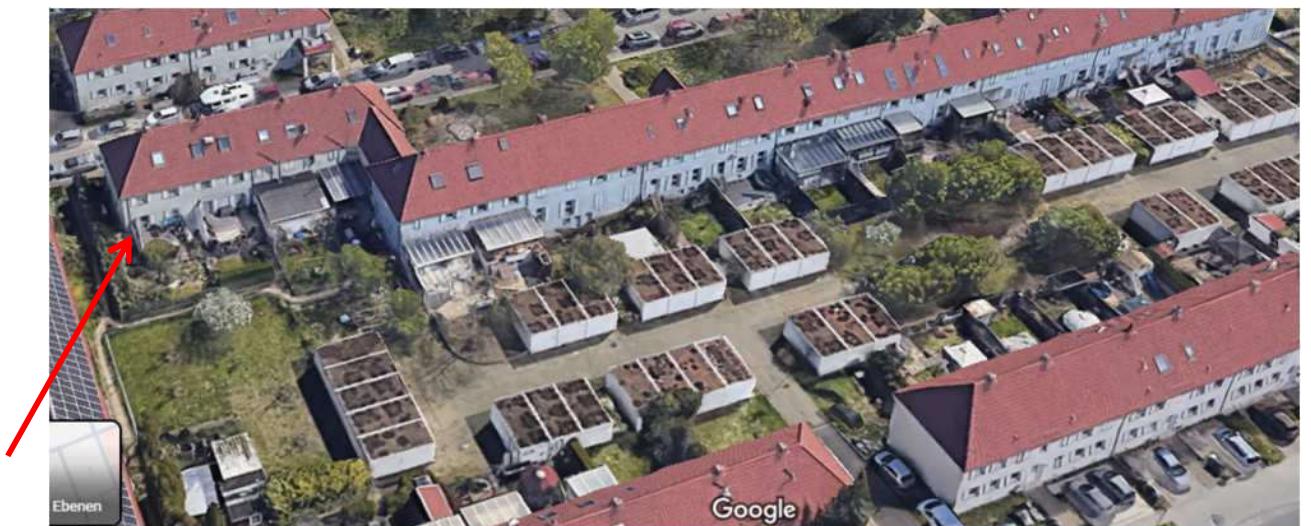
Datum: 23.01.2025

AZ.: LU 3K3/24 K1

G U T A C H T E N

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

im Wohnungsgrundbuch von Mundenheim Blatt 12404 eingetragenen **602/10.000 Miteigentumsanteils** an
dem mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstück in 67067 Ludwigshafen, Grazer Str. 17-39,
verbunden mit dem **Sondereigentum an den Räumlichkeiten im KG, EG, OG und DG**
(Einfamilienhaus), im Aufteilungsplan mit **Nr. 24** bezeichnet sowie dem **Sondernutzungsrecht** an den im
Aufteilungsplan - Erdgeschossplan mit **Nr. 24** bezeichneten **Grundstücksflächen**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
02.12.2024 ermittelt mit rd.

260.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
1.5	Fragen des Gerichtes	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Einfamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Nebengebäude	13
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	13
3.4	Außenanlagen.....	14
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet.....	14
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet	14
3.5	Sondereigentum an dem Wohnungseigentum Nr. 24 (Einfamilienhaus)	14
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	14
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts des Wohnungseigentums.....	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	17
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	17
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	18
4.4	Vergleichswertermittlung	19
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	21
4.4.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e).....	22
4.4.5	Vergleichswert	23

4.5	Sachwertermittlung.....	24
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.5.3	Sachwertberechnung	27
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	32
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	32
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	32
4.6.5	Verkehrswert.....	33
5	Ermittlung des Verkehrswerts der Verkehrsflächen.....	35
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsbereiche	35
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	35
5.3	Vergleichswertermittlung für das Garagengrundstück - Flurstück 1030/29	36
5.3.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	36
5.3.2	Vergleichswert	36
5.4	Bodenwertermittlung für das Garagengrundstück - Flurstück 1030/29.....	37
5.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	37
5.4.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsbereichs	37
5.4.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	38
5.5	Sachwertermittlung für das Garagengrundstück - Flurstück 1030/29.....	39
5.5.1	Sachwertberechnung	39
5.6	Bodenwertermittlung für die Verkehrs-/Erholungsfläche - Flurstück 1030/8.....	40
5.6.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	40
5.6.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsbereichs	40
5.6.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	41
5.7	Vergleichswertermittlung für die Verkehrs-/Erholungsfläche - Flurstück 1030/8.....	42
5.8	Verkehrswerte	43
5.8.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für das Garagengrundstück - Flurstück 1030/29.....	43
5.8.2	Verkehrswert.....	43
5.8.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für das unbebaute Grundstück (Verkehrs-/Erholungsfläche)	44
5.8.2	Verkehrswert.....	44
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	45
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	45
7	Verzeichnis der Anlagen.....	46

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus, aufgeteilt nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Garage
Objektadresse:	Grazer Str. 39 67067 Ludwigshafen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mundenheim, Blatt 12404, lfd. Nr. 1 Grundbuch von Mundenheim, Blatt 11781, lfd. Nr. 1 und 2 zu 1 (Miteigentumsanteil von 1/50)
Katasterangaben:	Gemarkung Mundenheim, Flurstück 1030/6, Fläche 3.801 m ² Gemarkung Mundenheim, Flurstück 1030/29, Fläche 18 m ² (Garagengrundstück) Gemarkung Mundenheim, Flurstück 1030/8, 1.749 m ² (Bruch- teilseigentum 1/50)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein -Zwangsversteigerungsgericht-
	Auftrag vom 02.12.2024 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	02.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung der Wohnung durchgeführt werden. Für die nicht besichtigen oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Besichtigt wurden das Treppenhaus und teilweise der Keller. Nicht besichtigt wurden die Wohnung und das Dach.
	Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 26.09.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte und Bodenrichtwert über Sprengnetter Datenportal
- Bauakte (auszugsweise)
- unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (soweit vorhanden)
- Auskunft Altlasten
- Auskunft Denkmalschutz
- Erhaltungssatzung
- Landesgrundstücksmarkbericht 2023 Rheinland-Pfalz nebst Zwischenbericht
- Auszug aus der Kaufpreissammlung

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für das Objekt wird ein (bauzeittypischer) mittlerer Ausbaustandard zu Grunde gelegt.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 15 % auf den Gebäude- sachwert (rund 20.000 €) Rechnung getragen; dieser ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

Das nachfolgende Gutachten wird im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuchs nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen bleiben, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt „privatrechtliche Situation“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs zur Kenntnis des Lesers.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	nicht vermietet
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Verdacht auf Hausschwamm:	nein
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt nicht vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	<p>Ludwigshafen (ca. 175.000 Einwohner) Mundenheim ist ein Stadtteil (ca. 15.000 Einwohner) und zu- gleich einer der zehn Ortsbezirke von Ludwigshafen.</p>
	<p>Ludwigshafen ist die größte Stadt der Pfalz, Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden Rhein-Pfalz-Kreises und eines der fünf Oberzentren des Landes Rheinland-Pfalz.</p>
	<p>In Ludwigshafen befindet sich der Stammsitz der BASF, in de- ren Umfeld sich weitere Chemieunternehmen angesiedelt ha- ben.</p>
	<p>Mit dem Rheinhafen hat die Stadt den größten und leistungs- starksten Hafen in Rheinland-Pfalz, einer der bedeutendsten Binnenhäfen Deutschlands.</p>
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Darmstadt (ca. 45 km), Mannheim (ca. 5 km), Frankfurt (ca. 80 km)</p>
	<p><u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 60 km)</p>
	<p><u>Bundesstraßen:</u> B 9, B 37, B 38, B 44</p>
	<p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 6 (ca. 10 km), A 61 (ca. 10 km), A 650</p>
	<p><u>Bahnhof:</u> Ludwigshafen, Mannheim</p>
	<p><u>Flughafen:</u> Frankfurt (ca. 75 km), Speyer (ca. 20 km), Mannheim (ca. 10 km)</p>

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Stadtteil Gartenstadt</p> <p>öffentliche Verkehrsmittel (Bus), Kindergarten, Einkaufsmög- lichkeiten, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfes in fußläufiger Entfernung</p> <p>mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	<p>fast ausschließlich wohnbauliche Nutzungen aufgelockerte Bauweise Reihenhausbebauung, Wohnblocks</p>

Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben; Garten mit Südwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform des Gesamtgrundstücks
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses eingefriedet durch Zaun, Hecken, Mäuerchen mit Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Nach dem städtischen Kataster potentieller Altstandorte und Altablagерungen im Stadtgebiet Ludwigshafen und dem Bodenschutzkataster des Bodeninformationssystems Rheinland-Pfalz liegen für das Flurstück folgende Informationen über altlastverdächtige Flächen vor: <ul style="list-style-type: none"> • Betriebsflächen <p>Laut städtischem Kataster wurden die Grundstücke gewerblich genutzt. Die Betriebsflächen sind nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer "Altlastenrelevanz" von 3 eingestuft (interne Bewertung zur ersten Orientierung: Skala 0=keine bis 5=höchste Altlastenrelevanz). In welchem Maße mit den branchenüblichen Schadstoffen umgegangen wurde bzw. ob hier nur Firmensitz mit Bürotätigkeit war, ist nicht bekannt.</p> <p>Über Vorkommnisse, bei welchen möglicherweise Schadstoffe in den Boden gelangt sein könnten, liegen keine Informationen vor. Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen liegen nicht vor.</p> <p>Die Informationen zu diesem Grundstück begründen derzeit keinen weiteren behördlichen Handlungsbedarf.</p> <p>Das Grundstück ist nicht von einer registrierten Altlastverdachtsfläche betroffen.</p> <p>(gemäß Schreiben vom 07.10.2024 der Stadt Ludwigshafen)</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.</p>

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 26.09.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Mundenheim Blatt 12404 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk
Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

In Abteilung II des Grundbuchs von Mundenheim Blatt 11781 bestehen folgende Eintragungen:

- Zu Lasten dieses Anteils und zugunsten der jeweiligen Miteigentümer des Flurstücks 1030/8:
 - a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB
 - b) Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB
- nicht wertrelevant
- Zwangsversteigerungsvermerk

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung "Grazer Hof" vom 08.03.2005.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vor. Das Baulistenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Baulistenblatt Nr. 1306 – Stellplatzbaulast – für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant

Baulistenblatt Nr. 1082 – Zuwegungen bzw. Erschließung für die Garagen- bzw. Stellplatzgrundstücke – für das Bewertungsgrundstück nicht wertrelevant

Hinweis: **keine Dienstbarkeiten** eingetragen; es wurde lediglich eine diesbezügliche Baulast eingeräumt

Die Baulast begründet eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der öffentlichen Verwaltung (Baubehörde). Ein Nutzungsrecht des Begünstigten kann aber nur begründet werden, wenn eine gesonderte privatrechtliche Vereinbarung getroffen

wurde. Dabei bieten nur Grunddienstbarkeiten eine unbeschränkte Sicherheit, da diese mit Eintragung in Abt. II des belasteten Grundstücks zum Bestandteil des begünstigten Grundstücks werden. Da im vorliegenden Fall die privatrechtliche Sicherung fehlt, besteht somit zunächst kein rechtlich gesichertes Nutzungs- und Besitzrecht.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung ("Grazer Hof").

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand: Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Ludwigshafen vom 16.10.2024 sind die Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB sowie die Entwässerungsanlagen nach § 7 ff Kommunalabgabengesetz fertig gestellt. Der Erschließungsbeitrag bzw. einmalige Abwasserbeitrag fällt nicht mehr an.

Einmalige Ausbaubeuräge werden in Ludwigshafen nicht erhoben. Um und Ausbaumaßnahmen werden über "wiederkehrende Ausbaubeuräge" finanziert.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt und vermutlich unbewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und 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.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinhaltung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnungseigentumseinheit in einem zweigeschossigen, einseitig angebauten Doppelhaus, unterkellert, möglicherweise ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	vermutlich 1930er Jahre
Modernisierung:	Sanierung der Gebäudesubstanz (Dach mit Dämmung, Fassade mit Vollwärmeschutz, Fenster und Fensterläden, Türen, Leitungssysteme) um 2002
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig / möglicherweise ausgebaut.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

insgesamt 12 Doppelhäuser; jedes Doppelhaus besteht aus 2 Wohnungseinheiten

- Grundrisspläne und Wohnflächenberechnung siehe Anlagen -

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Keller:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Kellerdecke:	Kappendecke
Geschossdecken:	Beton, Holzbalken
Treppen:	<u>Hauseingangstreppe:</u> 2 Stufen Kunststein (schadhaft)
	<u>Keller- und Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesenbelag
Hauseingang(sbereich):	gemeinsamer Hauseingang, erneuerte Hauseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Walmdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) vermutlich mit Dämmung Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
	In allen Häusern ist als Vorbereitung für den Einbau einer Dachgeschosstreppe eine Öffnung in der Decke ausgeführt (gemäß Teilungserklärung).

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich mittlere, um 2002 modernisierte Ausstattung Gegensprechanlage Satellitenantenne
Heizung:	gemäß Teilungserklärung besteht keine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung
	vermutlich Gasheizung Zentralheizung, wegen fehlender Innenbesichtigung keine Aussage möglich
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Kelleraußenzugang
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	nicht feststellbar (siehe Vorbemerkungen und Sicherheitsabschläge), von außen keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	nach dem äußeren Eindruck durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, durchschnittliche Verschleißerscheinungen, durchschnittliche Instandhaltung.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Garage (Einzelgarage als Fertiggarage)

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

3.5 Sondereigentum an dem Wohnungseigentum Nr. 24 (Einfamilienhaus)

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an den Räumlichkeiten im KG, EG, OG und DG (Einfamilienhaus), im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß dem Grundbuch 87,44 m²; die Wohnflächenberechnung wurde lediglich auf Plausibilität überprüft.

Raumaufteilung/Orientierung: Raumaufteilung und Wohnfläche siehe Anlage

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da keine Innenbesichtigung stattfand, unterbleibt die Ausstattungsbeschreibung mit Ausnahme der von außen erkennbaren Bauteile.

Bodenbeläge: vermutlich schwimmender Estrich, Treppenhaus mit Fliesenbelag

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung
Klappläden aus Holz
Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
2 Dachflächenfenster

Türen: Wohnungseingangstür:
Holztür mit Holzzarge (erneuert)

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	keine Aussage möglich wegen fehlender Innenbesichtigung
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	<p>In der Teilungserklärung der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahingehend geregelt, dass jedem Eigentümer auch die ausschließliche Benutzung und Verwaltung aller Gebäude- teile, Anlagen und Einrichtungen zusteht, die räumlich seinem Sondereigentum zuzuordnen sind (Teile des Dachs, der Außen- fassaden und der tragenden Gebäudebestandteile).</p> <p>Im Rahmen des nach öffentlichem Recht Zulässigen ist jedem Wohnungseigentümer ausdrücklich der Dachausbau im Bereich seines Sondereigentums gestattet.</p>
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	wegen fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an den im Aufteilungsplan – Erdgeschossplan mit Nr. 24 bezeichneten Grundstücksflächen
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:
	In der Teilungserklärung wurde vereinbart, dass jedem Wohnungseigentümer die Instandhaltung und die Instandsetzung auch all der Teile des gemeinschaftlichen Eigentums obliegen, die ihm zur Sondernutzung zugewiesen wurden.
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	keine gebildet

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten bis befriedigendem Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts des Wohnungseigentums

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 602/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstück in 67067 Ludwigshafen, Grazer Str. 17-39, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im KG, EG, OG und DG (Einfamilienhaus), im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an den im Aufteilungsplan - Erdgeschossplan mit Nr. 24 bezeichneten Grundstücksflächen zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Mundenheim	12404	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Mundenheim	1030/6	3.801 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden.

Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Verfahren, 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. § 13 ImmoWertV). 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 (§ 15 ImmoWertV).

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 diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Die Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümern 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 wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der Gutachterausschuss der Stadt Ludwigshafen konnte Vergleichskaufpreise aus der gleichen Wohnanlage vorlegen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Stützend und ergänzend erfolgt eine Ertragswertermittlung.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **280,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,80
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	= 30 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 02.12.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche (f)	= 3.801 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	280,00 €/m²	
---	---	-------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 294,00 €/m ²		
GFZ	0,80	keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.801	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 294,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 294,00 €/m ²	
Fläche	× 3.801 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.117.494,00 € rd. 1.120.000,00 €	

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ($ME = 602/10.000$) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.120.000,00 €	
Zu-/ Abschläge	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.120.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	$\times 602/10.000$	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	67.424,00 €	
Zu-/Abschläge	16.856,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 84.280,00 €	
	<u>rd. 84.000,00 €</u>	

Zu-/Abschläge

Bezeichnung	Zuschlag
25 % Zuschlag für Reihenendhaus-Grundstück, Südwestausrichtung	16.856,00 €
Summe	16.856,00 €

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmälern (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmälern (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum im Wiederverkauf ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2	3 (A)	4
Lage		Kärtner Str.	Grazer Str. 17-39	Grazer Str.	Grazer Str.
Vergleichswert [€]	-----	320.000,00	310.000,00	210.000,00	359.000,00
Wohnfläche [m ²]	87,44	142,00	86,66	120,00	120,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.253,52	3.577,20	1.750,00	2.991,67

II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 02.12.2024					
Kaufdatum/Stichtag	02.12.2024	01.01.2019	01.05.2019	01.07.2019	01.03.2020
zeitliche Anpassung E1		× 1,09	× 1,07	× 1,05	× 1,03

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	87,44	142,00	86,66	120,00	120,00
Anpassungsfaktor E2		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]	2.456,34	3.827,60	1.837,50	3.081,42	
Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]	2.456,34	3.827,60	1.837,50	3.081,42	

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5 (A)	6		
Lage		Grazer Str. 17-39	Grazer Str. 17-39		
Vergleichswert [€]	-----	360.000,00	370.000,00		
Wohnfläche [m ²]	87,44	87,42	132,00		
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	4.118,05	2.803,03		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 02.12.2024					
Kaufdatum/Stichtag	02.12.2024	01.04.2020	01.08.2023	×	×
zeitliche Anpassung E1		× 1,01	× 0,98	×	×
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	87,44	87,42	132,00	×	×
Anpassungsfaktor E2		× 1,00	× 1,00	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]	4.159,23	2.746,97			
Gewicht	1,00	1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]	4.159,23	2.746,97			

Lage: 67067 Ludwigshafen-Gartenstadt, Kärtner Straße, Grazer Straße, Steiermarkstraße

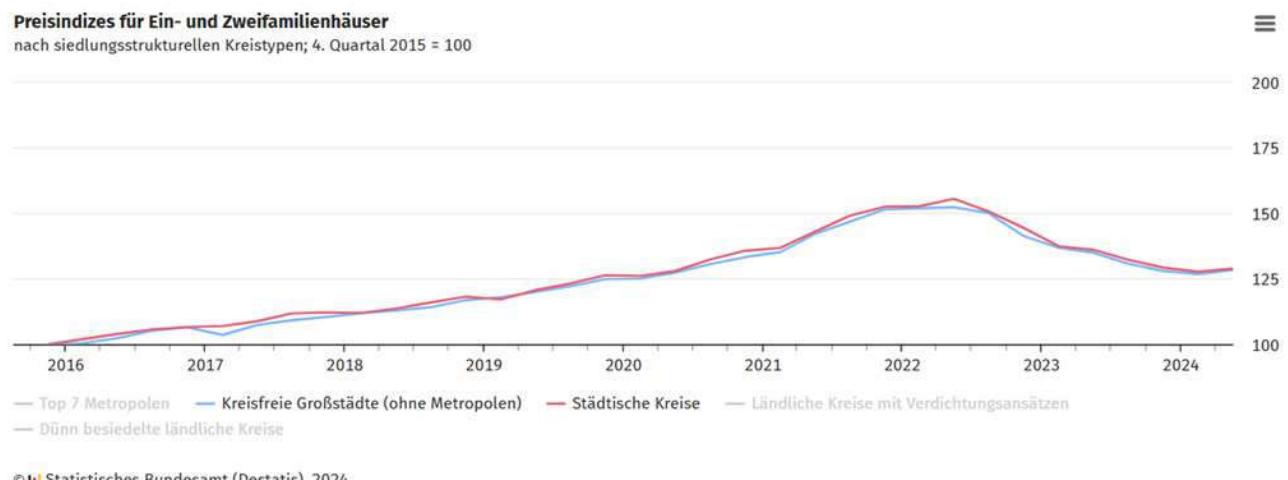
Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss Ludwigshafen vom 18.12.2024

4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e)

E1

In Deutschland sind die Immobilienpreise seit 2010 bis 2022 stark gestiegen. Diese Preisentwicklung hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Im Verlauf des Jahres 2022 hat sich das Zinsniveau für Immobilienkredite deutlich erhöht. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Die grafische Darstellung des Preisindexes für Ein- und Zweifamilienhäuser der kreisfreien Großstädte, zu der Ludwigshafen gehört, zeigt, dass die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser Wohnungseigentum seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind und das Preisniveau Mitte des Jahres 2024 dem Mitte des Jahres 2020 entspricht.



Es wird eine zeitliche Anpassung gemäß dem Indexverlauf vorgenommen.

E2

Auswertungen haben ergeben, dass bei wiederverkauften Objekten das Baujahr einen wesentlichen Einfluss auf den Preis einer Immobilie hat, während der Einfluss einer von der Norm abweichenden Wohnfläche sowohl bei neu gebauten wie auch bei wieder verkauften Eigentumswohnungen keine statistisch gesicherte und nachweisbare Abhängigkeit ergab. Es erfolgt keine Anpassung.

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $2.112,72 \text{ €/m}^2$ - $3.923,63 \text{ €/m}^2$.

2 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	12.112,33 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 4,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.028,08 €/m ² rd. 3.028,00 €/m²

4.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.028,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.028,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 87,44 m ²	
Zwischenwert	= 264.768,32 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 264.768,32 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 264.768,32 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 20.000,00 €	
Vergleichswert	= 244.768,32 € rd. <u>245.000,00 €</u>	

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 Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-20.000,00 €
• Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung, rd. 15 % des vor. Gebäudesachwertes, rd.	-20.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudebauteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußenstufen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Wertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.920,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	X	87,44 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	3.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	171.384,80 €
Baupreisindex (BPI) 02.12.2024 (2010 = 100)	X	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	315.348,03 €
Regionalfaktor	X	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	315.348,03 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre
• prozentual		57,50 %
• Faktor	X	0,425
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	134.022,91 €
anteilig mit	X	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	134.022,91 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt 134.022,91 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 6.701,15 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	140.724,06 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	84.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	224.724,06 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,30
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	292.141,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	272.141,28 €
	rd.	272.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschnittschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschnittschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
3	1.920,00	100,0	1.920,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.920,00			
gewogener Standard = 3,0			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschoßflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.920,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
Hauseingangstreppe 2.000 €, anteilig 1/2	1.000,00 €
Kelleraußenzugang 5.000 €, anteilig 1/2	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	3.500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der letzte zur Verfügung stehende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes wurde auf den Wertermittlungsstichtag extrapoliert.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden als prozentualer Zuschlag zu den Herstellkosten berechnet.

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (134.022,91 €)	6.701,15 €
Summe	6.701,15 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Für die Bewertung wurden insgesamt 9 Modernisierungspunkte im Sinne der Anlage 4 zur Sachwertrichtlinie (SW-RL) vergeben (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1930 = 94$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 94 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (ergänzt um eine Zwischenauswertung zum 01.01.2023) veröffentlicht der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke, gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 225 T€ (Marktsegment 5) beträgt der Sachwertfaktor rd. 1,30.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Sachwertfaktor von 1,30 angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **245.000,00 €**, und der **Sachwert** mit rd. **272.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszulässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **mehreren, bedingt vergleichbaren Vergleichswerten** zur Verfügung. Bezuglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,500 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezuglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht 1,00 (c) × 0,90 (d) = 0,900**.

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 0,500**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[272.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 245.000,00 \text{ €} \times 0,500] \div 1,400 = \text{rd. } 260.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 602/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstück in 67067 Ludwigshafen, Grazer Str. 17-39, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im KG, EG, OG und DG (Einfamilienhaus), im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an den im Aufteilungsplan - Erdgeschossplan mit Nr. 24 bezeichneten Grundstücksflächen

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Mundenheim	12404	1
Gemarkung		Flurstück
Mundenheim		1030/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 mit rd.

260.000 €

(in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Weinheim, den 19. Dezember 2024



Hinweise zum Urheberschutz

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. 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.

WertermittlungsergebnisseFür das **Grundstück**

Flur

Flurstücksnummer **1030/6**in **Ludwigshafen, Grazer Str. 17-39**Wertermittlungsstichtag: **02.12.2024****Bodenwert**

Bewertungsbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum Nr. 24	baureifes Land	frei	294,66	3.801,00	84.000,00
		Summe:	294,66	3.801,00	84.000,00

Objektdaten

Bewertungsbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung			WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum Nr. 24	Einfamilienhaus			87,44	um 1930	80	34

Wesentliche Daten

Bewertungsbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinsatz [%]	Sachwertfaktor
Wohnungseigentum Nr. 24	----	----	----	1,30

Relative Werte

relativer Bodenwert:	968,74 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-229,89 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.988,51 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohhertrag:	----
Verkehrswert/Reinertrag:	----

Ergebnisse

Ertragswert:	---- (84 % vom Sachwert)
Sachwert:	272.000,00 €
Vergleichswert:	245.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	260.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	02.12.2024

Bemerkungen

5 Ermittlung des Verkehrswerts der Verkehrsflächen

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit Garagen bebaute Grundstück (Verkehrsflächen) in 67067 Ludwigshafen, Kärntner Straße zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Mundenheim	11781	1 und 2 zu 1
Gemarkung	Flurstücke	Fläche
Mundenheim	1030/29	18 m ²
Mundenheim	1030/8	
	Bruchteilseigentum 1/50 an 1.749 m ²	rd. 35 m ²

Fläche insgesamt:

53 m²

Bei den Bewertungsbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Garagengrundstück - Flurstück 1030/29	Garage	18 m ²
Verkehrs-/Erholungsfläche - Flurstück 1030/8	unbebaut	(rd. 35 m ²)

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Mit Garagen bebaute Grundstücke können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten 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 (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 Objekts 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 auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist 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 Teileigentümern 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.

5.3 Vergleichswertermittlung für das Garagengrundstück - Flurstück 1030/29

5.3.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 Rheinland-Pfalz veröffentlicht der Obere Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren für Pkw-Stellplätze und Garagen.

Objektart	Marktsegment						Anzahl	abgeleitet aus dem Teilmarkt
	1	2	3	4	5	6		
mittleres Bodenwertniveau in €/m ² zum 1.1.2022	40	75	140	235	355	600		
Außenstellplatz (befestigt) [€]	1.500	2.000	3.000	5.000	7.000	11.500		Teileigentum
Anzahl	-	-	3	7	8	3	21	
Einzelgarage (inklusive Bodenwert) [€]	5.500	6.500	8.500	11.000		17.000		Teil- und Volleigentum
Anzahl	4	4		54	40	13	115	
Einzelgarage (ohne Bodenwert) [€]	4.500	5.000	5.500	6.000		6.500		Teil- und Volleigentum
Anzahl	-	-	-	-	-	-	-	
Tiefgarage [€]	6.500	7.500	8.000	10.500	12.000	17.000		Teileigentum
Anzahl	1	5	15	54	43	96	214	

Tab. 4.4-23: Vergleichsfaktoren für Pkw-Stellplätze und Garagen

Aus sachverständiger Sicht ist für das Bewertungsobjekt ein Vergleichswert von 11.000 € angemessen.

5.3.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor Einzelgarage (inkl. Bodenwert)	= 11.000,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 11.000,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 11.000,00 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 11.000,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 11.000,00 €	
	rd. <u>11.000,00 €</u>	

5.4 Bodenwertermittlung für das Garagengrundstück - Flurstück 1030/29

5.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **280,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,80
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	= 30 m

Beschreibung des Bewertungsbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 02.12.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche (f)	= 18 m ²

5.4.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsbereichs angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	280,00 €/m²	
---	---	-------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Verkehrsfläche	× 0,50	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 147,00 €/m ²		
GFZ	0,80	keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	18	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 147,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	147,00 €/m²	
Fläche	×	18 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	2.646,00 €	
	<u>rd.</u>	<u>3.000,00 €</u>	

5.4.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

E2

Das Bewertungsgrundstück ist mit Garagen bebaut; die Nutzung des Grundstückes ist Parken. Eine Wohnbebauung ist nicht möglich; ein Ansatz von 50 % des Bodenrichtwertes ist aus sachverständiger Sicht angemessen.

5.5 Sachwertermittlung für das Garagengrundstück - Flurstück 1030/29

5.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	
Baupreisindex (BPI) 02.12.2024 (2010 = 100)	x	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	
Regionalfaktor	x	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	
Alterswertminderung		
• Modell		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		
• Restnutzungsdauer (RND)		
• prozentual		
• Faktor	x	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 5.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 3.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 8.000,00 €
Sachwertfaktor	× 1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für das Garagengrundstück - Flurstück 1030/29	= 8.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Sachwert für das Garagengrundstück - Flurstück 1030/29	= 8.000,00 €
	rd. 8.000,00 €

5.6 Bodenwertermittlung für die Verkehrs-/Erholungsfläche - Flurstück 1030/8

5.6.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **280,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.749 m ² 1/50 Bruchteilseigentum, rd. 35 m ²

5.6.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsbereichs angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	280,00 €/m²	
---	---	-------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Verkehrsfläche	× 0,20	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 58,80 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	35	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 58,80 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	58,80 €/m²	
Fläche	×	35 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	2.058,00 € <u>rd. 2.000,00 €</u>	

5.6.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

E2

Die Bewertung von Verkehrsflächen wird sowohl in der Fachliteratur als auch in der Rechtsprechung kontrovers diskutiert bzw. behandelt. Die Ansätze reichen vom vollen Ansatz des Bodenwertes für die umliegenden Flächen bis zum Ansatz „Null“.

Nach Simon/Kleiber ([3], Rn. 2.188) ist umstritten, ob Verkehrsflächen überhaupt einen Verkehrswert im Sinne der Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch haben. Nach Ernst/Zinkahn/Bielenberg ([9], § 194 Rn. 152) sind Grundstücke dieser Art nicht „verkehrswertfähig“. Verkehrsflächen hätten keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB. Ihr Wert bestimme sich vielmehr wiederum nach den Grundsätzen der enteigungsrechtlichen Vorschriften ([9], § 194 Rn. 152).

Eine Wohnbebauung ist nicht möglich; unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist für das Bruchteileigentum an der Verkehrs-/Erholungsfläche ein Ansatz von 20 % des Bodenrichtwertes angemessen.

5.7 Vergleichswertermittlung für die Verkehrs-/Erholungsfläche - Flurstück 1030/8

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsbereichs „Verkehrs-/Erholungsfläche - Flurstück 1030/8“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für die Verkehrs-/Erholungsfläche - Flurstück 1030/8	2.000,00 €
(vgl. Bodenwertermittlung)	
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 1.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert für die Verkehrs-/Erholungsfläche - Flurstück 1030/8	= 3.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für die Verkehrs-/Erholungsfläche - Flurstück 1030/8	= 3.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert für die Verkehrs-/Erholungsfläche - Flurstück 1030/8	= 3.000,00 €
	rd. 3.000,00 €

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Befestigung (anteilig), pauschal	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

5.8 Verkehrswerte

Bezeichnung des Bewertungsbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Garagengrundstück - Flurstück 1030/29	11.000,00 €	-	8.000,00 €
Verkehrs-/Erholungsfläche - Flurstück 1030/8	3.000,00 €	-	-

5.8.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für das Garagengrundstück - Flurstück 1030/29

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **11.000,00 €**, der **Sachwert** mit rd. **8.000,00 €** ermittelt.

5.8.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 67067 Ludwigshafen, Kärntner Straße

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Mundenheim	11781	1
Gemarkung		Flurstück
Mundenheim		1030/29

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 mit rd.

10.000 €

in Worten: zehntausend Euro

geschätzt.

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

Weinheim, den 19. Dezember 2024



5.8.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für das unbebaute Grundstück (Verkehrs-/Erholungsfläche)

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **3.000,00 €** ermittelt.

5.8.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück (Verkehrs-/Erholungsfläche) in 67067 Ludwigshafen, Kärtner Straße

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Mundenheim	11781	2 zu 1
Gemarkung		Flurstück
Mundenheim		1030/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 mit rd.

3.000 €
in Worten: **dreitausend Euro**

geschätzt.

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

Weinheim, den 19. Dezember 2024



Hinweise zum Urheberschutz

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. 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 02: Lageplan

Anlage 03: Grundrisse und Schnitte

Anlage 04: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

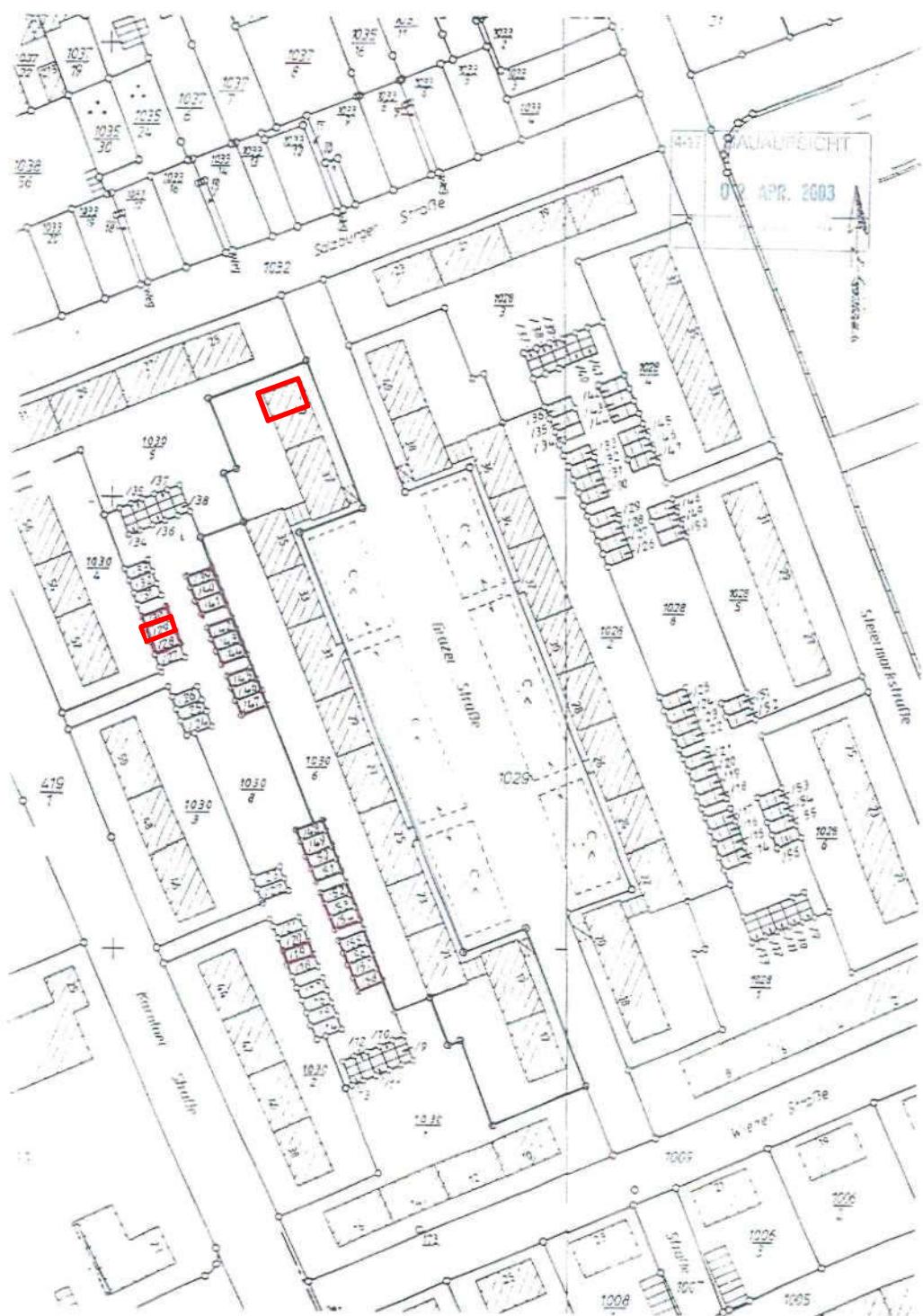
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Lageplan

Seite 1 von 1



Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 5

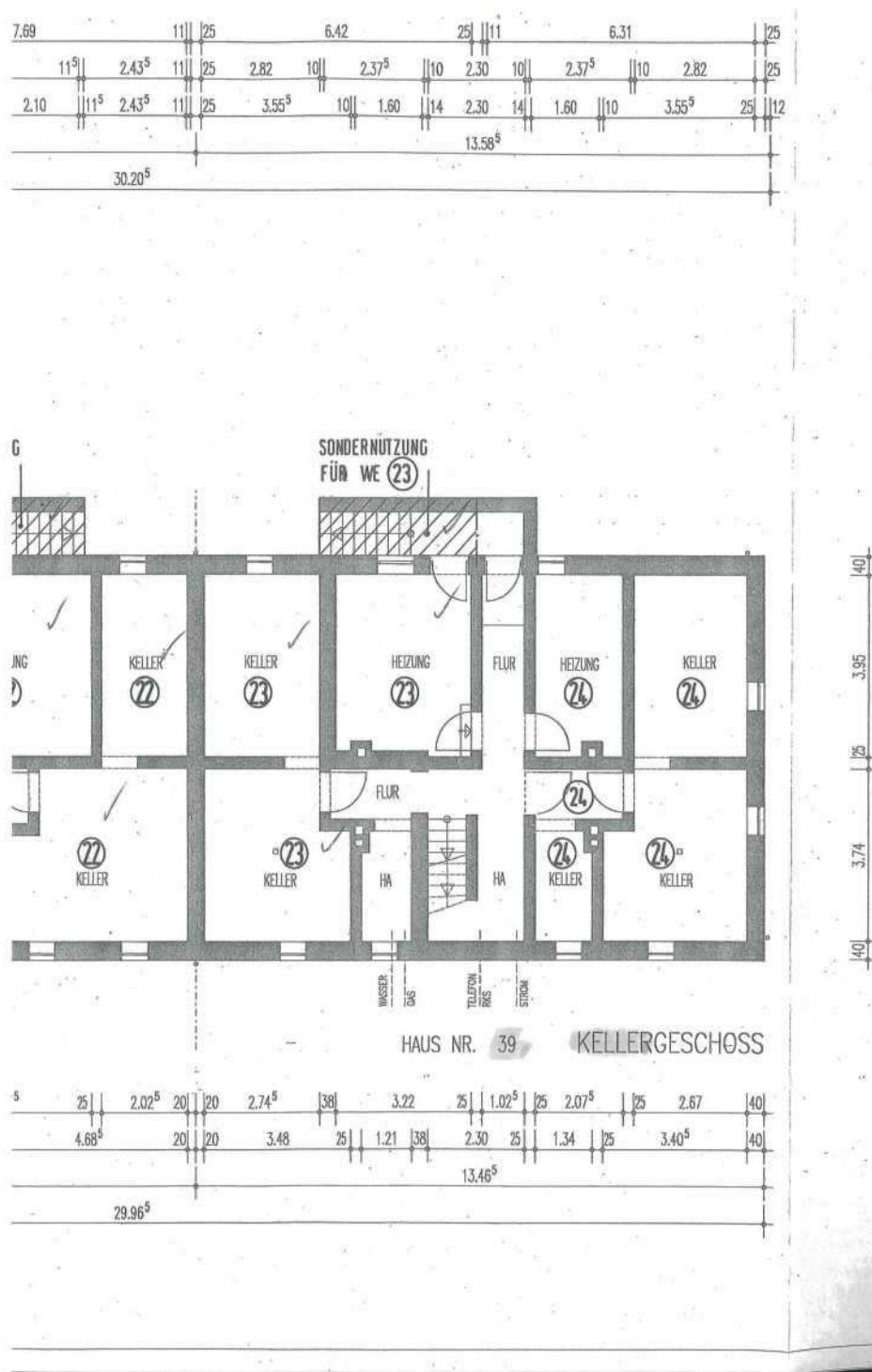


Abb. 1: Grundrissplan Kellergeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 5

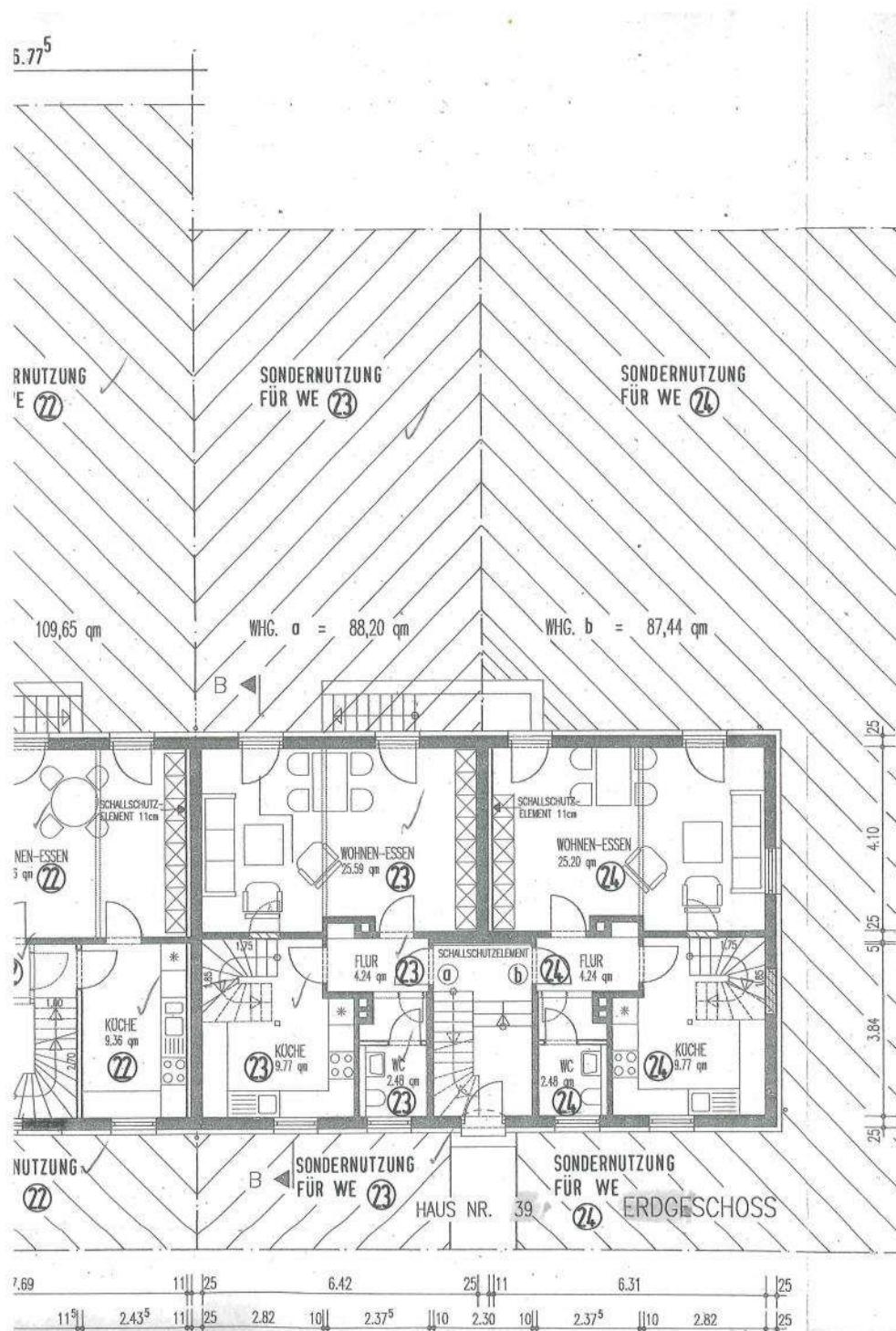


Abb. 2: Grundrissplan Erdgeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 5

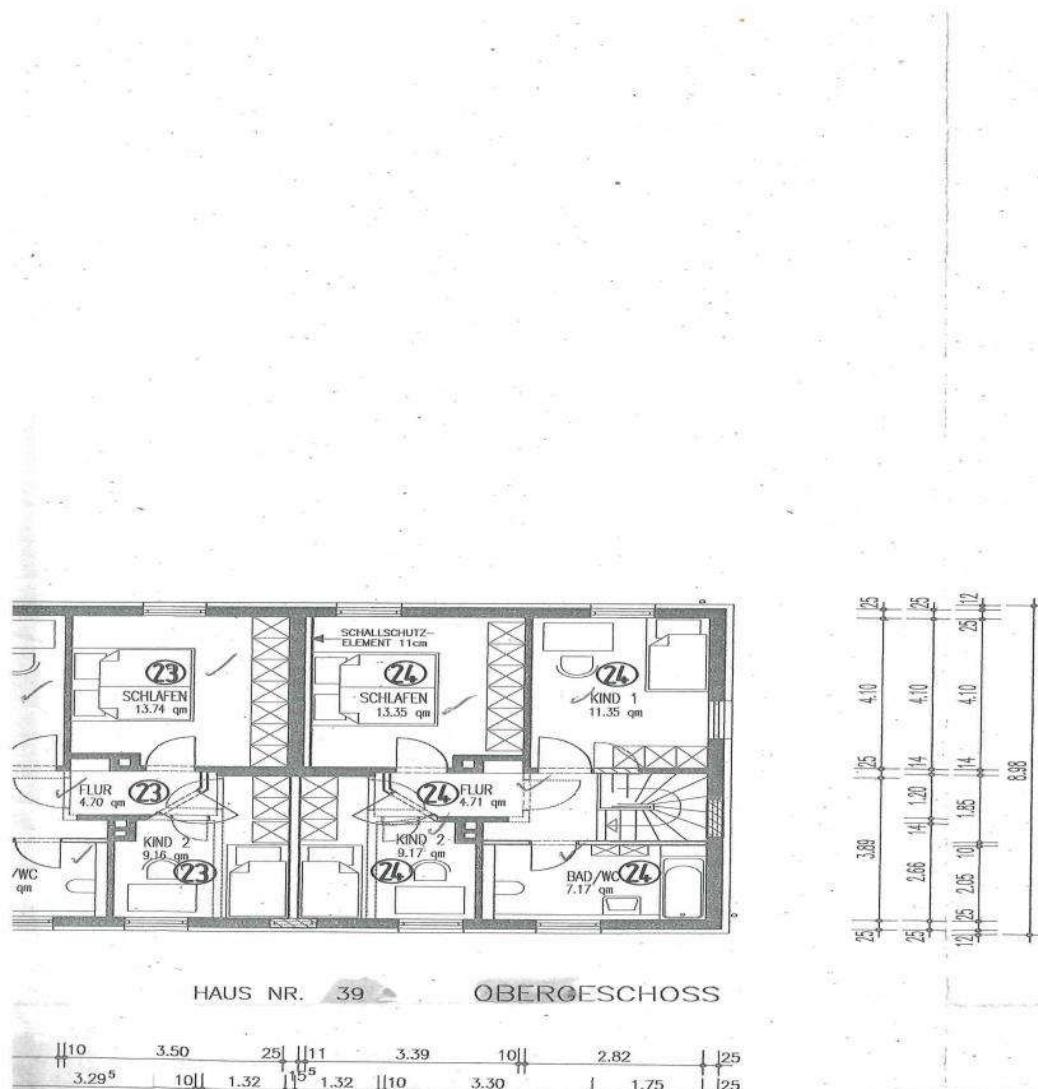


Abb. 3: Grundrissplan Obergeschoß (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 5

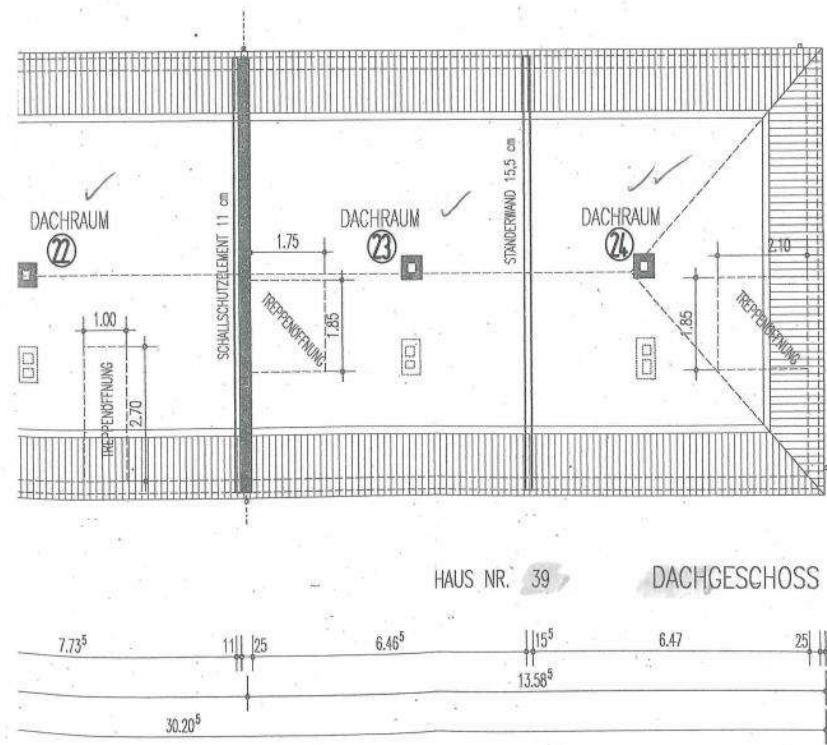
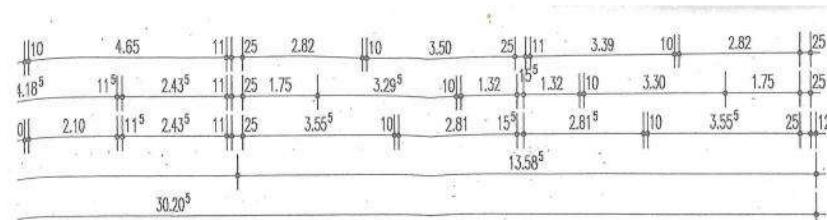


Abb. 4: Grundrissplan Dachgeschoß (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 5

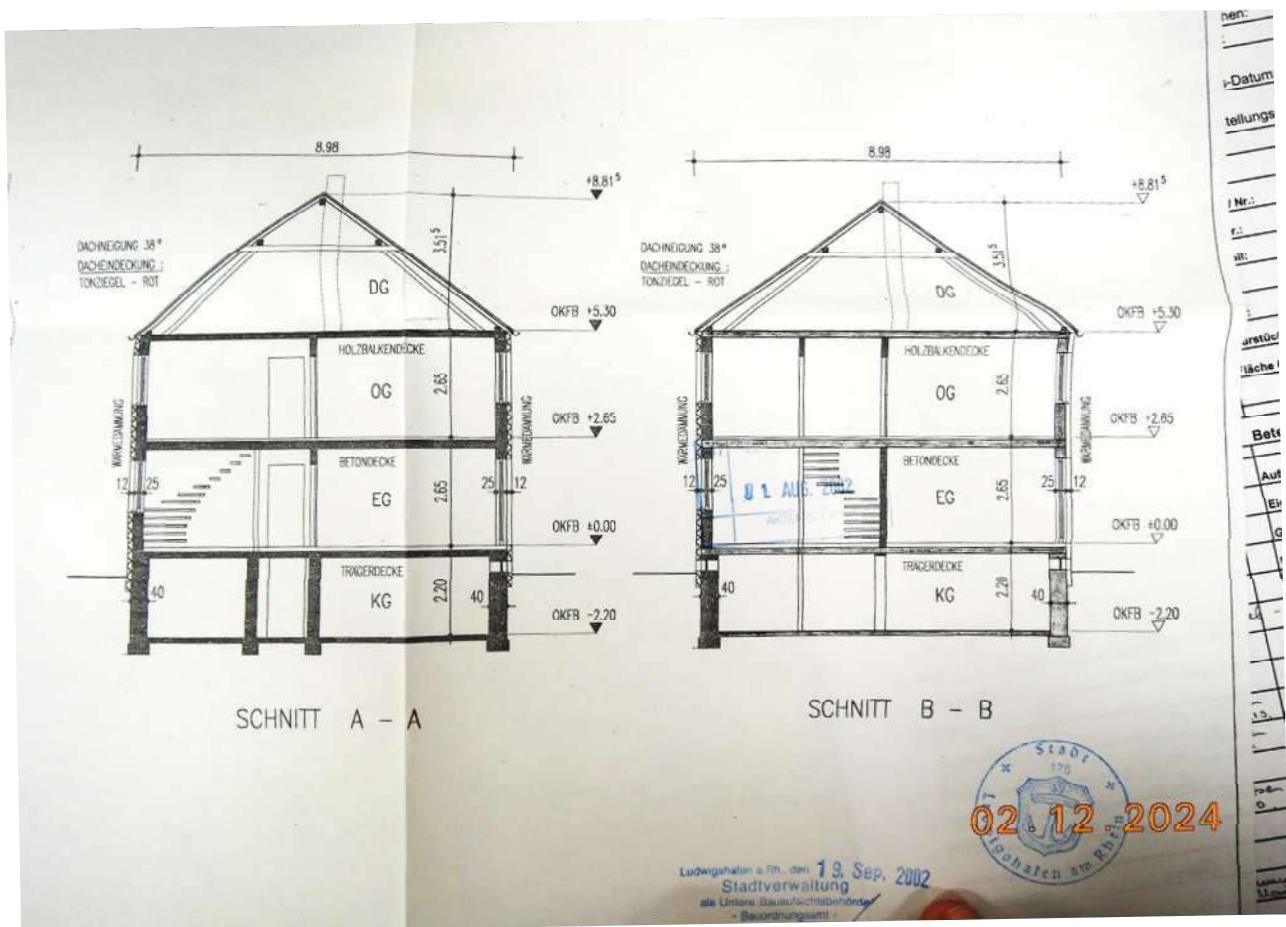


Abb. 5: Schnitte (aus Bauakte)

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 4



Abb. 1: Straßenansicht



Abb. 2: Hauseingang

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 4



Abb. 3: Wohnungseingang



Abb. 4: Kellertreppe

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 4



Abb. 5: Keller



Abb. 6: Rückansicht

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 4



Abb. 7: Terrasse



Abb. 8: Rückansicht