Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Klaus Heiter Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) & Kollegen
von der FH Kaiserslautern zertifizierter Sachverständiger
für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten
Mitglied im Hauptverband der Landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V. und
Personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC17024

ImWERT

Klaus Heiter, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

eMail: info@imwert.de
Internet: www.imwert.de

Firmensitz:
Hauberallee 12
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Amtsgericht
Wittelsbachstr. 10

67061 Ludwigshafen am Rhein

Datum: 19. März 2026
Az.: AG-LU3K37/24

GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
Zwangsversteigerungssache 3 K 37/24
Versteigerungsobjekt,
eingetragen im Grundbuch von Friesenheim (Ludwigshafen) Blatt 6337,
BV 1, Miteigentumsanteil von 246/1.000 an Flurstück 468, Gemarkung Friesenheim (Ludwigshafen), Gebäude- und Freifläche, Sternstr. 62, 306 m²,
verbunden mit den Sondereigentum der Gewerbeeinheit (Ladengeschäft) im Keller- und Erdgeschoss mit Nr. 1 (nachfolgend SE 1 genannt)



Straßenansicht (Ladengeschäft SE 1 mit Markierung)

Der **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks SE 1** wurde zum Stichtag 06.03.2026 ermittelt mit rund

469.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1/2
Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 41 Seiten.
Das Gutachten wurde für das Amtsgericht als PDF-Datei erstellt. Eine schriftliche Ausfertigung befindet sich in meinen Unterlagen. Für das Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein wurde ein Beiblatt mit Angaben zu Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwaltung und Zwangsverwaltung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	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	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**10**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gewerbeeinheit (TE 1)	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5.1	Innenansicht	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen	12
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**13**
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	15
4.4	Ertragswertermittlung	16
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.4.3	Ertragswertberechnung	19
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	20
5	**Verkehrswert**	**24**
6	**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**	**27**
7	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**	**28**
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
8	**Verzeichnis der Anlagen**	**29**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Mischnutzung. Das Objekt ist nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. **Zu bewerten:** Teileigentumsgrundbuch von Friesenheim, Ludwigshafen Blatt 6337, Miteigentumsanteil 246/1.000 an dem Grundstück Friesenheim (Ludwigshafen am Rhein), Flurstück Nr. 468, Gebäude- und Freifläche, Sternstraße 62 mit 306 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit Ladengeschäft im Keller- und Erdgeschoss Nummer 1 laut Aufteilungsplanung (nachfolgend auch SE 1 genannt).
Objektadresse:	Sternstr. 62 67063 Ludwigshafen am Rhein
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friesenheim (Ludwigshafen am Rhein), Blatt 6337, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Friesenheim (Ludwigshafen am Rhein), Flurstück 468, Miteigentum 246/1.000 an 306 m², Bodenanteil ca. 75,28 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ludwigshafen, Wittelsbachstr. 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein vom 13.01.2026 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	06.03.2026
Qualitätsstichtag:	06.03.2026
Ortsbesichtigung:	06.03.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Folgende Bereiche waren nicht zugänglich bzw. konnten nicht in Augenschein genommen werden: • Teile des Gemeinschaftseigentums • Nebenraum

Hinweis
Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Mitarbeiterin des Mieters und der Sachverständige
Eigentümer/in:	bekannt, siehe Beiblatt
Mieter/in:	siehe Beiblatt
Hausverwaltung:	siehe Beiblatt
Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt
Gewerbebetrieb:	Bei der zu bewertenden Teileinheit handelt es sich um einen Gewerbebetrieb (Bäckerei mit Café).
Zubehör:	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde, soweit ersichtlich, auf dem Bewertungsgrundstück vorgefunden. Diese sollen sich lt. Angaben am Ortstermin im Besitz des Mieters/Nutzers befinden.
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind, soweit ersichtlich, vorhanden. Diese sollen sich lt. Angaben am Ortstermin im Besitz des Mieters/Nutzers befinden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Besteht nicht.
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um „Zweckbestimmte Wohnungen" nach dem § 17 WoBindG handelt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Energieausweis • Mietvertrag

Vom Mieter wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Mündliche Objektbeschreibung am Ortstermin
- Mietvertrag

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Bauzeichnungen (Grundrisse/Aufteilungsplan etc.)
- Prüfung/Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Mietdaten
- Auskunft Baurecht
- Auskunft Baulasten
- Auskunft Altlasten
- Auskunft Bodenrichtwert
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Örtliche Feststellungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die in Abt. II eingetragenen Lasten bewertet, jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

Anmerkung zur Nutzfläche / Unterlagen:
Die Nutzfläche wurde auf Basis von vorliegenden Unterlagen, Grundrisse/Aufteilungsplan sowie mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten der aktuellen Wertermittlungsliteratur ermittelt. Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen (Abweichungen möglich). Die uns vorgelegten Unterlagen wurden vom Bauarchiv und dem Grundbuchamt zur Verfügung gestellt.
Der Unterzeichner unterstellt in dieser Wertermittlung, dass diese Unterlagen korrekt sind. Auskünfte und Unterlagen wurden auch bei der Hausverwaltung angefragt. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung liegen hier keine Auskünfte vor.

Lt. Auskunft am Ortstermin ist ein Vor- und Nebenraum der SE 1 an eine Bank mit Geldautomaten untervermietet. Lt. Mietvertrag wird eine Untervermietung durch den Vermieter gestattet, Verpflichtungen bestehen allerdings gegenüber dem Mieter (nicht Untervermieter).

Innenansichten der SE 1:
Innenfotos wurden in das Gutachten nicht aufgenommen, da sich zu viele Personen/Kunden zum Zeitpunkt der Besichtigung in der Gewerbeeinheit aufgehalten haben. Da die Gewerbeeinheit (größtenteils) offen zugänglich ist, können potenzielle Interessenten die Bäckerei mit Café betreten und sich mit der Ausstattung auseinandersetzen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Ludwigshafen/Rhein (kreisfreie Stadt)
Ort und Einwohnerzahl:	Ludwigshafen/Rhein (ca. 168.000 Einwohner); Stadtteil Friesenheim (ca. 18.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgelegene größere Städte: Mannheim ca. 5,5 km, Heidelberg ca. 25 km Landeshauptstadt: Mainz ca. 81 km Bundesstraßen: B 44 ca. 2 km Autobahnzufahrt: A 650 Ludwigshafen ca. 4 km Bahnhof: HBF Ludwigshafen am Rhein ca. 2,5 km Flughafen: Frankfurt am Main ca. 83 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung; gute Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 28,5 m (Sternstraße); Grundstücksgröße: Größe insgesamt 306 m² Größe anteilig 75,28 m²; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeit vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Gebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 03.02.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.03.2026 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs von Friesenheim (Ludwigshafen am Rhein), Blatt 6337 folgende Eintragungen: Pos. 1: Überbaurenten Pos. 2: gelöscht Pos. 3: Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:	Keine Eintragungen
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde telefonisch erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Lt. Auskunft des Verzeichnisses der Kulturdenkmäler besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "672 Südlich Carl-Clemm-Straße" die Festsetzungen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß 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 soweit möglich geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei unterstellt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich 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 Wohnhaus mit Mischnutzung bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Bewertungsobjekt (Ladenlokal SE 1) ist vermietet.

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.
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 wesentlich 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.

3.2 Gewerbeeinheit (SE 1)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit Mischnutzung (Gewerbeeinheit SE 1); 4-geschossig; unterkellert; Satteldach
Baujahr:	1975 (gemäß Bauakte und Energieausweis)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor (siehe Anlagen).
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Ladenlokal ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt vorgehängte Fassade

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Flur, Vorraum und WC- Anlage (siehe auch Grundriss)

Erdgeschoss:
Ladenfläche mit WC und Nebenräumen (siehe auch Grundriss)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Beton
Innenwände:	Mauerwerk, Fertigteile
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Kellertreppe: Beton mit Naturstein Geschosstreppe: Stahlbeton mit Naturstein
Eingangsbereich):	Automatische Schiebetüren, mit Lichtausschnitt Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baujahresgemäße und zeitgemäße (nachgerüstete) Ausstattung
Heizung:	Nicht besichtigt. Lt. Energieausweis handelt es sich um eine Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl).

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Innenansicht

Bodenbeläge:	Fliesen, Naturstein
Wandbekleidungen:	glatter Putz, Tapeten, Malervlies mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz und untergehängten Decken
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung
Türen:	Innentüren: Türen aus Holzwerkstoffen; Stahlzargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; Bad/WC (EG): 1 WC, 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte Bad/WC (KG): WC (Damen & Herren), mehrere Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Miteigentumsanteil (SE 1) bebaute Grundstück in 67063 Ludwigshafen, Sternstr. 62 zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Friesenheim (Ludwigshafen am Rhein)	6337	1
Gemarkung	Flurstück	zu bewertender Flächenanteil
Friesenheim (Ludwigshafen am Rhein) Miteigentum 246/1.000 an 306 m²	468	75,28 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Gemäß § 194 BauGB ist der Verkehrswert als der Preis zu ermitteln, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Nach ImmoWertV 2021 erfolgt die Wertermittlung auf der Basis geeigneter Verfahren, wobei insbesondere die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr angewandten Bewertungsmethoden zu berücksichtigen sind.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Für rein gewerblich genutzte Immobilien stehen regional nur sehr wenige Daten zur Verfügung. Eine parallele Ableitung des Verkehrswertes im Vergleichs- oder Sachwertverfahren konnte daher nicht vorgenommen werden. Mit den vorhandenen Daten sind keine verlässlichen Faktoren darzustellen, da diese mit einer höheren Unsicherheit behaftet sind.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.
Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.
Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **405,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	3
Bauweise	=	offen
Grundstücksflächenanteil (f)	=	75,28 m²
Grundstückstiefe (t)	=	10 m

Hinweis: Nach Einsicht der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigshafen am Rhein hat sich der Bodenrichtwert vom Stichtag 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag nicht verändert.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	**405,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	06.03.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	405,00 €/m²	
GFZ	1,0	ca. 3,0	×	1,800	E1
Fläche (m²)	keine Angabe	306	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Bauweise	geschlossen	offen	×	1,000	
Tiefe (m)	30	10	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**729,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	**729,00 €/m²**	
Flächenanteil	×	75,28 m²	
beitragsfreier Bodenwertanteil	=	54.879,12 €	
	rd.	**54.880,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwertanteil** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 insgesamt **54.880,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Bewertungsgrundstück ist offensichtlich überdurchschnittlich gut genutzt.
Der Obere Gutachterausschuss geht nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen davon aus, dass in den städtischen Lagen das Maß der baulichen Nutzung einen signifikanten Einfluss auf das Bodenwertniveau hat. Eigene oder regionale GFZ-Umrechnungskoeffizienten sind nicht veröffentlicht. Die Anpassung des überdurchschnittlich gut genutzten Grundstücks (nach Daten der Fachliteratur) führt zur Erhöhung des Bodenwerts um rund 80 %.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks" abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens".
Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert" und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen" zusammen.
Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.
Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

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.

4.5 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**	Fläche	Anzahl	**tatsächliche Nettokaltmiete**		
Wohnhaus mit Mischnutzung	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbeeinheit (SE 1)	Ladenlokal mit Sozialräumen	202,2		14,00	2.830,80	33.969,60
Summe		ca. 202,2	-		2.830,80	33.969,60

Die tatsächliche Nettokaltmiete und die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ist nahezu identisch. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**33.969,60 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**5.604,98 €**
jährlicher Reinertrag	=	**28.364,62 €**
Reinertragsanteil des Bodens **5,25 %** von **54.880,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**2.881,20 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**25.483,42 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **5,25 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **39** Jahren Restnutzungsdauer	×	**16,458**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**419.406,13 €**
beitragsfreier Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**54.880,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**474.286,13 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**474.286,13 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**5.000,00 €**
Ertragswert	=	**469.286,13 €**
	rd.	**469.000,00 €**

4.5.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietdaten der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel,
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen **(z.B. IVD-Daten für Ludwigshafen 11,50 €/m² bis 14,00 €/m²)**

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt:

1) Die Ecklage ist für ein Ladenlokal hinsichtlich der Wahrnehmungsqualität seines Angebots vorteilhafter als eine Reihenlage. Im Vergleich zu Reihenlagen von Ladenlokalen sind bei Ecklagen Mietpreiszuschläge bis zu 25 % und mehr üblich.
2) Das Ladenlokal verfügt über einen idealen, ebenerdigen Zugang vom Bürgersteig aus (kein Umsatzrückgang durch Stufen).
3) Die Wahrnehmungsqualität sowie die Kunden-Passantenfrequenz (inkl. Haltestellen) erscheint nach Beobachtung am Ortstermin als gut.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.
Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	1.019,09
Instandhaltungskosten	9,50	3.227,11
Mietausfallwagnis	4,00	1.358,78
Summe		5.604,98 (ca. 17 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Für **gute Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses** sind derzeit die folgenden Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Objektqualität / Lage	Liegenschaftszinssatz
Top-Lage / sehr gute Mikrolage	ca. 4,5 – 5,0 %
Gute Lage / stabile Vermietung	ca. 5,0 – 5,5 %
Durchschnittliche Lage	ca. 5,5 – 6,5 %
Schwächere Lage / Leerstandrisiko	ca. 6,5 – 8 %

Unter Beachtung der Lage der sonstigen Objekteigenschaften, der Miete ist eine stabile Miete mit einem Liegenschaftszinssatz von ca. 5,25 % zu unterstellen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.
Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen (hier 80 max. Jahre).

Restnutzungsdauer

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.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Gewerbeeinheit (SE 1)

Das (gemäß Bauakte und Energieausweis) ca. 1975 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV") eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,5	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	
Summe		7,5	0,0

Begründung: Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde das Dach des Gebäudes erneuert und im Zuge der Vermietung an den aktuellen Betreiber des Ladenlokales, zahlreiche Gewerke modernisiert. Ausgehend von der augenscheinlichen Aufnahme und dem Alter der Modernisierungen wurden hierfür Punkte vergeben. Ausgehend von den rd. 7,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2026 – 1975 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 51 Jahre =) 29 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-5.000,00 €
• Zustand, Unterhaltungsstau etc. (ggf. anteilig)	-5.000,00 €	
Summe		-5.000,00 €

5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **469.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Miteigentumsanteil (SE 1) bebaute Grundstück in 67063 Ludwigshafen, Sternstr. 62

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Friesenheim (Ludwigshafen am Rhein)	6337	1
Gemarkung	Flurstück	
Friesenheim (Ludwigshafen am Rhein)		
Miteigentum 246/1.000 an 306 m²	468	

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 mit rd.

469.000,00 €

in Worten: vierhundertneunundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Neustadt an der Weinstraße, den 19. März 2026

Klaus Heiter
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

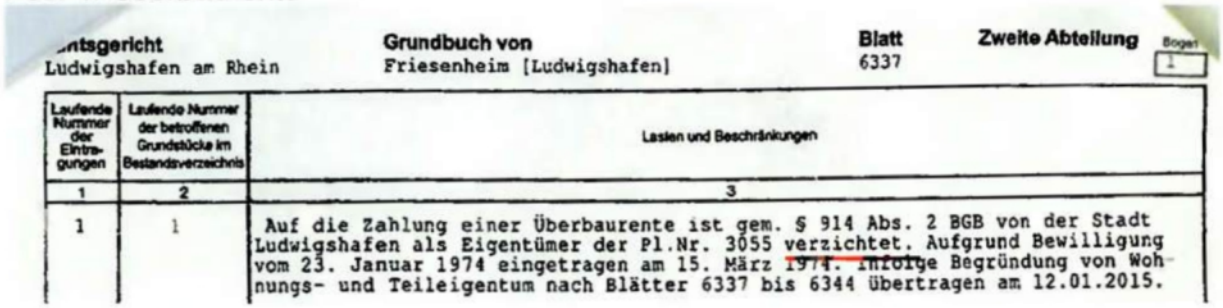
Siegel

6 Wert der Lasten Grundbücher Abteilung II

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.03.2026 vor.

Teileigentumsgrundbuch von Friesenheim (Ludwigshafen am Rhein), Blatt 6337:

Pos. 1: Überbaurente



...ntsgericht Ludwigshafen am Rhein	Grundbuch von Friesenheim [Ludwigshafen]	Blatt 6337	Zweite Abteilung	Bogen 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Auf die Zahlung einer Überbaurente ist gem. § 914 Abs. 2 BGB von der Stadt Ludwigshafen als Eigentümer der Pl.Nr. 3055 verzichtet. Aufgrund Bewilligung vom 23. Januar 1974 eingetragen am 15. März 1974. Infolge Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach Blätter 6337 bis 6344 übertragen am 12.01.2015.

Der Wert der Position 1 wird mit 0,00 € und als nahezu wertneutral geschätzt.

Pos. 2: gelöscht

Pos. 3: Zwangsversteigerungsvermerk.
Die Position 3 ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.
Der Wert der Position 3 wird mit 0,00 € geschätzt.

7 Bewegliche Gegenstände gemäß § 97 BGB, Zubehör § 55 ZVG

Auftragsgemäß soll das Zubehör geschätzt werden, siehe allgemeine Mitteilung des Amtsgerichts zum Zubehör vom 04.03.2025:

Zubehör wird grds. gemäß § 55 Absatz 2 ZVG mitversteigert, auch wenn es einem Dritten gehört, es sei denn, dieser macht seine Rechte gemäß § 37 Nr. 5 ZVG geltend. Gemäß § 74 a Absatz 5 Satz 2 ZVG ist der Wert dieser Gegenstände frei zu schätzen. Voraussetzung ist, dass es sich im Besitz des Schuldners befindet, was bei Vermietung jedenfalls mittelbar der Fall ist. Ob sich die Beschlagnahme vorliegend auf das Zubehör bezieht oder nicht, ist nicht durch das Vollstreckungsgericht zu beurteilen, sondern im Streitfall durch das Prozessgericht zu entscheiden. Die Mieterin kann ggfs. durch Vorlage entsprechender Unterlagen ihr Eigentum nachweisen und auf diesem Wege die Freigabe aus der Beschlagnahme erreichen; andernfalls muss sie ihre Rechte im Wege der Drittwiderspruchsklage (8 771 ZPO) verfolgen.

Der Unterzeichner erfragte bei dem Ortstermin die Eigentumsverhältnisse der angetroffenen Beweglichen Gegenstände gemäß § 97 BGB bzw. der Zubehörteile gemäß § 55 ZVG.

Die Mieter erklärten pauschal, dass sämtliche Zubehörteile, d.h. dass die Ladenausstattung etc. in deren Eigentum und/oder im Eigentum der Bank sei. Informationen zum Zubehör wurden nicht überreicht. Eine zeitaufwendige Detailaufnahme wurde nicht gewünscht und wird nicht durchgeführt. Nachfolgend wird lediglich wiedergegeben, was ihm von den Gewerbenutzern grob geschildert worden war. Eine verlässliche/nachweisliche Feststellung der Eigentumsverhältnisse konnte nicht erzielt werden. Es wird empfohlen, hierzu bei Bedarf (z. B. vor Erwerb der Immobilie) weitere genaue Nachforschungen anzustellen.
Der Sachverständige schätzt auftragsgemäß die Ladenausstattung der SE 1 lediglich grob nach dem Zeit- und Nutzwert bzw. nach dem so genannten Zerschlagungswert im Rahmen von Insolvenzen. Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die Zubehörliste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Auf eine getrennte Fotodokumentation bezüglich des Zubehörs bzw. der beweglichen Gegenstände wird aus Kostenminimierungsgründen verzichtet.

Einem eventuellen Interessenten bzw. Erwerber der Grundstücke wird empfohlen, diese Gegenstände einer weiteren Prüfung zu unterziehen.

SE 1 (Bäckerei)	Nutz- bzw. Zerschlagungswert vom Unterzeichner grob geschätzt
Außenbereich: Werbeaufsteller, Leuchtreklame KG: Müllereimer, Seifenspender etc.	
Verkaufsraum: Regale, Tische, Stühle, Sitzbänke, Schränke, Theke, Kaffeemaschine, Kühlschränke, Kasse, Geschirr, Besteck, Lampen, etc.	
Back- Küchenbereich, Kühlraum: Küchenschränke, Kühlschrank, Spüle, Backöfen, Spülmaschine, Regale (Metall), Küchenkleinteile (Körbe, Schüsseln, Teller, Geschirr, Backbleche etc.), Verbrauchsmaterialien wie Reinigungsmittel etc.	
Abstellraum, Personalraum etc.: Regale, Tisch, Stühle, Spinte, Tresore, Kopierer/Drucker, Reinigungsgeräte	
Geschätzter Wert	**57.500,00**

SE 1 (Bank)	Nutz- bzw. Zerschlagungswert vom Unterzeichner grob geschätzt
Außenbereich: Leuchtreklame	
Bankautomaten	
Geschätzter Wert	**20.000,00**

Der Sachverständige schätzt den Wert der gesamten Betriebsausstattung gemäß § 97 BGB bzw. § 55 ZVG grob auf: 77.500,00 €

8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung. -

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

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

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

9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2025

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2025

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[IVD] Marktübliche Liegenschaftszinssätze, Mieten und Marktdaten (IVD) Immobilienverband Deutschland

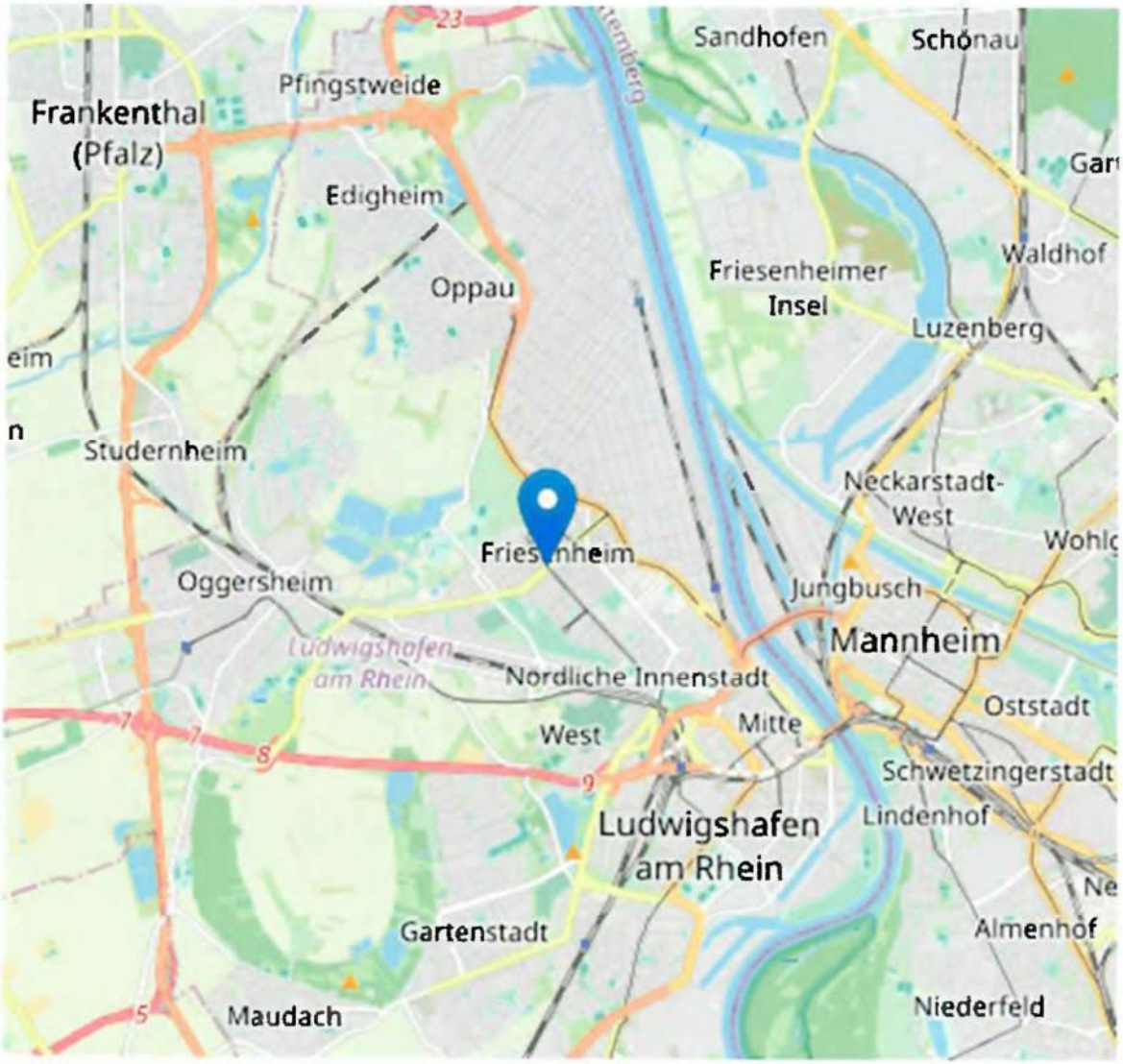
[ImWERT Bewertungsgesellschaft mbH] Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen

[Kleiber Wolfgang] Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 6, vollständig neu bearbeitet Auflage 2010 und neuer

[Oberer GAA] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2013-2025 (LGM)

10 Verzeichnis der Anlagen

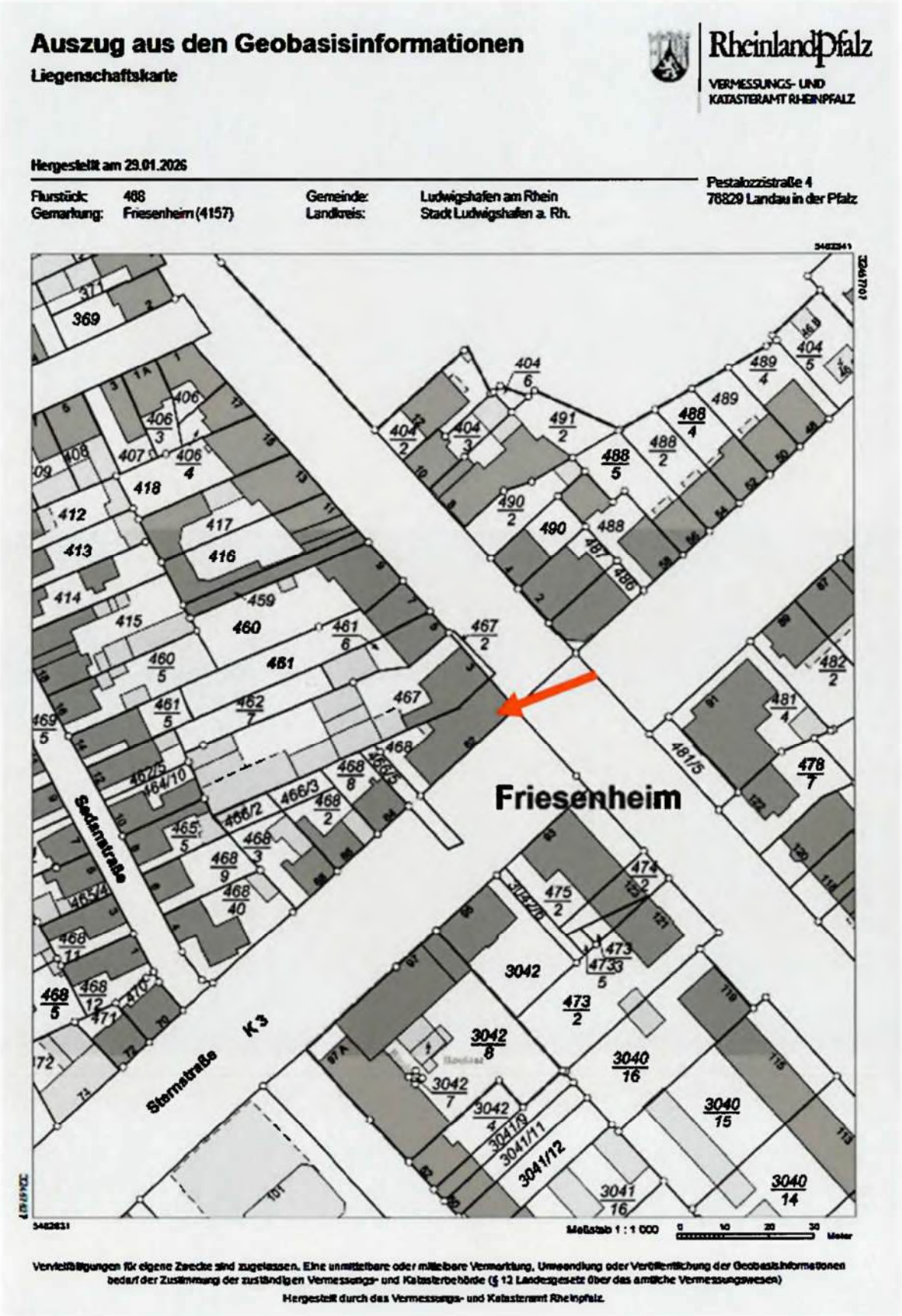
Anlage 1: Auszug aus der Regionalkarte, Quelle: BoRiWeGa



Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts, Quelle: OpenStreetMap oder ProSa-Kartendienst



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts, (nicht Maßstäblich); Quelle: Vermessungs- und Katasteramt



Anlage 4: Auszug Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Anlage 5: Auszug Bebauungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

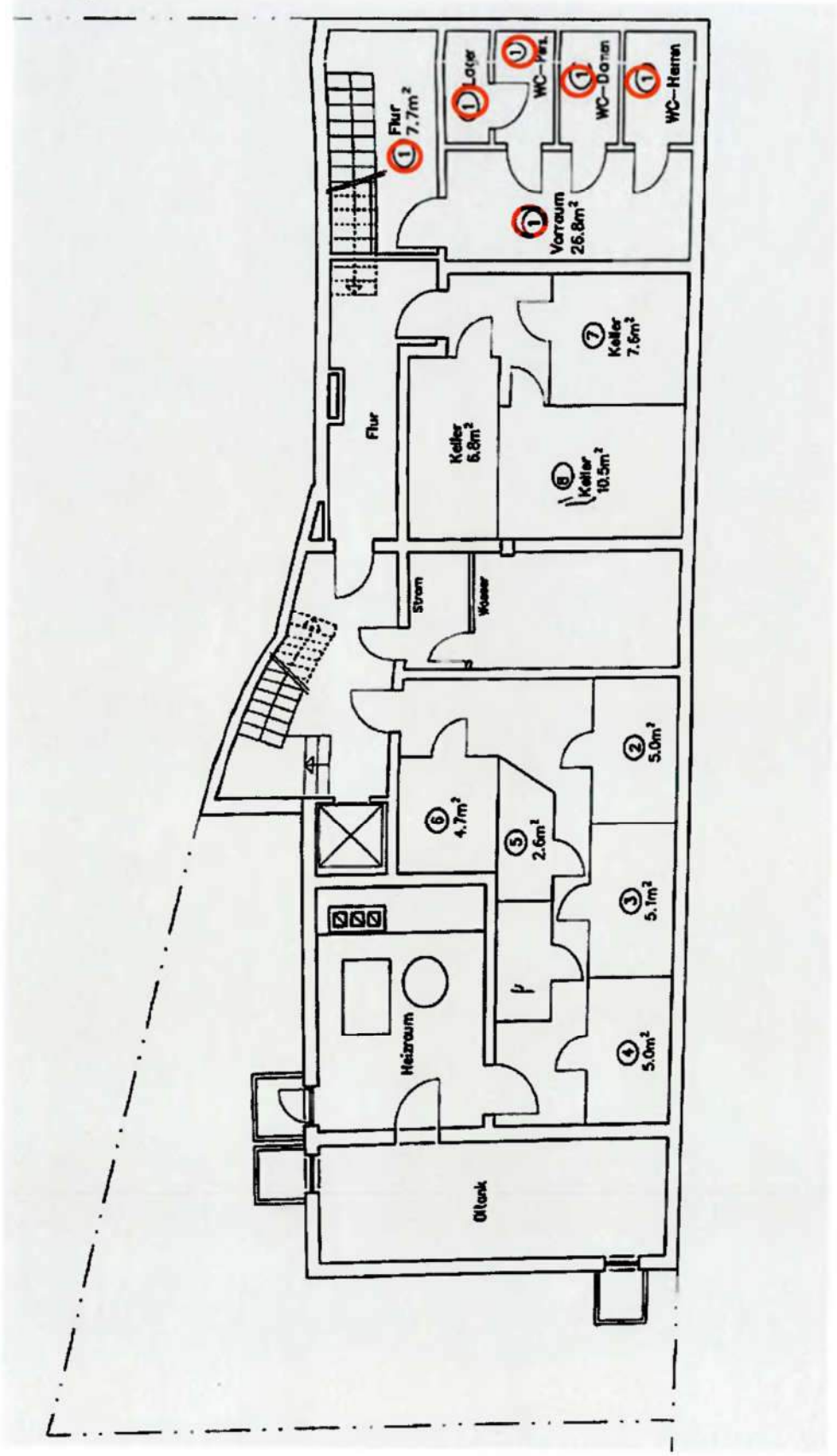
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

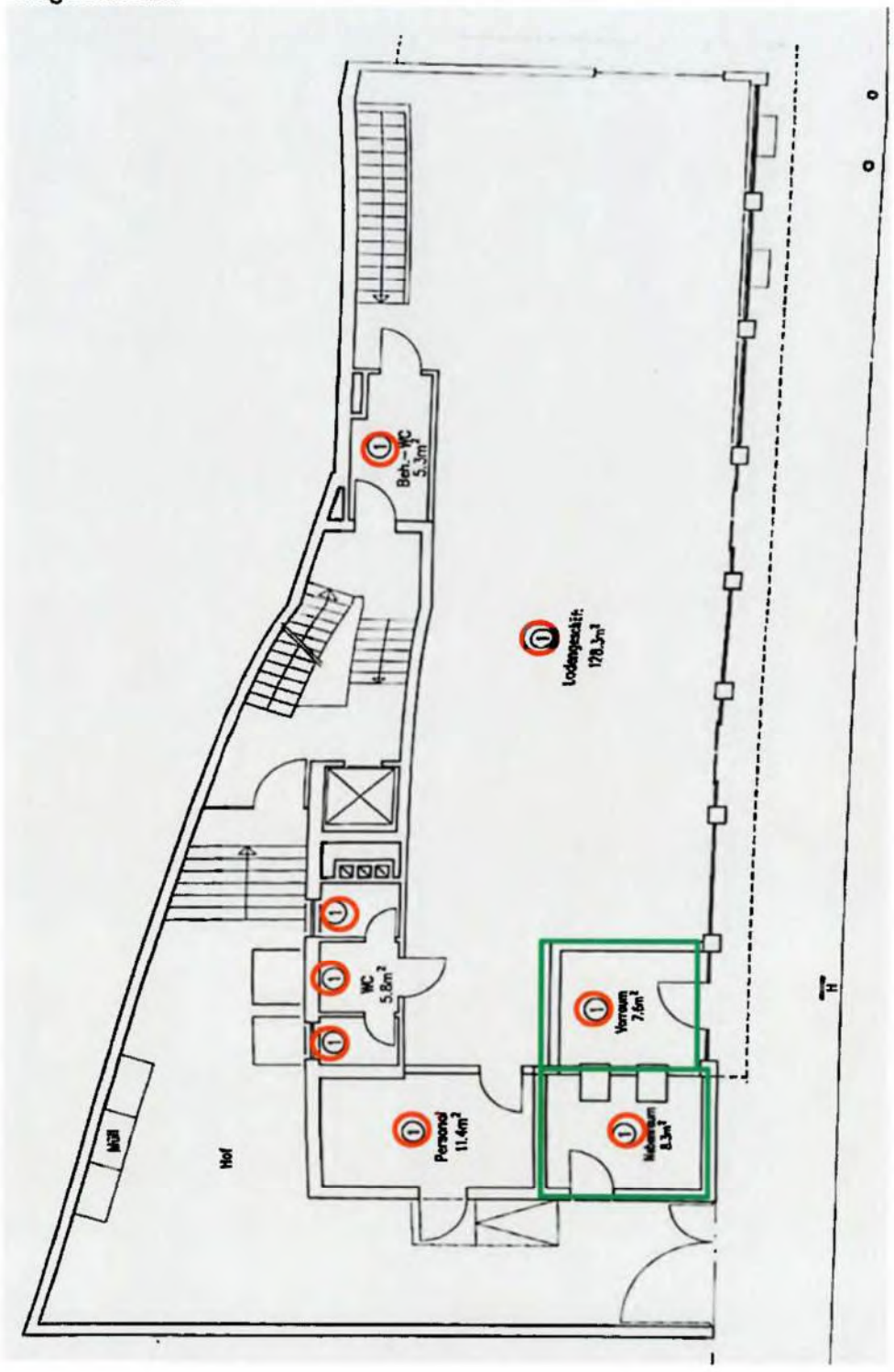
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Anlage 6: Baupläne (Grundrisse etc.)

Kellergeschoss:



Erdgeschoss:



Der Vorraum ist mit Bankautomaten ausgestattet und soweit bekannt an eine Bank untervermietet. Der Nebenraum konnte nicht besichtigt werden und ist soweit bekannt ebenfalls an die Bank untervermietet. Unterlagen hierzu liegen uns nicht vor.

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnung

WE 1	**EG**	**Ladengeschäft**	**136,90 m²**
	EG	**Beh. WC**	**5,30 m²**
	EG	**Personal**	**11,40 m²**
	EG	**WC-Anlage**	**5,80 m²**
	EG	**Nebenraum**	**8,30 m²**
	KG	**Flur**	**7,70 m²**
	KG	**WC-Anlage**	**26,80 m²**
		WE 1 :	**202,20 m²**

Die aktuellen Grundrisse weichen offensichtlich etwas von den Gegebenheiten vor Ort ab. Die vorstehende Nutzfläche kann daher etwas abweichen.

Anlage 8: Energieausweis, Quelle: Eigentümer

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

Gültig bis: 27.03.2033 Registriernummer: [illegible] 1

Gebäude

Gebäudetyp	sonstiges Wohngebäude
Adresse	Sternstr.62, 67063 Ludwigshafen am Rhein
Gebäudeteil	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude
Baujahr Gebäude	1975
Baujahr Wärmeerzeuger	1975
Anzahl Wohnungen	4
Gebäudenutzfläche (An)	331,84 m² ☐ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung	Heizöl
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Heizöl
Erneuerbare Energien	Art: Keine — Verwendung: Keine
Art der Lüftung	x Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gefaserte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen	Anzahl: — Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau x Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

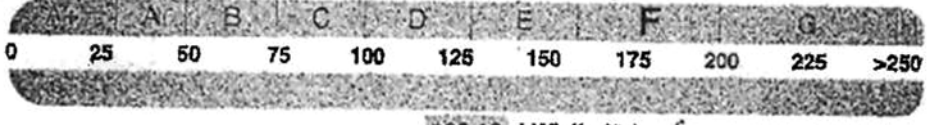
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: [illegible] (oder: Registrierung ist wurde beantragt am: [illegible]) 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen [illegible] kg CO2 -Äquivalent /(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

170,22 kWh/(m²*a)



189,18 kWh/(m²*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

Ist-Wert [illegible] kWh/(m²a) Anforderungswert [illegible] kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H't

Ist-Wert [illegible] W/(m²K) Anforderungswert [illegible] W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

- x Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- x Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 170,22 kWh/(m²a)

Anlage 9: Auszug Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (nicht Maßstäblich); Quelle: GeoPortal



Dir Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung), für den Stichtag 1. Januar 2026 sind beschlossen. Der Richtwert weicht vom vorstehenden Wert zum Stichtag 1. Januar 2024 nicht ab.

Anlage 10: Fotodokumentation








STOP



Nebenraum, nicht besichtigt



Vorraum mit Geld- und Kontoauszugsautomat