

G U T A C H T E N

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

des im Wohnungsgrundbuch von Maudach Blatt 3230 eingetragenen **81/1.000 Miteigentumsanteils** an dem bebauten Grundstück in 67067 Ludwigshafen am Rhein, Dhauner Straße 118 und 118a, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im 1. und 2. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet, Sondernutzungsrechte sind zugewiesen an Kellerraum K 11, Doppelparkerstellplatz DP 11, dem offenen Kfz-Stellplatz STP 18 und dem offenen Kfz-Stellplatz STP 19**



Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit dem AZ 3 K 51/23
Auftragsnummer	2023-041250
Objektart	Eigentumswohnung mit Stellplätzen
Wertermittlungstichtag	23.02.2024
Qualitätstichtag	23.02.2024
Ausfertigungsdatum	19.04.2024
Ausfertigung Nr. ___	Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

220.000 €

2.500 €/qm Wfl.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Verkehrswert: 220.000 €
(aus Ertragswert hergeleitet)

Beschreibende Merkmale

Grundstücksgröße: 880 qm
Miteigentumsanteil: 81/1.000 (entspricht einem ideellen Bodenwertanteil von 71,28 qm) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 gemäß Aufteilungsplan

Sondereigentum: Wohnfläche
Eigentumswohnung Nr. 11 ca. 88 qm

Ertragswertverfahren

Rohertrag: 10.704 € p.a.
Bewirtschaftungskosten: 21,4%
Reinertrag: 8.414 € p.a.
Restnutzungsdauer: 50 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 2,75%
Bodenwertverzinsung: 29.581 €
Vorläufiger Ertragswert: 234.808 €
Ertragswert: 235.000 €
Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung: -15.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1. Gutachtauftrag	4
1.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
1.3. Durchführung der Wertermittlung	6
1.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	8
2. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	10
2.1. Lage und Standort	10
2.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	11
2.3. Erschließung und Baugrund	11
2.5. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	14
3. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	17
3.1. Grundbuch und Grundakten	17
3.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	18
3.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	19
4. Markt	20
4.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	20
4.2. Marktanalyse	20
5. Wertermittlung	22
5.1. Verkehrswert	22
5.2. Wertermittlungsverfahren	22
5.3. Wahl des Verfahrens	23
5.4. Vergleichswertverfahren	24
5.5. Ertragswertverfahren	27
6. Verkehrswert	32
7. Schlussformel	33
8. Rechtsgrundlagen	34
9. Anlagenverzeichnis	34

1. Allgemeine Angaben

1.1. Gutachtauftrag

Auftragsnummer:	2023-041250
Auftragnehmer ¹ :	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Wittelsbachstraße 10 67061 Ludwigshafen am Rhein Auftrag vom 21.12.2023 (Datum des Auftrags- schreibens)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des o.g. Wohnungseigentums Nr. 11 in dem Mehrfamilienhaus Dhauner Straße 118 / 118 a in 67067 Ludwigshafen am Rhein, Stadtteil Gartenstadt (Grenze Maudach).
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auf- tragsschreiben des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 21.12.2023 soll durch ein schriftli- ches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss 14.12.2023).
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke ver- wendet werden. Insgesamt werden zwei Ausferti- gungen in Papierform (mit Anlagen) erstellt sowie eine Digitalversion im PDF-Format erzeugt.

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

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 23.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung: Dhauner Straße 118 / 118 a
67067 Ludwigshafen a. Rh.

Katasterbezeichnungen: Gemarkung Maudach
Flst. 2525 mit 880 qm Geb.- u. Freifläche

Grundbuchbezeichnung: Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
Grundbuch von Maudach
Blatt 3230

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis

- 1 59 (+ 22)/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Maudach Flurstück 2525 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11.
- 2 zu 1 Die Teilungserklärung ist geändert. Der hier vorgetragene Miteigentumsanteil beträgt nunmehr 81/1.000 und ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im 1. und 2. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet
- 3 zu 1 Das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum K 11, an dem Doppelparkerstellplatz DP 11 und an dem offenen Kfz-Stellplatz STP 18 ist hierher zugewiesen; das Sondernutzungsrecht an dem offenen Kfz-Stellplatz STP 19 ist begründet und ebenfalls hier zugewiesen.

Grundbuchausdruck vom:

05.07.2023

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die

Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Vorhandene Bebauung:

Das Grundstück Flst.Nr. 2525, auf dem das zu bewertende Wohnungseigentum gelegen ist, ist mit einem 2-geschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebaut. Das Wohnhaus umfasst bei zwei Hauseingängen insgesamt 17 Sondereigentumseinheiten. Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss des rückseitig (westlich) gelegenen Gebäudeteils Hausnr. 118 a.

1.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:

23.02.2024

Das Wertermittlungsobjekt konnte mit Ausnahme der Gemeinschafts- und Stellplatzflächen **ausschließlich** von außen besichtigt werden.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

die WEG-Verwalterin
die Sachverständige

Gutachter:

Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf

Von der Industrie- und Handelskammer Rhein Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Verwendete Unterlagen:

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 05.07.2023

Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 01.02.2024 (Auszug Geoportal Rheinland-

Pfalz)

- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Ludwigshafen vom 04.03.2024
- Online-Auskunft der Stadt Ludwigshafen zum geltenden Bauplanungsrecht
- Schriftliche Auskunft der Stadt Ludwigshafen zum abgabenrechtlichen Zustand vom 06.03.2024
- Schriftliche Altlastenauskunft der Stadt Ludwigshafen vom 13.03.2024
- Bauzeichnungen, Baubeschreibungen und Berechnungen zum Bauantrag, Abgeschlossenheitsbescheinigungen inkl. Nachträgen, Recherche bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde Stadt Ludwigshafen, Bauaktenarchiv, 11.03.2024
- Eintragungsbewilligungen Abt. II Grundbuch Nr. 1 und 2, Teilungserklärung inkl. Nachträgen, Einsichtnahme in die Grundakte vom 15.04.2024
- Aktueller Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Grundstücksmarktberichte der Stadt Ludwigshafen am Rhein 2022 und 2023
- Bodenrichtwertauskunft VBORIS Premium (Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 14.03.2024, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Ludwigshafen
- Auskunft des WEG-Verwalters zur Höhe der Instandhaltungsrücklage und des Hausgelds, Protokolle der Eigentümerversammlungen, E-Mail vom 04.03.2024
- Mietspiegel 2023 der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtentwicklung
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Wohnungsmarktanalyse Ludwigshafen etc.

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wertbildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen

waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

1.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

Rechte und Belastungen Abt. II:	Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten Rechte oder Lasten bestehen, sind diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Nur das Gericht erteilt Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Im Abschnitt 3.1 „Grundbuch und Grundakten“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.
Mieter/Pächter:	unbekannt, vermutlich nein (Name Eigentümer auf Klingelschild)
Zwangsverwaltung:	nein
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nein
Gewerbebetrieb vorhanden	nein
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	s. Erläuterungen Kap. 3.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 3.2.3 „Baulasten“
Hausgeld:	Gemäß schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters mit E-Mail vom 04.03.2024 beträgt die

aktuelle Höhe des Hausgelds monatlich 214,00 €.

Instandhaltungsrücklage:

Gemäß schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters mit E-Mail vom 04.03.2024 beträgt die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2022 für die gegenständliche Eigentumswohnung 1.603,76 €.

Energieausweis:

hat nicht vorgelegen

2. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

2.1. Lage und Standort

2.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Rheinland-Pfalz / Vorderpfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt
Ort / Einwohner:	Ludwigshafen am Rhein/ 174.265 Einwohner ²
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	91,7 ³ / 9,7% ⁴
Einzugsbereich:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	sehr gute Verkehrsanbindung durch das vorhandene Bundesautobahn- (A650 / A61, A6) und Bundesstraßennetz (B37, B44, B9, B38) nächstgelegene Großstädte Mannheim (ca. 2 km), Darmstadt (ca. 45 km), Karlsruhe (ca. 50 km)

2.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil	Maudach
Innerörtliche Lage:	Lage am südlichen Rand des Stadtteils Gartenstadt am Übergang nach Maudach im Westen, Geschäfte des periodischen Bedarfs, Kindertagesstätten und Grundschule im Stadtteil vorhanden; Anbindung an diverse Buslinien des ÖPNV in ca. 200 m Entfernung.
Art der Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	hauptsächlich Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser
Lagequalität:	Mittlere Wohnlage
Immissionen / Beeinträchtigungen:	Leichte Geräuschemissionen durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen
Verkehrsanbindung:	Anbindung an die B 44 im Südwesten über die Meckenheimer Straße in ca. 1,5 km
Entfernungen:	Ludwigshafen (Rhein Mitte): ca. 6 km Mannheim: ca. 9 km

² Quelle: Statistisches Landessamt Rheinland-Pfalz, 31.12.2022

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2023, Ludwigshafen a.Rh.

⁴ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, www.statistik.arbeitsagentur.de, Berichtsmonat Januar 2024, Ludwigshafen a.Rh.

City Airport Mannheim: ca. 16 km

Speyer: ca. 21 km

Flughafen Frankfurt am Main: ca. 87 km

2.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	Generalisiert betrachtet rechteckig
Straßenfront / Tiefe:	Ca. 20 m / ca. 38 m
Topografie:	Augenscheinlich eben

2.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Ausbauzustand der Straße:	Als verkehrsberuhigter Wendehammer ausgebildete Sackgasse, voll ausgebaut, gepflasterte Fahrbahn; keine separat ausgewiesenen Gehwege; Parkbuchten zwischen Bürgersteig und Straße erst wieder entlang der Dhauner Straße
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:	Zugang Hauseingänge und Zufahrt Tiefgarage von der in diesem Bereich als Sackgasse ausgebildeten Dhauner Straße
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Gas, Telefon, Kabelanschluss
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen vom 13.03.2024 wurde das Grundstück in der Dhauner Straße 118 und 118A laut städtischem Kataster gewerblich genutzt. Die Hinweise ergeben sich aus der Auswertung von Daten des Abfalldeponiekatasters, der Gewerbemeldestelle sowie Luftbildern. Die Betriebsflächen sind nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer „Altlastenrelevanz“ von maximal 2 eingestuft (interne Bewertung zur ersten Orientierung: Skala 0=keine bis 5=höchste Altlastenrelevanz). Über Art und Umfang der Betriebsausführung liegen keine Informationen vor. Zusätzlich sind am nordwestlichen Rand des Grundstückes eine registrierte Altablagerung mit der Reg.-Nr. 314 00 000 - 0303 und eine ungeordnete Ablagerung dokumentiert. Art und Umfang des Materials, das bei der Ablagerung abgelagert

wurde, ist nicht bekannt. An das Flurstück angrenzend befindet sich im Norden die gesicherte Altlast (Metrogelände, Reg.-Nr. 314 00 000 – 206). Eine bodenschutzrechtliche Relevanz ist somit gegeben. Im *Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz* (BIS-BoKat) ist für das Flurstück eine Altablagerung, hinreichend altlastverdächtig im Nordwesten des Grundstückes dokumentiert.

Bei gleichbleibender Nutzung bestehen bodenschutzrechtlich keine Bedenken. Aus der historischen Nutzung der Fläche ergibt sich ein begründeter Verdacht auf eine Verunreinigung des Bodens. Bauvorhaben und Nutzungsänderungen müssen aufgrund der Hinweise aus dem Altlastenkataster mit der Oberen Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) abgestimmt werden. Für das gegenständliche Grundstück liegen gemäß Bodeninformationssystem / Bodenkataster (BisBoKat) des Landes Rheinland-Pfalz bzw. dem städtischen Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen folgende Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen vor:

- Betriebsflächen: u.a. Fuhrunternehmen, Abbruch- und Planierarbeiten / Fugerbetrieb, Groß- und Einzelhandel mit Kfz, Maurer und Betonbauerbetrieb
- Ungeordnete Ablagerungen an der nördlichen Grundstücksgrenze (ca. 1 m bzw. 1,50 m breiter Streifen)

Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet.

Nach Einschätzung der Stadt Ludwigshafen begründen die o.g. Informationen derzeit bei

gleichbleibender Nutzung keinen weiteren behördlichen Handlungsbedarf.

Im Zuge der Wertermittlung kann lediglich auf den Altlastenverdacht hingewiesen werden, mögliche Handlungsempfehlungen bzw. Kalkulation von Sanierungskosten sind immer von entsprechenden Fachleuten durchzuführen. Da die gegebene Situation im Bestand keinerlei Handlungsbedarf mit sich bringt, wird kein signifikanter Einfluss auf den Verkehrswert der gegenständlichen Eigentumswohnung erkannt.

2.5. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die nachfolgenden Beschreibungen der einzelnen Bauteile beziehen sich auf die dominierenden, wertrelevanten Merkmale. Abweichungen in für die Wertermittlung nicht wesentlichen Teilen sind möglich. Angaben über nicht sichtbare Bereiche beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Auskünften während des Ortstermins oder sachverständigen Annahmen.

2.5.1. Gemeinschaftseigentum

Objektart:	2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit zwei Hauseingängen und insgesamt 17 Sondereigentumseinheiten, voll unterkellert mit Tiefgarage. Hausnr. 118 mit einem, Hausnr. 118 a mit zwei ausgebauten Dachgeschossen.
Baujahr:	1994 (Jahr des Abnahmeberichts).
Nutzungsaufteilung:	KG: Kellerräume zu den Wohnungen (jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet), Abstellräume, Heizungs- und Anschlussraum, Tiefgarage. <u>Hausnr. 118:</u> EG-1.DG: jeweils zwei 2-Zimmer-Eigentumswohnungen, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Balkon/e. <u>Hausnr. 118 a:</u> EG und OG: jeweils zwei 1-Zimmer-Eigentumswohnungen, Küche, Diele. Bad, Abstellraum, Balkon. Jeweils zwei 2-Zimmer-Eigentumswohnungen, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Balkon/e. 1.DG/2.DG: eine 1-Zimmer- und zwei 3-Zimmer-Maisonette-Eigentumswohnungen, Küche, Dielen, Bad, Abstellraum, Balkon.
Energieeffizienz	Energieausweis liegt nicht vor.

Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise.
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton nach Statik.
Außenwände:	Massiv (Stahlbeton, Mauerwerk).
Innenwände:	Massiv (Stahlbeton, Mauerwerk).
Decken:	Stahlbetondecken.
Treppen:	Geschosstreppenhaus aus Stahlbeton mit Tritt- und Setzstufen in Steinzeugbelag, Stahlgeländer.

Dach: Holz-Satteldach mit Eindeckung in Tondachziegeln; Dachentwässerung Zinkblech; Satteldachgauben.

Ausbau

Elektroleitungen: Standardinstallationen.

Heizung: Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung zentral.

Türen: Hauseingangstüren als Ganzglastüren mit Aluminiumrahmen und feststehenden Seitenteilen, Klingel- und Gegensprechanlage, separate Briefkastenanlage vor dem Haus.

Wände und Decken: Putz mit Anstrich.

Fenster: Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung. Kunststoffrollläden. In den Dachgeschossen Dachflächenfenster.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen: Balkone, Dachgauben, Personenaufzüge, Eingangsüberdachung, Tiefgaragenzufahrt.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand: Das Wohnhaus weist zum Ortstermin einen dem Gestehungsjahr entsprechend gepflegten Gesamtzustand auf. Größere Modernisierungsmaßnahmen der Eigentümergemeinschaft wurden augenscheinlich nicht durchgeführt. Ein akuter Instandsetzungsbedarf wurde nicht erkannt.

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine.

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen: Siehe oben.

Bodenbefestigungen: Zufahrt und Freiflächen überwiegend gepflastert (Betonstein, Naturstein)

Einfriedung: Mauern (Lärmschutzwand massiv), Drahtzäune

2.5.2. Sondereigentum Wohnung Nr. 11 im 1. und 2. Dachgeschoss

Art:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 11 des Aufteilungsplans im 1. und 2. Dachgeschoss. Dem zugeordnet sind Sondernutzungsrechte an Kellerraum K 11, Doppelparkerstellplatz DP 11, dem offenen Kfz-Stellplatz STP 18 und dem offenen Kfz-Stellplatz STP 19.
Größe:	Die Wohnfläche beläuft sich nach eigener Berechnung auf rd. 88 qm. Die Wohnfläche erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung und ist daher nur im Rahmen der Wertermittlung verwendbar.
Raumaufteilung:	1.DG: Büro mit Kochnische, Schlafzimmer, Bad, Abstellraum, Diele, Balkon. 2.DG: Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Diele.

Ausstattung:

Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzargen.
Sanitäranlagen:	Innenliegendes Badezimmer mit Spülklosett, Waschbecken, Einbauwanne und -dusche, Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen, sonst. Vorrichtungen	Balkon.
---	---------

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	Die Eigentumswohnung ist zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich eigengenutzt, konnte aber nicht von innen besichtigt werden. Aussagen über den Unterhaltungszustand können demnach nicht getroffen werden.
-----------------------	--

3. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

3.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II befinden sich folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragungen:

Lfd. Nr. (1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Stadt Ludwigshafen am Rhein.

Das o.g. Leitungsrecht wurde im Rahmen des förmlichen Umlegungsverfahrens „Südlich der Maudacher Straße“ am 1985 durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert. Nach Auskunft des Grundbuchamtes Ludwigshafen ist der entsprechende Umlegungsplan mit Verortung des Leitungsrechtes nicht auffindbar. Die Lage des Leitungsrechts ist somit nicht zu recherchieren. Da im Bestand augenscheinlich keine Einschränkungen der Nutzung erkennbar ist, wird der Einfluss der Dienstbarkeit auf den Verkehrswert der gegenständlichen Eigentumswohnung als nicht signifikant eingestuft.

Lfd. Nr. (2) Grunddienstbarkeit (Dulden von Lärmimmissionen) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Blatt 1786 Bestandsverzeichnis-Nummer 18 Flurstück 350/9.

Die Eintragungsbewilligung zur vorstehend genannten Grunddienstbarkeit vom 24.11.1994 hat vorgelegen (UR-Nr. 3444/94, Notar Draxel-Fischer, Ludwigshafen). Diese wurde im Zuge der Errichtung des Wohnhauses Dhauner Straße 118/118a aus dem Grund bestellt, da die Lärmschutzwand zum angrenzenden Metro-Einkaufsmarkt lediglich so hoch errichtet, dass sie das Haus bis zum Obergeschoss von Lärmimmissionen schützt. Die Räume in den beiden Dachgeschossen der Sondereigentumseinheiten 11, 15 und 17 bleiben dagegen dem Lärm über das für Wohnungen zulässige Maß hinaus ausgesetzt. Die baurechtliche Genehmigung der Räume zu Wohnzwecken war seinerzeit an die Duldung der vom Nachbargrundstück ausgehenden Lärmimmissionen geknüpft.

Im Zuge der Ortsbesichtigung konnte keine signifikante Einschränkung der Wohnnutzung durch den benachbarten Einkaufsmarkt festgestellt werden. Die Mikrolage und die damit verbundenen wesentlichen Eigenschaften wurden im Rahmen der wesentlichen Bewertungsparameter (erzielbare Miete, Liegenschaftszinssatz) im Wesentlichen erfasst. Ein darüber hinausgehender Einfluss ist nicht erkennbar.

Lfd. Nr. (7) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen – Vollstreckungsgericht -, 3 K 51/23).

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Eintragungsbewilligung hat nicht vorgelegen.

3.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

3.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Das Wertermittlungsobjekt ist über die Dhauner Straße erschlossen. Es verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Gas
- Strom
- Telefon, Kabel

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen vom 06.03.2024 sind die Beiträge und Abgaben für die erstmalige Herstellung der Erschließungseinrichtungen nach BauGB und Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RLP) für das zu bewertende Grundstück berechnet und beglichen. Einmalige Gebühren bzw. Beiträge nach KAG RLP für etwaige Erweiterungen und Verbesserungen werden durch „wiederkehrende Ausbaubeiträge“ im Sinne einer Solidargemeinschaft finanziert. Da diese Erhebungsform demnach in der Region als grundstücksgewöhnlich und hinsichtlich der Größenordnung des Beitrags mit Blick auf die Verfahrensgenauigkeit als nicht signifikant eingestuft werden kann, kann nachfolgend von einem beitrags- und abgabefreien Zustand ausgegangen werden.

3.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß Online-Auskunft der Stadt Ludwigshafen liegt das Grundstück, an dem der zu bewertende Miteigentumsanteil besteht, nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich demnach nach § 34 Baugesetzbuch (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), d.h. im Wesentlichen nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Eine Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv wurde vorgenommen, Baugenehmigungsunterlagen haben vorgelegen, Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Baurecht konnte stichprobenartig geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.2.3. Baulasten

Nach telefonischer Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 04.03.2024 ist keine das Grundstück betreffende Baulast eingetragen.

3.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

3.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

3.3.1. Mietverhältnisse

Ob die Wohnung zum Wertermittlungsstichtag tatsächlich vom Eigentümer (sein Name steht auf dem Klingelschild) bewohnt ist, konnte nicht recherchiert werden. Auch die Hausverwaltung konnte darüber keine Auskunft geben. An der bekannten Meldeadresse war der Schuldner postalisch nicht mehr zu erreichen.

3.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

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

4. Markt

4.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt Deutschland wird einerseits durch die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands sowie andererseits durch die nach wie vor wachsende Anzahl der Haushalte geprägt. Während im Jahr 2021 die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Deutschland entgegen ersten Einschätzungen nicht zu einem Einbruch der Transaktionszahlen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland geführt haben, ist aufgrund der gestiegenen Zinsen, der Inflation, des Ausbruchs des Ukrainekriegs und des damit verbundenen anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels ein gewaltiger Umbruch am Immobilienmarkt zu verzeichnen. Während im Jahr 2022 noch keine signifikanten Auswirkungen erkennbar waren, wurden im Jahr 2023 in fast allen Lagen über alle Nutzungsarten hinweg tendenziell gesunkene Preise konstatiert, in guten Lagen weniger signifikant als in den weniger guten Lagen. Signifikant ist hingegen der Einbruch an Transaktionszahlen im Grundstücksverkehr. Sowohl Verkäufer als auch Käufer reagieren zögerlicher, derzeit ist noch nicht abzusehen, wann und auf welchem Niveau sich ein neues Preisgefüge am Immobilienmarkt herausgebildet haben wird. Gleichzeitig sind auch alternative Investitionsformen wieder attraktiver. Zahlten Bauherren im September 2021 für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, sind es aktuell durchschnittlich 3-3,5 Prozent im Eigenheimsektor (vgl. Baufinanzierungsportal Interhyp).

4.2. Marktanalyse

Bezogen auf Rheinland-Pfalz ist insbesondere in den Ballungsgebieten entlang des Rheins, so auch in der Metropolregion Rhein-Neckar, noch eine gute Nachfrage zu verzeichnen. Der Immobilienstandort Rhein-Neckar ist von Stabilität gekennzeichnet, insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in Ludwigshafen zwar konstant, aktuell sind allerdings Einschränkungen im Bereich der Kapitalanleger aufgrund der gestiegenen Zinsen in Verbindung mit gestiegenen Eigenkapitalanforderungen erkennbar. Parallel steigt das Mietpreisniveau aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage und den gestiegenen Kreditzinsen, da sich Eigenheime nicht mehr so leicht finanzieren lassen. Der Zinsanstieg von rd. 1% im Jahr 2021 auf beispielsweise 3,5% hat im Rahmen einer Immobilienfinanzierung zur Folge, dass mit der gleichen Kreditrate theoretisch nur noch ein bis zu 40% niedriger Kaufpreis finanziert werden kann.

Die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts wird aus den genannten Gründen sowie den Lage- und Objekteigenschaften im Vergleich zu den vergangenen Jahren als noch durchschnittlich eingestuft. Der potentielle Käuferkreis wird dabei sowohl bei Kapitalanlegern als auch bei Eigennutzern (Single-/Paarwohnung) gesehen.

Im letzten ausgewerteten Berichtsjahr 2022 lag der durchschnittliche Preis einer Eigentumswohnung – bei deutlich niedrigeren Zinsen – in der Gemarkung Maudach bei 3.138 €/qm Wfl., in Mundenheim bei 2.615 €/qm Wfl.

5. Wertermittlung

5.1. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.2. Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich stehen der Wertermittlung drei normierte Verfahren zur Verfügung, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

a) Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren i.S.d. §§ 24 ff. ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

b) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der Wert der baulichen Anlagen wird nach gewöhnlichen Herstellungskosten oder Erfahrungswerten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bestimmt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

c) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, und zwar aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung

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

d) Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

5.3. Wahl des Verfahrens

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

Zur Ableitung des Verkehrswerts wird aufgrund der eingeschränkten Aussagekraft der (insgesamt acht) Vergleichskaufpreise (überwiegend aus der Niedrigzinsperiode) auf das Ertragswertverfahren abgestellt. Hier lassen sich die aktuellen Immobilienmarktentwicklungen bei der Wahl der marktüblichen Miete und eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes genauer abbilden. Der im

Hinblick auf die aktuellen Zinsentwicklungen marktangepasste Vergleichswert dient der Plausibilisierung des Ertragswertes.

5.4. Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i.S.d. § 26 Abs. 1 ImmoWertV herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte) und werden ermittelt auf der Grundlage von

1. geeigneten Kaufpreisen und
2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit.

Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem ermittelten Vergleichsfaktor.

Seitens des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigshafen am Rhein wurden nach einer Abfrage aus der Kaufpreissammlung zum 14.03.2024 insgesamt acht auswertbare Vergleichskauffälle unter Berücksichtigung folgender Selektionskriterien zur Verfügung gestellt.

- Teilmarkt: Wohnungs- und Teileigentum, Weiterverkauf Wohnungseigentum

- Vertragsdatum ab 01.01.2022
- Baujahre 1980-2005
- Wohnflächen 70 bis 110 qm
- Räumliche Suche: Gemarkungen Maudach und Mundenheim

Zu A. Konjunkturelle Anpassung

Grundlage für die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag bildet aufgrund der Aktualität der Häuserpreisindex für bestehende Wohnimmobilien des Statistischen Bundesamtes.

Zu B. Qualitative Anpassung

Um die Vergleichskaufpreise unter Beachtung des wichtigsten Grundsatzes der Wertermittlung („immer in dem Modell bewerten, in dem die erforderlichen Daten abgeleitet wurden“) an das konkrete Bewertungsobjekt anpassen zu können, müssen entsprechende Anpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Schätzung der Zu- und Abschläge werden. Eingrenzungen hinsichtlich Wohnungsgröße und Baujahr wurde bereits im Zuge der Abfrage vorgenommen. Umrechnungskoeffizienten wegen unterschiedlichem Ausstattungsstandard und Vermietungssituation wurden in Anlehnung an die im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Faktoren festgelegt. Insofern Informationen nicht vorlagen, wurde auf eine Anpassung verzichtet.

Ausgangsdaten Vergleichswertberechnung									
Lage/Quelle (s.u.)	Bew.objekt	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8
Wohnfläche [qm]	88	94,00	78,00	78,00	100,00	82,00	74,00	74,00	73,00
rel. Kaufpreis [€/qm]		2.012,00	2.551,50	2.688,00	3.400,00	2.902,50	2.865,00	2.635,00	2.871,50
A. Konjunkturelle Anpassung (Häuserpreisindex Stat. Bundesamt)									
Kaufdatum/Stichtag	2/24	11/22	6/22	3/23	3/23	4/23	5/23	5/23	7/23
Faktor		0,92	0,86	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97	0,99
Vergleichskaufpreis am Stichtag		1.851,04	2.194,29	2.580,48	3.264,00	2.786,40	2.779,05	2.555,95	2.842,79
B. Qualitative Anpassung (wg. abweichender Grundstücksmerkmale)									
Wohnfläche [qm]	88	94,00	78,00	78,00	100,00	82,00	74,00	74,00	73,00
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Geschosslage	1./2.DG	1.OG	1.OG	1.DG	2.OG	1.OG	DG	1.OG	1.OG
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Objektart	Whg. mit Balkon	Whg.	Whg+TG+Gar ten	Whg+TG	Whg+Ga	Whg+Balkon+ Stpl.	Whg+Spitzb+ Stpl+Terr	Whg+Balkon+ TG	Whg+Balkon+ TG
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Baujahr	1994	1984	-	1992	1995	1994	2001	1991	1994
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet	vermietet
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	0,93
Ausstattung	mittel	einfach-mittel	-	mittel	-	mittel	mittel	mittel	mittel
Faktor		1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Straße	Dhauner Straße 118+118a	Mußbacher Straße 9	Maudacher Straße 162-174	Landauer Straße 27	Im langen Winkel 11	Im langen Winkel 58	Johannes- Essig-Straße 14	Schweigener Straße 2	Bergstraße 13A - 13C
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
BRW (1.1.22)	415	335	280	450	450	450	450	490	490
Faktor		WR/GFZ 0,6 1,02	WA/GFZ 0,6 1,04	WA/GFZ 0,6 0,98	WA/GFZ 0,6 0,98	WA/GFZ 0,6 0,98	WA/GFZ 0,6 0,98	WA/GFZ 0,6 0,96	WA/GFZ 0,6 0,96
angep. rel. Vergleichskaufpreis		1982,46	2282,06	2528,87	3198,72	2730,67	2532,83	2453,71	2538,04
Ausreißerbeseitigung									
Mittelwert	2.530,92 €/qm								
Standardabweichung	349,41 €/qm								
Auswahlspanne	2.006,80 €/qm		bis 3.055,04 €/qm						
Stichprobe ohne Ausreißer			2282,06	2528,87		2730,67	2532,83	2453,71	2538,04
bereinigter Mittelwert	2.511,03 €/qm								
Vorl. Vergleichswert	220.971 €								

Zur Auswertung:

Das arithmetische Mittel der acht Vergleichskaufpreise wurde im Hinblick auf eine statistisch größere Aussagekraft über die Abweichung der 1,5-fachen Standardabweichung bereinigt und auf sechs verbleibende Fälle zur endgültigen Ableitung des (vorläufigen) Vergleichswerts reduziert.

Unter Berücksichtigung der beiden Kfz-Außenstellplätze (Wertansatz 7.000 €/Stk. sowie des TG-Stellplatzes mit 10.000 €/Stk. ergibt sich der vorläufige Vergleichswert zu :

$$220.971 \text{ €} + 2 \times 7.000 \text{ €} + 10.000 \text{ €} = \mathbf{244.971 \text{ €}}$$

5.5. Ertragswertverfahren

5.5.1. Bodenwertanteil

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 25 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Es kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwerts herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Der zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 2 ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (B-Plan, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Reines Wohngebiet
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 12)	keine signifikanten vorhanden
beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG RLP
Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)	Berücksichtigung von Standortstärken und -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsanbindung - Nachbarschaft - Wohn- und Geschäftslage - Umwelteinflüsse Mittlere Wohnlage in Maudach, überwiegend Wohnnutzungen im Quartier (EFH/ZFH und MFH, II Vollgeschosses), angrenzend Gewerbegebiet und vielbefahrene Straßen (u.a. als Zubringer zur nahegelegenen B9), entsprechend lagetypische Geräuschmissionen
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksgröße 880 qm - Zuschnitt regelmäßig - normaler Baugrund

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Ludwigshafen am Rhein gibt zum Ermittlungsstichtag 01.01.2022 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs- zustand	Beitrags- zustand	Nutzungsart	Bauweise	GFZ	Grundstückstiefe [m]
415	Baureifes Land	frei	Reines Wohnge- biet (WR)	geschlossen	0,60	30

Durch die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft des Gewerbegebiets und den damit verbundenen Einschränkungen (optisch: Lärmschutzwand, Geräuschimmissionen) wird mit Blick auf die sonstigen Eigenschaften der Bodenrichtwertzone ein Abschlag auf den Bodenrichtwert aufgrund der Randlage von 15% vorgenommen.

Ferner ist die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks höher als die des Richtwertgrundstücks. Unter Berücksichtigung der maßgeblichen Nutzbarkeit des Grundstücks unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen wird hier in Anlehnung an Anlage 11 WertR 2006 ein Aufschlag von 15% angesetzt.

Unter Berücksichtigung der vorstehend abgeleiteten Zu- und Abschläge einerseits sowie der aktuellen Immobilienmarktentwicklungen andererseits wird nach Ansicht der Unterzeichnerin insgesamt auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes verzichtet.

Bei einem Miteigentumsanteil von $81/1.000 \times 880 \text{ qm} = \text{rd. } 71,28 \text{ qm}$ ergibt sich demnach ein anteiliger Bodenwert des gegenständlichen Wohnungseigentums Nr. 11 gemäß Aufteilungsplan von

Bodenwertanteil MEA Nr. 11	71,28 qm	x	415 €/qm	=	29.581 €
Gesamt	71,28 qm				29.581 €

Zur Einordnung des Bodenwerteinflusses:

Bei einer Veränderung des Bodenwerts um +/-20% variiert das Ergebnis des Ertragswertverfahrens aufgrund der vergleichsweise langen Restnutzungsdauer lediglich um < 1%.

5.5.2. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage des qualifizierten Ludwigshafener Mietspiegels 2023 für frei finanzierte Wohnungen abgeleitet. In Abhängigkeit des Baujahrs, der Wohnungsgröße, der Vermietungssituation sowie der weiteren Lage- und Objekteigenschaften wurde eine marktüblich erzielbare Miete von **9,00 €/qm** abgeleitet, für die Außenstellplätze wird eine marktüblich erzielbare Miete von 20 €/Stk. und für den Tiefgaragenstellplatz im Doppelparker von 60 €/Stk. angesetzt. Der Rohertrag ergibt sich demnach zu

Bez.	Nutzung	Wfl.	Miete pro qm	Miete gesamt
WEG-Nr. 11	Wohnen	88 qm	9,00 €/qm	792,00 €
Kfz-Stpl. 18	Stellplatz	1 Stk.	20,00 €/Stk.	20,00 €
Kfz-Stpl. 19	Stellplatz	1 Stk.	20,00 €/Stk.	20,00 €
TG-Stpl. DP11	Stellplatz	1 Stk.	60,00 €/Stk.	60,00 €
Gesamt				892,00 €

damit jährlich

$$892,00 \text{ €} \times 12 = 10.704 \text{ €}$$

5.5.3. Bewirtschaftungskosten

Der Reinertrag ergibt sich sodann aus dem Rohertrag abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu bezeichnen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, im Einzelnen:

- die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit;
- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung;
- die Betriebskosten i.S.d. § 556 BGB.

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

Ansätze pro Jahr als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht (vgl. II. Berechnungsverordnung i.V.m. Anlage 1 zur Ertragswertrichtlinie⁵):

Verwaltungskosten Eigentumswohnung:	420 €/Stk.
Verwaltungskosten Stellplätze:	46 €/Stk.
Instandhaltungskosten Eigentumswohnung:	13,80 €/qm Wfl.
Instandhaltungskosten Stellplätze:	104 €/Stk.
Mietausfallwagnis:	2% des Jahresrohertrags

5.5.4. Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

Der gesamte Reinertrag des Bewertungsobjektes ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils ergibt. Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Gutachterausschuss Ludwigshafen hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 (Auswertejahr 2020) zuletzt Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum veröffentlicht, für die Jahre 2022 und 2023 wurde der Teilmarkt des Wohnungseigentums noch nicht ausgewertet. Der durchschnittliche Ansatz für das gesamte Stadtgebiet lag hier bei 1,6%. Aktuellere Auswertungen im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (Berichtsjahr 2022) liefern etwas höhere Ansätze von ca. 2 bis 2,5%. Unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften, der aktuellen Immobilienmarktlage und der Unwägbarkeiten der aktuellen Nutzung der Wohnung wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von **2,75%** gewählt.

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist bei der Gesamtnutzungsdauer (GND) die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem zugrunde gelegten Wertermittlungsmodell (vgl. Anlage 1 ImmoWertV) im vorliegenden Fall zu **80 Jahren**.

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese

⁵ Beachte die Konformität zum Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses

wird 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum wird aufgrund des überwiegend baualtersgerechten Zustands auf die rechnerische Restnutzungsdauer von $1994 + 80 - 2024 = 50$ Jahren abgestellt.

5.5.5. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins				2,75%
Restnutzungsdauer				50 Jahre
Barwertfaktor zur Kapitalisierung				27,00
Bodenwert				29.581 €
davon Bodenwertverzinsung				29.581 €
Jahresrohertrag				10.704 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten Wohnen	1 Stk. x	412 €/Stk.	=	412 €
Verwaltungskosten Stellplätze	3 Stk. x	46 €/Stk.	=	138 €
Instandhaltungskosten Wohnen	88 qm x	13,80 €/qm	=	1.214 €
Instandhaltungskosten Stellplätze	3 Stk. x	104 €/Stk.	=	312 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2% des Jahresrohertrags		=	214 €
Summe Bewirtschaftungskosten				2.290 €
Jahresreinertrag				8.414 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	2,75%	x 29.581 €	-	813 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				7.601 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	27,00	x 7.601 €	=	205.227 €
Bodenwert			+	29.581 €
Vorläufiger Ertragswert				234.808 €

Mit einer Abweichung zum (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert von rd. 4% werden damit die gewählten Wertermittlungsparameter vor dem Hintergrund der Unschärfe des Immobilienmarktes hinreichend plausibilisiert.

6. Verkehrswert

Die angewandten Wertermittlungsverfahren liefern zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Vergleichswert	245.000 €
Ertragswert	235.000 €

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unter Berücksichtigung der rechtlichen, tatsächlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten ein Sicherheitsabschlag von 15.000 €, d.h. rd. 6,4% auf das Ergebnis der Ertragswertermittlung vorgenommen, was zu einem angepassten Ertragswert von 220.000 € führt.

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2024 für das Wertermittlungsobjekt, bestehend aus dem **81/1.000 Mit-eigentumsanteil** an dem Grundstück Dhauner Straße 118 / 118 a in 67067 Ludwigshafen, Gemarkung Maudach Flurstück 2525, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 des Aufteilungsplans im 1. und 2. Dachgeschoss sowie den Sondernutzungsrechten an den Außenstellplätzen Nr. 18 und 19 sowie an dem Tiefgaragenstellplatz im Doppelparker Nr. 11 ermittelt zu

rd. 220.000 €
(in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro)

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

7. Schlussformel

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz. Das Urheberrecht liegt bei der Unterzeichnerin. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Mannheim, den 19.04.2024

Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

8. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen und andere Vorschriften

Als Grundlage für die Wertermittlung von Grundstücken sind insbesondere folgende Gesetze und Vorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung von besonderer Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007
- Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

Weiterhin sind insbesondere folgende technische Normen zu beachten:

- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

9. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 4: Auszug Aufteilungsplan/Abgeschlossenheitsbescheinigungen
- Anlage 5: Wohnflächenschätzung
- Anlage 6: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

ANLAGE 1: Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

Der Erstattung des Gutachtens ging eine Ortsbesichtigung der Sachverständigen voraus. Der Sachverständigen lagen bei der Verkehrswertfindung die das Grundstück betreffenden Kataster- und Grundbuchauszüge, Unterlagen aus den Bauzeichnungen, Planungsdaten sowie Angaben des Eigentümers vor. Die Bruttogrundflächen und die Mietflächen wurden auf Basis der Bauzeichnungen und zugehörigen Flächenermittlungen abgeleitet.

Hinsichtlich der Richtigkeit der der Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist. Insbesondere können aufgrund dieses Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Dieses Gutachten über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB enthält keine umfassenden Aussagen zur Bausubstanz der zu bewertenden baulichen und sonstigen Anlagen. Die Beschreibungen der baulichen Anlagen basieren auf der Grundlage vorliegender Bauunterlagen und einer eigenen örtlichen Inaugenscheinnahme. Sie beschränken sich also nur auf den optisch erkennbaren sowie den dem Sachverständigen bekannt gewordenen Zustand.

Spezielle Untersuchungen, insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, physikalischen Gegebenheiten, Schädlings- und Pilzbefall sowie eventuell schadstoffbelasteter Baustoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht erfolgt und demnach nicht wertmäßig erfasst worden.

Die technische Gebäudeausrüstung (TGA) wurde keiner Funktionsprüfung unterzogen.

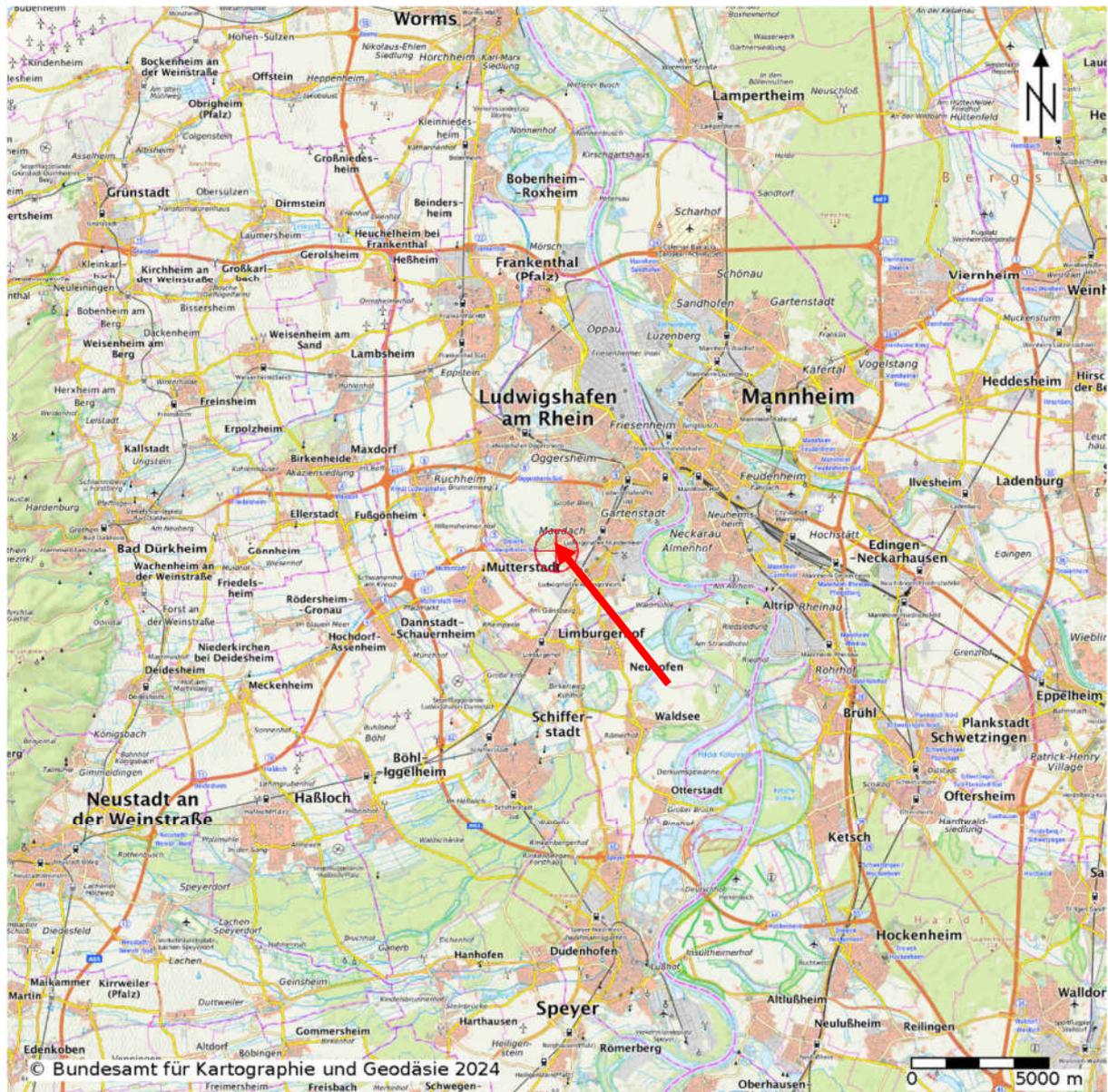
Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht garantiert. Aus den hier gemachten Angaben können keine eigentumsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden beim Verkauf gelöscht oder bei Übernahme des Darlehens durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Des Weiteren wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz – BImSchG) und die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (Energieeinsparverordnung - EnEV) erfüllt.

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen und insoweit Gegenstand der Wertermittlung sind. Eine Sache ist allerdings nicht Zubehör, wenn sie im Grundstücksverkehr nicht als Zubehör angesehen wird und ist in diesem Falle nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Abweichungen bei den Zwischenergebnissen der einzelnen Rechenschritte rühren von Rundungsgenauigkeiten der auf zwei Nachkommastellen gerundeten Euro-Beträge und den auf den vollen Quadratmeter gerundeten Flächenangaben her. Die Rundungsgenauigkeiten wurden so gewählt, dass Ergebnisse von Rechenschritten nicht signifikant beeinflusst werden.

ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjekts

Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2. 0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

12.02.2024

Maßstab:

1:250.000



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

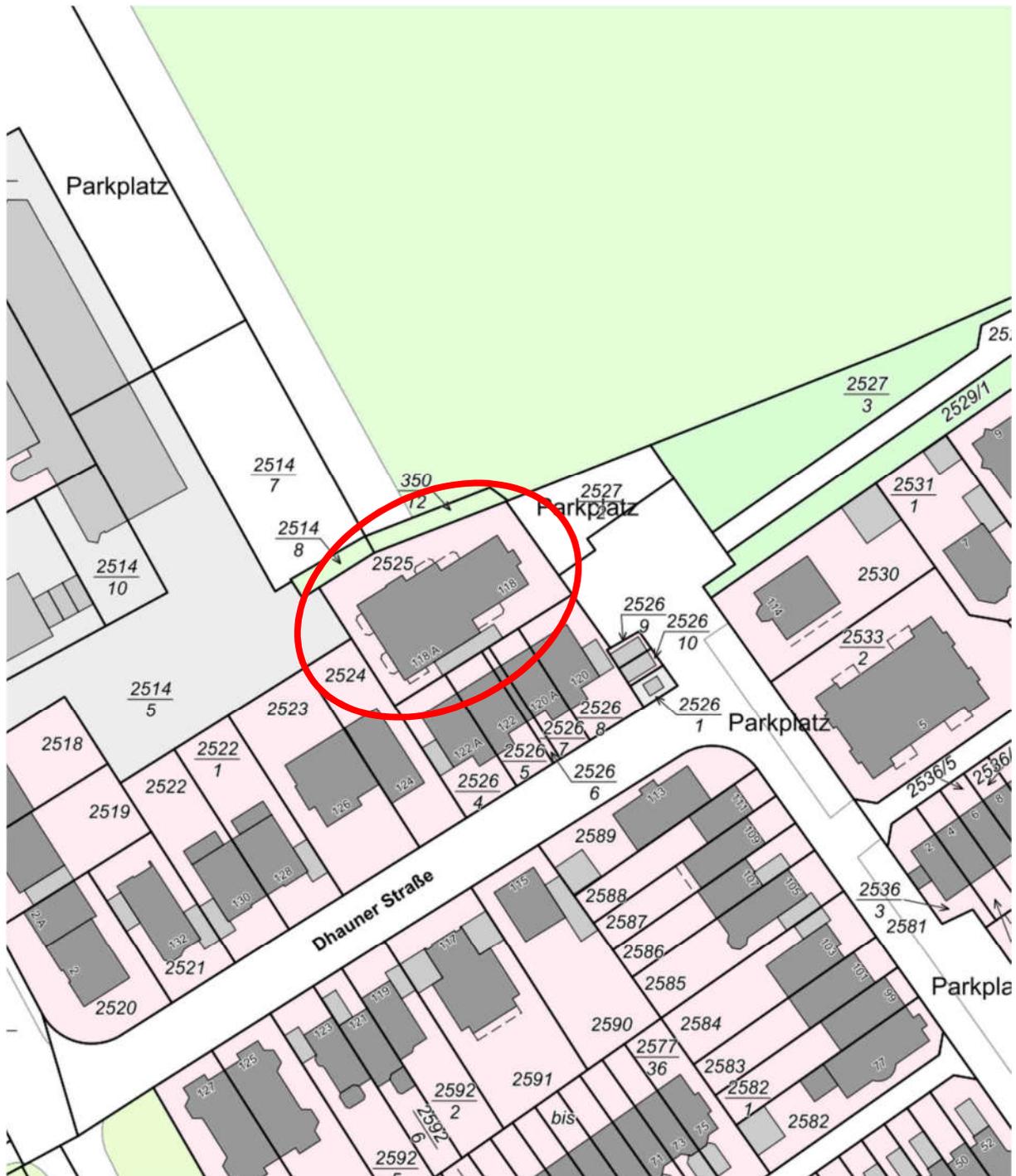
www.bkg.bund.de

Aktualität:

12.02.2024

Maßstab:

1:20.000

ANLAGE 3: Liegenschaftskarte

Quelle: Geoportall.rlp
www.geoportall.rlp.de
Aktualität: 01.02.2024
Maßstab: 1:1.000

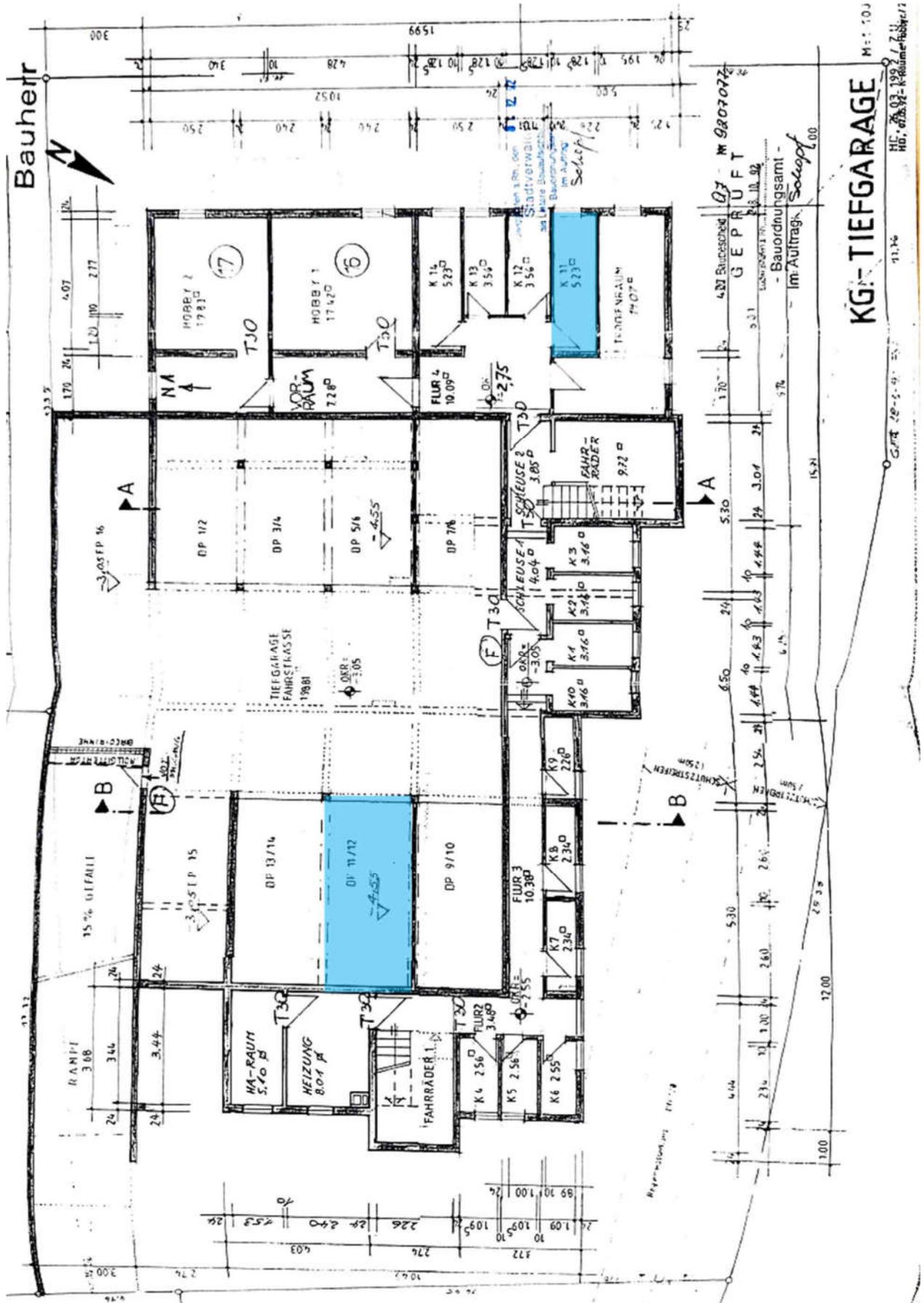


Abbildung 2: Grundriss Kellergeschoss mit DP-Stpl. Nr. 11 und Kellerraum Nr. 11

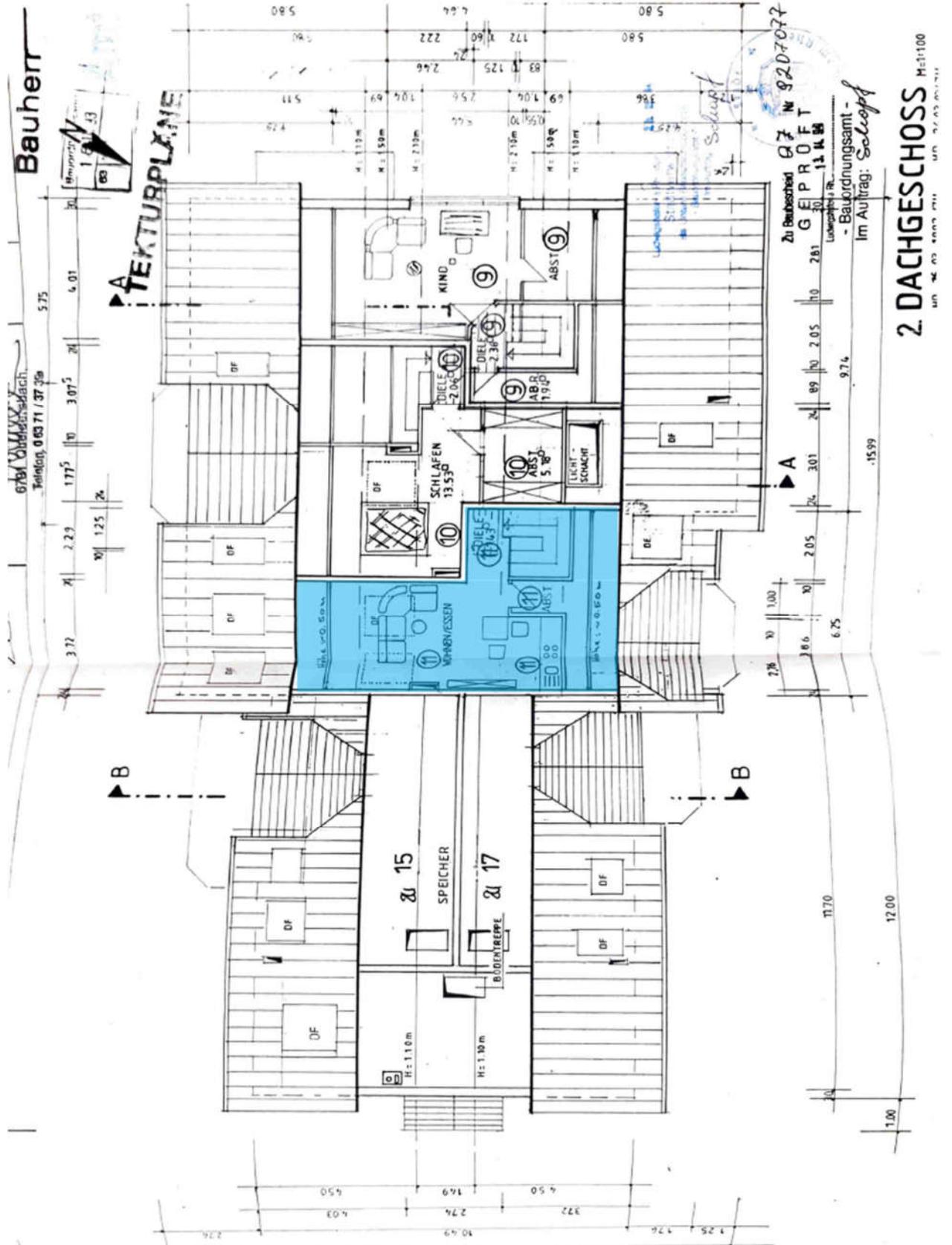


Abbildung 6: Grundriss 2. Dachgeschoss mit ETW Nr. 11

ANLAGE 5: Wohnflächenschätzung**Zusammenstellung Wohnflächen**

	Fläche [qm]
1.DG	
Schlafen	15,36
Diele	6,84
Abst.	2,19
Bad	7,29
Büro	28,94
Balkon	2,20
Summe 1.DG	62,82

	Maß 1 [m]	Maß 2 [m]	Faktor	Fläche [qm]
2.DG				
Wohnen/Essen	6,000	3,860	1,000	23,16
u.Abst.	2,850	0,140	-1,000	-0,40
Diele und Vorraum	1,250	2,050	1,000	2,56
Summe 1.DG				25,32

Zusammenfassung	
Bezeichnung	Fläche [qm]
1.DG	62,82
2.DG	25,32
Gesamt	88,14

Anmerkung:

Die vorstehende Berechnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung, sondern wurde zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit auf Basis der vorliegenden Grundrisse (gem. Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 01.12.1992, 16.05.1994 und 12.07.1994) durchgeführt. Im 1. Dachgeschoss wurden die dort bezifferten Flächenangaben plausibilisiert, die Fläche im 2. Dachgeschoss wurde durch Maße und graphischen Abgriff überschlägig ermittelt.

ANLAGE 6: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Aufnahme 1: Westansicht mit Tiefgaragenzufahrt



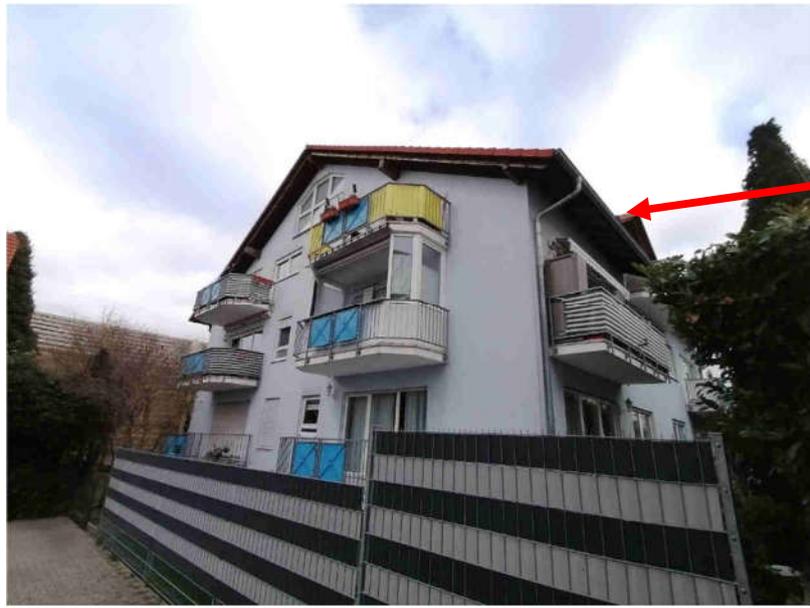
Aufnahme 2: Nordwestansicht mit Hauseingang Nr. 118



Aufnahme 3: Nordansicht



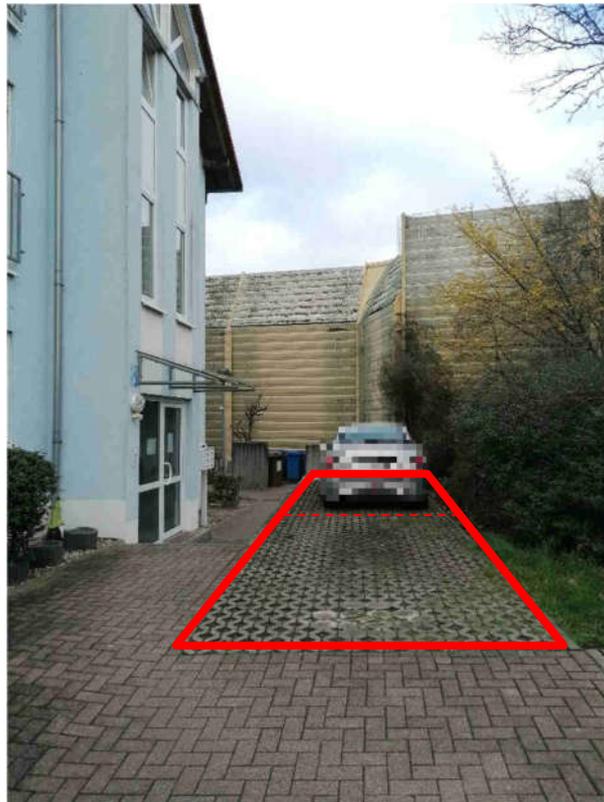
Aufnahme 4: Hauseingang Nr. 118 a



Aufnahme 5: Südwestansicht



Aufnahme 6: Südostansicht



Aufnahme 7: Stellplätze Nr. 18 und 19 vor dem Hauseingang Nr. 118



Aufnahme 8: Wohnungseingangstür Nr. 11 im 1. DG



Aufnahme 9: Ansicht Hausflur 1. DG



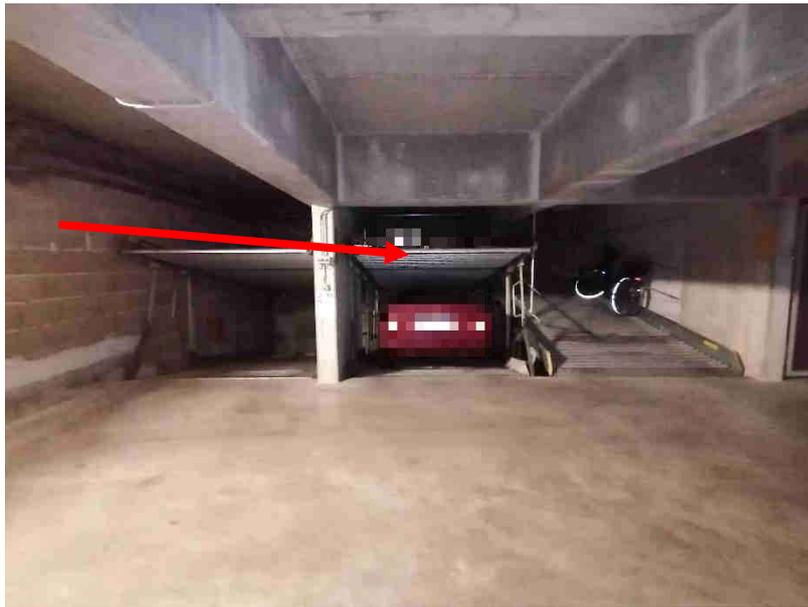
Aufnahme 10: Hauseingangstür



Aufnahme 11: Zentraler Zählerschrank im Kellergeschoss



Aufnahme 12: Heizungsanlage



Aufnahme 13: Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 11 im Doppelparker



Aufnahme 14: Tiefgaragenzufahrt