

Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

# Ingenieur- und Sachverständigenbüro Klaus Heiter Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

von der FH Kaiserslautern zertifizierter Sachverständiger,  
für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten

Mitglied im Hauptverband der Landwirtschaftlichen  
Buchstellen und Sachverständigen e.V. sowie

Personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC 17024



Klaus Heiter, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein  
Wittelsbachstraße 10

**67061 Ludwigshafen am Rhein**

KA: 0721 - 17 02 80 18

HD: 06221 - 6 47 81 14

SP: 06232 - 6 78 44 57

NW: 06321 - 48 08 09

Fax: 06321 - 48 09 06

eMail: [info@imwert.de](mailto:info@imwert.de)

Internet: [www.imwert.de](http://www.imwert.de)

Firmensitz:  
Hauberallee 12  
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 4. Oktober 2023  
Az.: 23AG-LU3K50/23

## GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Zwangsversteigerungssache 3 K 50/23

Versteigerungsobjekt,

eingetragen im Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 16695,

BV 1, Gemarkung Ludwigshafen, Miteigentumsanteil von 210,55/1.000 an Flurstück  
1467/11, Gebäude- und Freifläche, Blücherstr. 11, 371 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum, Räume der Wohnung im 3. OG nebst Balkon samt  
Keller/Abstellraum im KG Nr. 4, Sondernutzungsrecht an den im Freiflächenplan einge-  
zeichneten acht PKW-Stellplätzen, in der Teilungserklärung bezeichnet mit Nr. P 1-P 8...



Titelbild Straßenansicht mit Wohnungsmarkierung

Der **Verkehrswert der Wohnung Nr. 4 (WE 4)** wurde zum Stichtag  
26.09.2023 ermittelt mit rund

**150.000,00 €.**

Ausfertigung Nr. 1/2/3

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 43 Seiten.

Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Für das AG Ludwigshafen am Rhein wurde ein Beiblatt mit Angaben zu Schuldner/Eigentümer,  
Mieter/Pächter, Hausverwaltung und Zwangsverwaltung erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt                                                            | Seite     |
|----------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben</b>                                            | <b>3</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt                                         | 3         |
| 1.2      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung                       | 3         |
| 1.3      | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers             | 5         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>                                  | <b>6</b>  |
| 2.1      | Lage                                                                 | 6         |
| 2.1.1    | Großräumige Lage                                                     | 6         |
| 2.1.2    | Kleinräumige Lage                                                    | 7         |
| 2.2      | Gestalt und Form                                                     | 8         |
| 2.3      | Erschließung, Baugrund etc.                                          | 9         |
| 2.4      | Privatrechtliche Situation                                           | 9         |
| 2.5      | Öffentlich-rechtliche Situation                                      | 10        |
| 2.5.1    | Baulasten und Denkmalschutz                                          | 10        |
| 2.5.2    | Bauplanungsrecht                                                     | 10        |
| 2.5.3    | Bauordnungsrecht                                                     | 10        |
| 2.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation                          | 11        |
| 2.7      | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen                            | 11        |
| 2.8      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation                          | 11        |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>                     | <b>12</b> |
| 3.1      | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung                               | 12        |
| 3.2      | Mehrfamilienhaus (WE 4)                                              | 12        |
| 3.2.1    | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (Fotos)                         | 12        |
| 3.2.2    | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung                                    | 15        |
| 3.2.3    | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)           | 17        |
| 3.2.4    | Allgemeine technische Gebäudeausstattung                             | 17        |
| 3.3      | Raumausstattungen und Ausbauzustand                                  | 17        |
| 3.3.1    | Innenansicht mit Fotos                                               | 17        |
| 3.3.2    | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes             | 23        |
| 3.4      | Außenanlagen                                                         | 23        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>                                  | <b>24</b> |
| 4.1      | Grundstücksdaten                                                     | 24        |
| 4.2      | Verfahrenswahl mit Begründung                                        | 25        |
| 4.3      | Bodenwertermittlung                                                  | 26        |
| 4.4      | Ertragswertermittlung                                                | 28        |
| 4.4.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung        | 28        |
| 4.4.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 28        |
| 4.5      | Ertragswertberechnung                                                | 30        |
| 4.5.1    | Erläuterung zur Ertragswertberechnung                                | 31        |
| 4.6      | Sachwertermittlung                                                   | 33        |
| 4.6.1    | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung           | 33        |
| 4.6.2    | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe    | 33        |
| 4.7      | Sachwertberechnung                                                   | 36        |
| 4.7.1    | Erläuterung zur Sachwertberechnung                                   | 37        |
| <b>5</b> | <b>Verkehrswert</b>                                                  | <b>40</b> |
| <b>6</b> | <b>Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II</b>                        | <b>41</b> |
| <b>7</b> | <b>Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung</b>                     | <b>42</b> |
| <b>8</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur</b>                        | <b>43</b> |
| 8.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung                          | 43        |
| 8.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten                     | 43        |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus.

Das Objekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

Zu bewerten:

WE 4 im 3. OG und Keller/Abstellraum im KG mit Sondernutzungsrecht PKW-Stellplätze P 1 – P 8

Anmerkung:

Lt. Angaben des Übernahmeberichts des Zwangsverwalters von 21.07.2023 und nach augenscheinlicher Aufnahme am Ortstermin existieren die PKW-Stellplätze im Hof tatsächlich nicht.

Objektadresse:

Blücherstraße 11  
67063 Ludwigshafen

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Ludwigshafen, Blatt 16695, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Ludwigshafen,  
Flurstück 1467/11,  
Miteigentum 210,55/1.000 an 371 m<sup>2</sup>,  
Bodenanteil ca. 78,11 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ludwigshafen, Wittelsbachstr. 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein vom 10.08.2023 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden.

Wertermittlungstichtag:

26.09.2023

Qualitätstichtag:

26.09.2023

Ortsbesichtigungen:

19.09.2023 (Außenbesichtigung)  
26.09.2023 (Außen- und Innenbesichtigung)

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:

- Keller
- Dachboden/Dacheindeckung.

**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:                               | Der Mieter und der Sachverständige                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Eigentümer/in:                                          | bekannt, siehe Beiblatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Mieter/in:                                              | siehe Beiblatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Hausverwaltung:                                         | siehe Beiblatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zwangsverwaltung:                                       | siehe Beiblatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gewerbebetrieb:                                         | Auf dem Grundstück wird soweit erkennbar kein Gewerbebetrieb unterhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Zubehör:                                                | Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde, soweit ersichtlich, auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorgefunden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bewegliche Gegenstände:                                 | Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind, soweit ersichtlich, nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Verdacht auf Hausschwamm:                               | Besteht nicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:                          | Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um eine „Zweckbestimmte Wohnung“ nach dem § 17 WoBindG handelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug.</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse/Aufteilungsplan, Ansichten, Schnitte)</li><li>• eigene Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Teilungserklärung</li><li>• Auskunft Baulasten</li><li>• Auskunft Baurecht</li><li>• Auskunft Altlasten</li></ul> |

- Auskunft aus dem Geoportal
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Auskunft Gutachterausschuss
- Örtliche Feststellungen.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch die Mitarbeiter Frau Doris Huke und Herr Ludwig Roth wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Brutto-Grundfläche und der (Wohn- und) Nutzflächen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

### 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 Wohnfläche / Unterlagen:**

Die Wohnfläche wurde auf Basis von vorliegenden Unterlagen, Grundrissen/Aufteilungsplan sowie mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten der aktuellen Wertermittlungsliteratur ermittelt. Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen (Abweichungen möglich).

Die uns vorgelegten Unterlagen wurden der Bauakte entnommen.

Der Unterzeichner unterstellt in dieser Wertermittlung, dass diese Unterlagen korrekt sind.

#### **Hinweis zum Sachwertfaktor und dem Liegenschaftszinssatz:**

Wir, als regional tätiges Sachverständigenbüro haben festgestellt, dass aufgrund der aktuellen Vorkommnisse (Krieg, Zinsentwicklung, Inflation etc.), die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGM 2023) veröffentlichten Marktdaten sowie die vorgeschlagene Anwendung zur zeitlichen Anpassung nach dem 01.01.2022 nicht mehr vollumfänglich, die sich verändernden Gegebenheiten am Immobilienmarkt, widerspiegeln. Aktuell (Bewertungstichtag) befinden sich die Bauzinsen auf einem ähnlichen Niveau wie 2010 – 2016. Zu diesem Zeitpunkt wurden statistisch höhere Liegenschaftszinsen und niedrigere Sachwertfaktoren ausgewertet und veröffentlicht.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                            | Rheinland-Pfalz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kreis:                                 | Ludwigshafen am Rhein (kreisfreie Stadt)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Ludwigshafen am Rhein (ca. 172.000 Einwohner);<br>Stadtteil Hemshof (ca. 18.000 Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Mannheim (ca. 4 km entfernt)<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Mainz (ca. 80 km entfernt)<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>B 44 (ca. 0,75 km entfernt)<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>BAB 650 (ca. 2 km entfernt)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Ludwigshafen-Mitte (ca. 2 km entfernt)<br><br><u>Flughafen:</u><br>City-Airport Mannheim (ca. 11 km entfernt) |

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,8 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;  
Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bahnstation) in fußläufiger Entfernung;  
Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) in fußläufiger Entfernung;  
einfache Wohnlage;  
einfache Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen  
in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

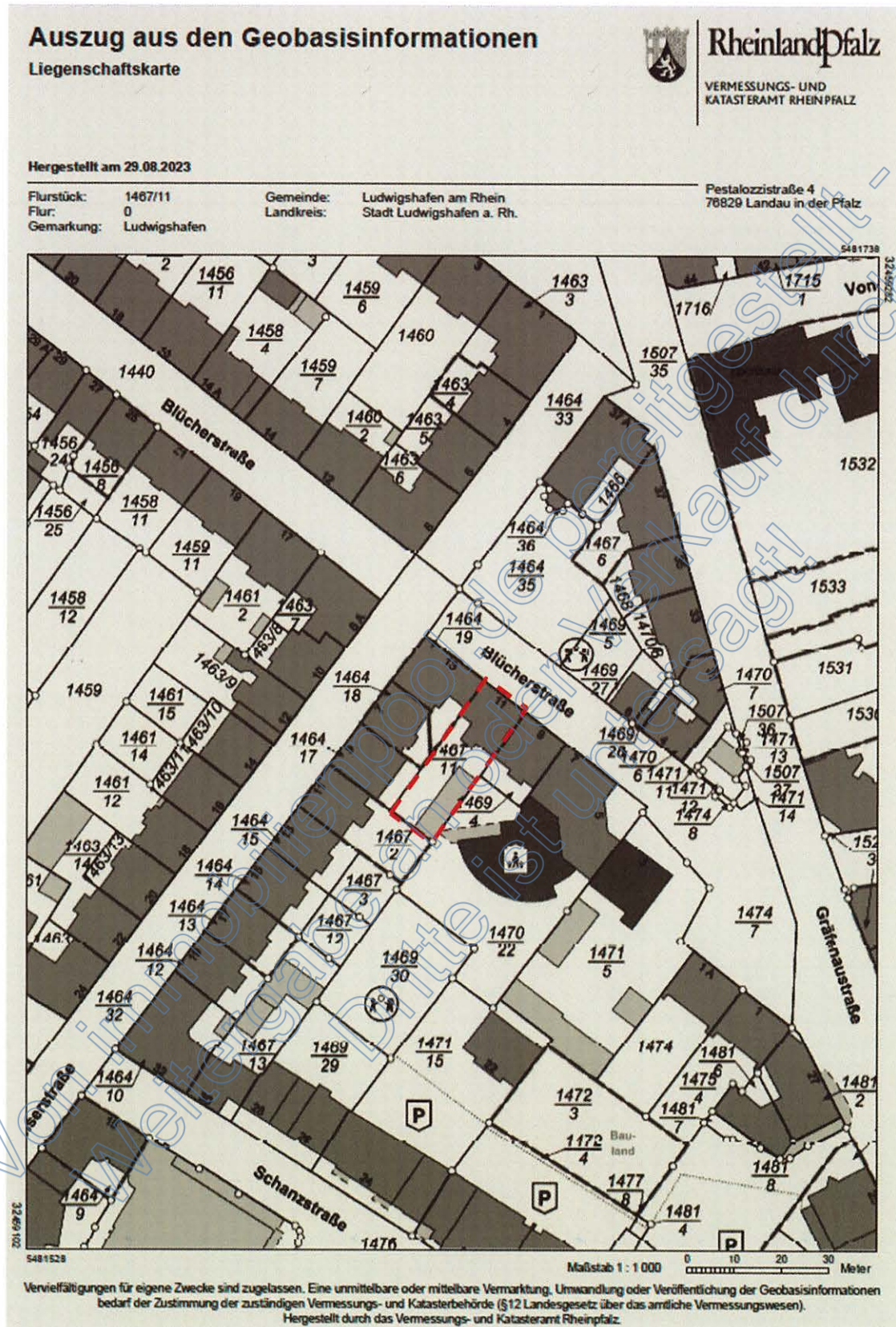
Beeinträchtigungen:

gering

Topografie:

eben

## 2.2 Gestalt und Form



Quelle: [www.vermkv.rlp.de](http://www.vermkv.rlp.de)

Lageplan (nicht Maßstäblich).

Die eingezeichneten Garagen hinter dem Haus sind tatsächlich nicht vorhanden.

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | Anliegerstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Straßenausbau:                                              | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;<br>Gehwege beiderseitig vorhanden                                                                                                                                                                                                                         |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | eingefriedet durch Mauer                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener,<br>normal tragfähiger Baugrund                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Altlasten:                                                  | Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 01.09.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.                                                                                                                                         |
| Anmerkung:                                                  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.05.2023 vor.<br>Hiernach bestehen in Abteilung II des <b>Wohnungsgrundbuchs von Ludwigshafen, Blatt 16695</b> folgende Eintragungen:<br>Pos. 1: gelöscht<br>Pos. 2: Zwangsverwaltung ist angeordnet...<br>Pos. 3: Zwangsversteigerung ist angeordnet... |
| 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.                                      |
| Herschvermerke:                       | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) 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:

Lt. schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 23.08.2023 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussende Eintragung.

Denkmalschutz:

Es besteht nach Einsicht in die Liste der Kulturdenkmäler RLP der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz ([www.gdke-rlp.de](http://www.gdke-rlp.de)) kein Denkmalschutz.

### 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 trifft der Bebauungsplan "516 Nord/Hemshof" 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

Die zu bewertende WE 4 im 3. OG und Keller/Abstellraum im KG ist aktuell vermietet.

Die als Sondernutzungsrecht bezeichneten PKW-Stellplätze P 1 – P 8 existieren tatsächlich nicht (Gartenfläche).

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung 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 Unter-lagen, 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. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-den. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Mehrfamilienhaus (WE 4)

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (Fotos)

|               |                                                                                     |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:   | Mehrfamilienhaus (WE 4);<br>4-geschossig;<br>unterkellert;<br>Satteldach mit Gauben |
| Baujahr:      | 1916 (gemäß Bauakte)                                                                |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen                                                   |



Staßenansicht mit Wohnungsmarkierung





Hofansicht mit Wohnungsmarkierung



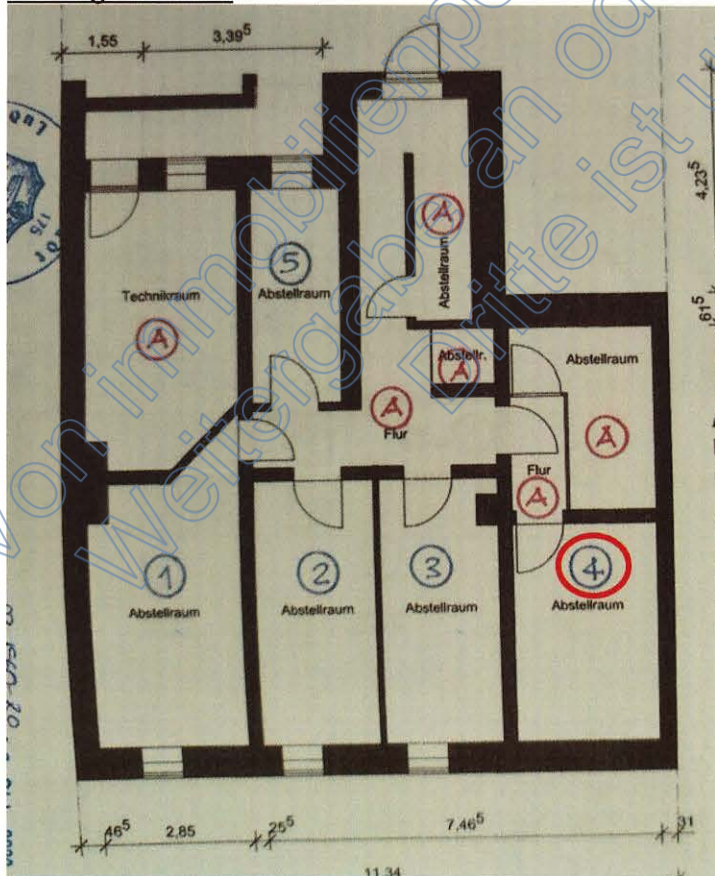
Eingang / Einfahrt



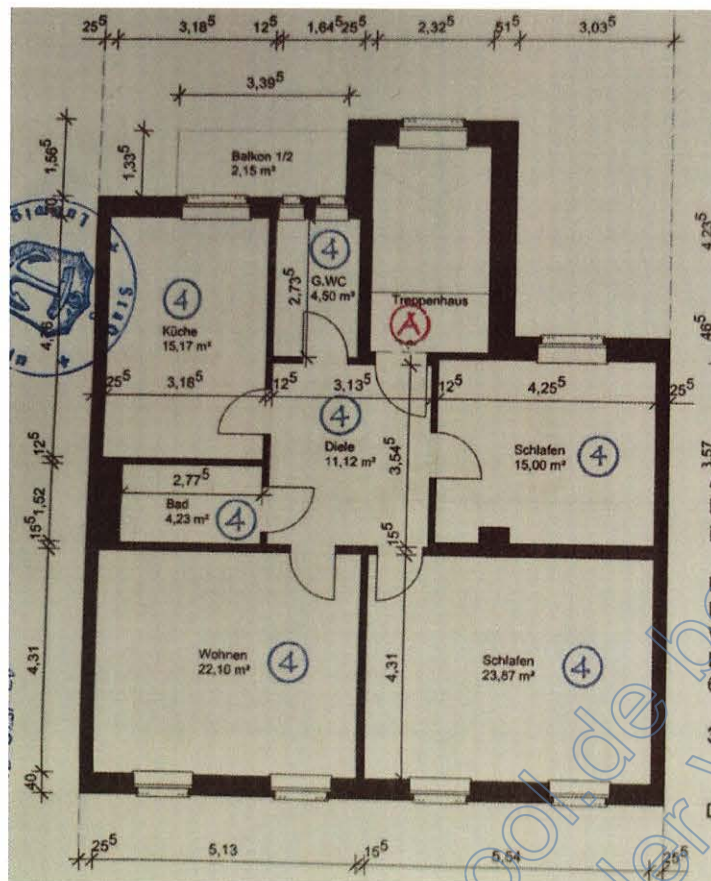
Eingang / Treppenhaus

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:



KG nach Aufteilungsplan

3. Obergeschoss:

WE 4 nach Aufteilungsplan

|                        |                         |                            |
|------------------------|-------------------------|----------------------------|
| <b>3. Obergeschoss</b> |                         |                            |
| <b>Wohnung 4</b>       | <b>Wohnen 4</b>         | 22,10 m <sup>2</sup>       |
|                        | Schlafen 4              | 23,87 m <sup>2</sup>       |
|                        | Schlafen 4              | 15,00 m <sup>2</sup>       |
|                        | Küche 4                 | 15,17 m <sup>2</sup>       |
|                        | Diele 4                 | 11,12 m <sup>2</sup>       |
|                        | Bad 4                   | 4,23 m <sup>2</sup>        |
|                        | WC 4                    | 4,50 m <sup>2</sup>        |
|                        | Balkon 4 (50%)          | 2,15 m <sup>2</sup>        |
|                        | <b>Wohnung 4 Gesamt</b> | <b>98,14 m<sup>2</sup></b> |

Wohnfläche nach Objektunterlagen

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

|                      |                                             |
|----------------------|---------------------------------------------|
| Konstruktionsart:    | Massivbau                                   |
| Fundamente:          | Beton, Ziegelstein                          |
| Keller:              | Beton, Mauerwerk                            |
| Umfassungswände:     | Mauerwerk                                   |
| Innenwände:          | Mauerwerk, Fertigteile                      |
| Geschossdecken:      | Massivdecke oder Holzbalken                 |
| Treppen:             | <u>Geschosstreppe:</u><br>Holzkonstruktion  |
| Hauseingangsbereich: | Eingangstor aus Holz                        |
| Dach:                | <u>Dachform:</u><br>Sattel- oder Giebeldach |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                   |
| Elektroinstallation:    | modernisierte Ausstattung                                                   |
| Heizung:                | Etagenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas)                             |

## 3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 3.3.1 Innenansicht mit Fotos

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Laminat, Fliesen                               |
| Wandbekleidungen:   | glatter, einfacher Putz, mit einfachen Tapeten |
| Deckenbekleidungen: | Deckenputz teils mit Raufasertapeten           |
| Fenster:            | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung   |
| Türen:              | <u>Wohnungseingangstür:</u><br>Holztür         |

Zimmertüren:

Türen aus Holz;  
einfache Schlösser und Beschläge;  
Holzzargen

sanitäre Installation:

normale Wasser- und Abwasserinstallation;

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch



Wohnungseingang











### 3.3.2 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 befriedigend bis ausreichend. Es besteht ein offensichtlicher Unterhaltungstau und Schäden. |

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der  
**Verkehrswert** für das mit einem  
**Miteigentumsanteil (WE 4)** bebaute Grundstück in  
**67063 Ludwigshafen, Blücherstraße 11** zum  
**Wertermittlungsstichtag 26.09.2023**  
ermittelt.

Grundstücksdaten:

|                                                |           |                          |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| Grundbuch                                      | Blatt     | lfd. Nr.                 |
| Ludwigshafen                                   | 16695     | 1                        |
| Gemarkung                                      | Flurstück | Flächenanteil            |
| Ludwigshafen                                   |           |                          |
| Miteigentum 210,55/1.000 an 371 m <sup>2</sup> | 1467/11   | ca. 78,11 m <sup>2</sup> |

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß 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 selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **450,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land              |
| Art der baulichen Nutzung   | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                        |
| Geschossflächenzahl (WGFZ)  | = | 2                           |
| Bauweise                    | = | geschlossen                 |
| Grundstücksfläche (f)       | = | keine Angabe                |
| Grundstückstiefe (t)        | = | 30 m                        |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                              |   |                             |
|------------------------------|---|-----------------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 26.09.2023                  |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land              |
| Art der baulichen Nutzung    | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei                        |
| Bauweise                     | = | geschlossen                 |
| Grundstücksflächenanteil (f) | = | ca. 78,11 m <sup>2</sup>    |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 34 m                        |

## Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                         | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                    |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 450,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes |                     |                      |                  |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|---------------------|
|                                              | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung         |
| Stichtag                                     | 01.01.2022          | 26.09.2023           | × 1,02           | zeitliche Anpassung |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                             |                             |        |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|-------------------------|
| Art der baulichen Nutzung                                                           | WA (allgemeines Wohngebiet) | WA (allgemeines Wohngebiet) | × 1,00 |                         |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                             |                             | =      | 459,00 €/m <sup>2</sup> |
| WGFZ                                                                                | 2.0                         | keine Angabe                | × 1,00 |                         |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe                | 78,11                       | × 1,00 |                         |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land              | baureifes Land              | × 1,00 |                         |
| Bauweise                                                                            | geschlossen                 | geschlossen                 | × 1,00 |                         |
| Tiefe (m)                                                                           | 30                          | 34                          | × 1,00 |                         |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                             |                             | =      | 459,00 €/m <sup>2</sup> |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   |                                | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|---|--------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 459,00 €/m <sup>2</sup>        |             |
| Flächenanteil                                              | × | 78,11 m <sup>2</sup>           |             |
| beitragsfreier Bodenwertanteil                             | = | 35.852,49 €<br>rd. 35.852,00 € |             |

Der **beitragsfreie Bodenwertanteil** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2023 insgesamt **35.852,00 €**.

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

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

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) 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 hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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 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.

## 4.5 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit  | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete  |                  |                 |
|--------------------|--------------|-----------------------------|-------------------|----------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | Nutzung/Lage |                             |                   | (€/m <sup>2</sup><br>bzw.<br>(€/Stck.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| WE 4               | Gesamt       | 98,14                       |                   | 7,80                                   | 765,49           | 9.185,88        |
| Summe              |              | 98,14                       | -                 |                                        | 765,49           | 9.185,88        |

Die zu bewertende Wohneinheit ist vermietet. Die tatsächliche Nettokaltmiete (600,00 €/Kalt) weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Den o. a. Erlösen ist die Investition, der unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelte Summe und die Ausführung der Renovierung bzw. Modernisierung unterstellt.

|                                                                                                                                          |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                      | 9.185,88 €       |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)<br>(20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)                    | – 1.837,18 €     |
| jährlicher Reinertrag                                                                                                                    | = 7.348,70 €     |
| Reinertragsanteil des Bodens<br>2,10 % von 35.852,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                                | – 752,89 €       |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen                                                                                    | = 6.595,81 €     |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer | × 18,094         |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen                                                                              | = 119.344,59 €   |
| beitragsfreier Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                | + 35.852,00 €    |
| vorläufiger Ertragswert                                                                                                                  | = 155.196,59 €   |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                                          | – 5.000,00 €     |
| Ertragswert                                                                                                                              | = 150.196,59 €   |
|                                                                                                                                          | rd. 150.200,00 € |

## 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 (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

### 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 €/m<sup>2</sup> 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.

### 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.

### 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.

### 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 Unterhaltungssaus 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus (WE 4)

Das (gemäß Bauunterlagen) ca. 1926 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich ca. 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 1926 = 97$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 97 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $80 \text{ Jahre} - 23 \text{ Jahre} =$ ) 57 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2023 - 57 \text{ Jahren} =$ ) 1966.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus (WE 4)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1966

zugrunde gelegt.

### 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. |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|
| Unterhaltungs- und Objektbesonderheiten                      |             | -5.000,00 €             |
| • Mietabweichung, Unterhaltungssau, Schäden (teils anteilig) | -5.000,00 € |                         |
| Summe                                                        |             | -5.000,00 €             |

Siehe auch Alterswertminderung.

## 4.6 Sachwertermittlung

### 4.6.1 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.

**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).

### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

#### 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.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### 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.

### 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 Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### 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.

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### 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, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung 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 Sachwerte“ (= 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.

**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 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.

## 4.7 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung                                                           | WE 4 |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | =    | 1.661,00 €/m² WF |
| Berechnungsbasis                                                             |      |                  |
| • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)                                                   | x    | 98,14 m²         |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile                    | +    | 0,00 €           |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | =    | 163.010,54 €     |
| Baupreisindex (BPI) 26.09.2023 (2010 = 100)                                  | x    | 177,9/100        |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | =    | 289.995,75 €     |
| Regionalfaktor                                                               | x    | 1,000            |
| Alterswertminderung                                                          |      |                  |
| • Modell                                                                     |      | linear           |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                  |      | 80 Jahre         |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                    |      | 23 Jahre         |
| • prozentual                                                                 |      | 71,25 %          |
| • Faktor                                                                     | x    | 0,2875           |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                                   | =    | 83.373,78 €      |

|                                                                       |     |              |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)        |     | 83.373,78 €  |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | +   | 2.084,34 €   |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | =   | 85.458,12 €  |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                   | +   | 35.852,00 €  |
| vorläufiger Sachwert                                                  | =   | 121.310,12 € |
| Sachwertfaktor                                                        | x   | 1,28         |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | =   | 155.276,95 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | -   | 5.000,00 €   |
| Sachwert                                                              | =   | 150.276,95 € |
|                                                                       | rd. | 150.300,00 € |

## 4.7.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

##### Mehrfamilienhaus (WE 4)

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                                  | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> WF] | relativer<br>Gebäudestandardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF] |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.719,00 |                                                  |                                           |                                                       |
| gewogener Standard = 2,2                       |                                                  |                                           |                                                       |

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> 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 (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

#### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

1.719,00 €/m<sup>2</sup> WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- |                   |   |      |
|-------------------|---|------|
| • Ø Wohnungsgröße | × | 0,92 |
| • Einspanner      | × | 1,05 |

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 1.660,55 €/m<sup>2</sup> WF

rd. 1.661,00 €/m<sup>2</sup> 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### 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.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen                                                                       | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 2,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (83.373,78 €) | 2.084,34 €                       |
| Summe                                                                              | 2.084,34 €                       |

### 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 in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird 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 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

### 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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                  |             | Wertbeeinflussung insg. |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|
| Unterhaltungs- und Objektbesonderheiten                          |             | -5.000,00 €             |
| • Mietabweichung, Unterhaltungsstau, Schäden<br>(teils anteilig) | -5.000,00 € |                         |
| Summe                                                            |             | -5.000,00 €             |

Siehe auch Alterswertminderung.

## 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. **150.200,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **150.300,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem  
**Miteigentumsanteil (WE 4)** bebaute Grundstück in  
**67063 Ludwigshafen, Blücherstraße 11**

|                                                |           |          |
|------------------------------------------------|-----------|----------|
| Grundbuch                                      | Blatt     | lfd. Nr. |
| Ludwigshafen                                   | 16695     | 1        |
| Gemarkung                                      | Flurstück |          |
| Ludwigshafen                                   |           |          |
| Miteigentum 210,55/1.000 an 371 m <sup>2</sup> | 1467/11   |          |

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2023 mit rd.

**150.000,00 €**

**in Worten: einhundertfünfzigtausend 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 4. Oktober 2023

Klaus Heiter  
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)



## 6 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II

### Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.05.2023 vor.

#### Wohnungsgrundbuch von Ludwigshafen, Blatt 16695:

Pos. 1: gelöscht

Pos. 2: Zwangsverwaltung ist angeordnet...

Pos. 3: Zwangsversteigerung ist angeordnet...

Die Positionen 2 und 3 sind in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

**Der Wert der Last Position 2 und 3 wird mit 0,00 € geschätzt.**

## 7 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.

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 8.1 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

### 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2023
  - [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2023
  - [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 & Marktdaten RLP 2017, 2019, 2021, 2023 (LGM)