

Dipl.-Ing. Kristina Wulf 

Von der IHK Rhein-Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Dipl.-Ing. Kristina Wulf · Adlerstraße 12 · 68199 Mannheim

Telefon: + 49 176 57 97 1541
E-Mail: info@kwulf-bewertung.de



G U T A C H T E N

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

des im Wohnungsgrundbuch von Oggersheim Blatt 9588 eingetragenen **39/10.000 Miteigentumsanteils** an dem bebauten Grundstück in 67063 Ludwigshafen am Rhein, An der Froschlache 3, 7, 19, 23, Gemarkung Oggersheim Flurstücke 3110/26, 3099/61, 3110/27 und Gemarkung Oppau Flurstücke 3095/13, 3078/2, 3099/6, 3099/7, 3098/1 verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 338 gemäß Aufteilungsplan im 11. Obergeschoss**



Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit dem AZ 3 K 55/24
Auftragsnummer	2025-02409
Objektart	Eigentumswohnung
Wertermittlungstichtag	03.06.2025
Qualitätsstichtag	03.06.2025
Ausfertigungsdatum	14.08.2025
Ausfertigung digital	Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

240.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Objekt	Eigentumswohnung
Wertermittlungsstichtag	03.06.2025
Qualitätsstichtag	03.06.2025
Baujahr des Gebäudes	1966
Wohnfläche	123,56 qm
PKW-Stellplatz/Garage	-
Bodenwert/qm	350 €/qm (Bodenrichtwert 350 €/qm)
Bodenwert	40.628 €
Mietansatz Wohnung	1.050,26 € p.m.
Mietansatz Stellplatz	-
Rohertrag/Jahr	12.603 €
Bewirtschaftungskosten/Jahr	2.402 €
Liegenschaftszinssatz/Jahr	2,09%
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Vorl. Ertragswert:	250.919 €
Bemerkungen	Sicherheitsabschlag fehlende Innenbesichtigung rd. 11.000 €
Ertragswert:	rd. 240.000 €
Verkehrswert gerundet	240.000 €
Mitzubewertendes Zubehör	-
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	84 (gesamte WEG 378 WE)
Lage der Wohnung im Objekt	11. Obergeschoss
WEG-Verwalter	

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
2. Vorbemerkungen	6
3. Allgemeine Angaben	7
3.1. Gutachtauftrag	7
3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	8
3.3. Durchführung der Wertermittlung	9
3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	11
4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	13
4.1. Lage und Standort	13
4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	14
4.3. Erschließung und Baugrund	14
4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	17
5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	21
5.1. Grundbuch und Grundakten	21
5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	22
5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	24
6. Markt	25
6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	25
6.2. Marktanalyse	25
7. Wertermittlung	27
7.1. Verkehrswert	27
7.2. Wertermittlungsverfahren	27
7.3. Wahl des Verfahrens	29
7.4. Vergleichswertverfahren	29
7.5. Ertragswertverfahren	33
7.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	40
8. Verkehrswert	41
9. Schlussformel	42
10. Anlagenverzeichnis	42

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

ImmoWertA 2022

Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

II. BV

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

LBO BW

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

BBodSchG

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BImSchG

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

vor 08/ 2020 relevant: EnEV

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

Erbbaurechtsgesetz

Erbbaurechtsgesetz BGBl. III, Gliederungsnr. 403-6, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719)

Vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021:**ImmoWertV 2010**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR

(Teil der) Wertermittlungsrichtlinien in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121)

BW-RL

Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

SW-RL

Sachwert-Richtlinie vom 19.05.2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswert-Richtlinie vom 20.03.2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)

*Stand Januar 2025

2. Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionssprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden aus den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt (vgl. Gutachtenanlage). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und die Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Erläuterungen der am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommenen dazugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) werden z.T. ergänzend zitiert.

Hinweis:

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die textlichen Erläuterungen zu den gesetzlichen Vorgaben der Wertermittlungsmethodik sowie die Vorgehensweise im Gutachten beziehen sich daher auf diese (neue) Verordnung. Die stichtagsbezogen zur Anwendung kommenden – überwiegend im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten - Daten des maßgeblichen Gutachterausschusses für den Bereich Ludwigshafen sind jedoch noch nach der gleichzeitig außer Kraft getretenen ImmoWertV 2010 und den dazugehörigen Richtlinien (Bodenrichtwert-, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie) abgeleitet worden. Diese Daten sind modellkonform zu verwenden; auf Abweichungen, sofern sie für das Verständnis des Gutachtens relevant sind, wird an entsprechender Stelle hingewiesen (vgl. auch „Rechtsgrundlagen“ unter Punkt 1).

3. Allgemeine Angaben

3.1. Gutachtauftrag

Auftragsnummer:	2025-02409
Auftragnehmer ¹ :	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Wittelsbachstraße 10 67061 Ludwigshafen am Rhein Auftrag vom 02.04.2025 (Datum des Auftrags- schreibens)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des o.g. Wohnungseigentums Nr. 338 An der Froschlache 23 in 67063 Ludwigs- hafen.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auf- tragsschreiben des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 02.04.2025 soll durch ein schriftli- ches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss 01.04.2025).
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. Es wird eine Digitalversion im PDF-Format erzeugt.
Wertermittlungstichtag:	03.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

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.

Nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV §2 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag:

03.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

3.2. **Angaben zum Wertermittlungsobjekt**

Lagebezeichnung:

An der Froschlache 3, 7, 19, 23
Sternstraße
67063 Ludwigshafen am Rhein

Katasterbezeichnungen:

Gemarkung Oggersheim
Flurstück
3110/26 mit 2.962 qm Erholungsfläche
3099/61 34 qm Erholungsfläche
3110/27 4 qm Erholungsfläche

Gemarkung Oppau
Flurstück
3095/13 mit 26.649 qm Geb.- und Freifläche
3078/2 1 qm Geb.- und Freifläche
3099/6 93 qm Geb.- und Freifläche
3099/7 3 qm Geb.- und Freifläche
3098/1 18 qm Geb.- und Freifläche

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
Grundbuch von Oggersheim
Blatt 9588
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis
1 39/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Oggersheim Flurstücke 3110/26, 3099/61, 3110/27 und

Gemarkung Oppau Flurstücke 3095/13, 3078/2, 3099/6, 3099/7, 3098/1 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 338 bezeichneten Wohnung

2 zu 1 Die Teilungserklärung ist geändert: vorstehender Einheit ist das Sondernutzungsrecht am Speicherraum Nr. 371 zugeordnet.

Grundbuchausdruck vom:

20.08.2024

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Vorhandene Bebauung:

Das Bewertungsgrundstück ist mit vier 22-geschosigen voll unterkellerten Mehrfamilienhäusern bebaut, wobei die Erdgeschosse als Eingangsgeschosse ausgebildet sind. Die Hausnummern 3 und 23 umfassen dabei 84 Einheiten, die Hausnummern 7 und 19 insgesamt 105 Einheiten, jeweils verteilt auf 21 Obergeschosse (Vier- und Fünfspanner). Insgesamt umfasst die WEG $84+105+105+84=378$ Wohneigentumseinheiten. Die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 338 befindet sich im 11. Obergeschoss des Wohnhauses mit der Hausnr. 23.

3.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:

03.06.2025

Das Wertermittlungsobjekt konnte mit Ausnahme einiger Gemeinschaftsflächen nur von außen besichtigt werden.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

· die Sachverständige

- Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

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 20.08.2024

Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 17.06.2025 (Auszug Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Telefonische Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 06.05.2025
- Online-Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein zum geltenden Bauplanungsrecht, Abruf 04.06.2025
- Anliegerbescheinigung der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 14.05.2025
- Schriftliche Altlastenauskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 07.05.2025
- Baugenehmigung inkl. Bauzeichnungen, Baubeschreibungen und Berechnungen zum Bauantrag, Flächenberechnungen, Recherche beim Bauaktenarchiv der Stadt Ludwigshafen am 12.05.2025
- Grundstücksmarktbericht 2024 Stadt Ludwigshafen, ergänzend Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 inkl. Aktualisierungen
- Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2024 VBORIS Premium (Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 07.07.2025, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Ludwigshafen
- Teilungserklärung und Eintragungsbewilligungen Abt. II, Kopien aus der Grundakte, Auskunft vom 17.07.2025

- Jahresabrechnungen 2021-2023, Wirtschaftspläne 2023-2025, Energieausweis, Auskunft des WEG-Verwalters per E-Mail vom 07.07.2025
- Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen am Rhein 2023/24
- 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.

3.4. 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 5.1 „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

Zwangsverwaltung:	Nein
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	Nein
Gewerbebetrieb vorhanden	Nein
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	s. Erläuterungen Kap. 5.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 5.2.3 „Baulasten“
Hausgeld:	Gemäß schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters mit E-Mail vom 07.07.2025 (Wirtschaftsplan 2025) beträgt die Höhe des Hausgelds seit dem 01.01.2025 monatlich 592,00 €, davon 130,00 € Rücklagenzuführung.
Instandhaltungsrücklage:	Gemäß schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters mit E-Mail vom 07.07.2025 beträgt die Instandhaltungsrücklage für die gegenständliche Eigentumswohnung 7.877,12 €.
Energieausweis:	Hat vorgelegen mit Datum vom 08.09.2016 (E-Mail WEG-Verwalter vom 07.07.2025). Es handelt sich um einen Verbrauchsausweis, die Wohnanlage weist einen Endenergieverbrauch von 104,8 kWh/(m²·a) auf und liegt damit deutlich oberhalb des durchschnittlichen Wohngebäudebestands.

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

4.1. Lage und Standort

4.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Rheinland-Pfalz / Vorderpfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt
Ort / Einwohner:	Ludwigshafen am Rhein/ 176.110 Einwohner ²
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	92,5 ³ / 9,3% 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)

4.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil:	Ludwigshafen-Friesenheim
Innerörtliche Lage:	Lage am äußersten östlichen Ausläufer des Stadtteils Friesenheim zwischen den unmittelbar angrenzenden Stadtteilen Oppau im Norden und Oggersheim im Süden, südöstlich angrenzend Bahnhof Oggersheim, Sternstraße/K3 als Zubringer zur A 650 im Süden (AS Oggersheim-Süd), südwestlich Gewerbegebiet Industriestraße; Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten im Stadtteil Oggersheim erreichbar
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Mehrgeschossiger Wohnungsbau (Hochhäuser) in offener Bauweise, nördlich angrenzend unbebaute Wiesenflächen
Lagequalität:	mittlere Wohnlage von Ludwigshafen am Rhein

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 31.12.2023

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2024, Ludwigshafen am Rhein

⁴ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, www.statistik.arbeitsagentur.de, Berichtsmonat Februar 2025, Ludwigshafen am Rhein

Immissionen:	erhöhtes Verkehrsaufkommen an einer zentralen Verkehrsachse
Verkehrsanbindung:	Anbindung an diverse Stadtbahn- und Buslinien des ÖPNV (nächste Stadtbahn-Haltestelle Mannheimer Tor im Südosten in ca. 1,2 km Entfernung, Busanbindung Haltestelle Froschlache an der Sternstraße in ca. 500 m); unmittelbare Anbindung an die Sternstraße / K3 zur A 650 im Süden in ca. 2,2 km und an die B 9 im Westen in ca. 3,4 km
Entfernungen:	Mannheim Hauptbahnhof: ca. 8 km Berliner Platz Ludwigshafen: ca. 5,5 km BASF: ca. 7 km City Airport Mannheim: ca. 13 km Heidelberg: ca. 26 km Bad Dürkheim: ca. 18 km

4.2. Grundstückgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	Generalisiert betrachtet rechteckig mit großer Ost-West-Ausdehnung
Straßenfront / Tiefe:	Ost-West-Ausdehnung ca. 480 m / Nord-Süd-Ausdehnung zwischen 55 und 70 m
Topografie:	überwiegend eben

4.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Ausbauzustand der Straße:	voll ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, gepflasterte Gehwege (beiderseitig vorhanden); kostenfreies Parken im öffentlichen Straßenraum
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:	Von der Straße An der Froschlache
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Fernwärme, Telefon/Internet, Kabel
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 07.05.2025 liegen für das gegenständliche Grundstück folgende Eintragungen im Verdachtsflächenkataster vor:

Flurstücke 3110/26, 3099/61, 3098/1 und

3095/13: MTKLA (Multitemporale Karten- und Luftbildauswertung):

- Ungeordnete Ablagerung ID 5684U037-2 (vorhanden auf Luftbildern 1962 und 1964).
- Wassergraben / Kanal ID I5484W010-1 (vorhanden auf historischen Stadtkarten 1891-1915).

Flurstück 3095/13

Betriebsfläche ID 04083-007-0:

Ölofenreinigung (gemeldet 22.08.1983-31.03.1984 laut Gewerbekartei). Bodenleger Kabelverleger im Hochbau (ohne Anschlussarbeiten); Transporte bis 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht (gemeldet 01.03.2022-01.06.2024 laut Gewerbekartei).

Betriebsfläche ID 04083-019-0:

Ölunfall durch Auslaufen von Heizöl infolge Leckagen beim Anwesen an der Froschlache 19 (Schaden wurde am 27.10.1981 festgestellt, Verursacher unbekannt).

Laut städtischem Kataster wurde das Grundstück teilweise gewerblich genutzt. Die Betriebsflächen sind nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer „Altlastenrelevanz“ von maximal **3** eingestuft (interne Bewertung zur ersten Orientierung: Skala 0=keine bis 5=höchste Altlastenrelevanz). In welchem Maße mit branchenüblichen Schadstoffen umgegangen wurde bzw. ob es sich nur um den Firmensitz mit Bürotätigkeit handelte, ist nicht bekannt. Art und Umfang des Materials, mit dem der ehemalige Wassergraben verfüllt wurde, sind nicht bekannt. Ebenso ist nicht bekannt, welche Abfälle bei der ungeordneten Ablagerung abgelagert wurden. Die Lage der ungeordneten Ablagerung und des ehemaligen Wassergrabens sind im beigefügten Kartenauszug zu erkennen.

Ergebnisse umwelt-technischer Untersuchungen

sind nicht bekannt.

Im *Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz* (BIS-BoKat) wird das Flurstück als Altstandort, altlastverdächtig eingestuft.

Die Informationen zu dem Grundstück begründen bei gleichbleibender Nutzung keinen weiteren behördlichen Handlungsbedarf.

Die Stadt weist darauf hin, dass das städtische Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen lediglich auf der Auswertung von Luftbildern, Landkarten und alten Adressbüchern, Karteien o. ä. beruht (Ersterhebung). Es kann deswegen nur Hinweise ohne Anspruch auf Vollständigkeit geben. Zudem ist zu beachten, dass in Lageplänen verzeichnete flächige Abgrenzungen nicht exakt den Abgrenzungen der Ablagerungen in der Realität entsprechen müssen. Die aktuelle Nutzung findet hierbei keine Berücksichtigung.

Nachfolgend wird im Bestand bewertet und ein altlastenfreier Zustand unterstellt.

4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie Auskünfte vom Eigentümer (vgl. hierzu auch Fotodokumentation Gutachtenanlage). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

4.4.1. Gemeinschaftseigentum

Objektart:	Vier 22-geschossige Mehrfamilienhäuser inkl. Erdgeschoss als Eingangsgeschoss, voll unterkellert; 378 Wohn-/ Teileigentumseinheiten: Nr. 3: 84 WE (Vierspänner über 21 Geschosse) Nr. 7: 105 WE (Fünfspänner über 21 Geschosse) Nr. 19: 105 WE (Fünfspänner über 21 Geschosse) Nr. 23: 84 WE (Vierspänner über 21 Geschosse)
Baujahr:	1966 (Jahr der Bezugsfertigkeit).
Nutzungsaufteilung:	<u>Haus Nr. 23 mit 84 WE</u> KG+EG als Eingangsgeschoss: Hausanschluss-/Technikräume, ehem. Tankräume; Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Waschküchen u.a. 1.OG bis 21.OG: je Geschoss 2-Zi-, 3-Zi-, 4-Zi- und 5-Zi-Wohnung (Vierspänner) mit Abstellräumen, Bad, WC und Balkonen.

Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise.
Außenwände:	Massiv (Schwerbeton).
Innenwände:	Massiv (Schwerbeton).
Decken:	Stahlbetondecken.
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Kunststoffbelag, Stahlgeländer.
Dach:	Wannendach mit innenliegender Entwässerung.

Ausbau

Elektroleitungen:	Standardinstallationen.
Heizung:	Fernwärme, statische Heizkörper; Warmwasserversorgung zentral.
Türen:	Hauseingangstüren als automatisch gesteuerte Schiebetüren, integrierte Klingel- und Gegensprechanlage. Briefkastenanlagen im Erdgeschossflur. Wohnungseingangstüren als Holzfüllungstüren mit Futter und Bekleidung, Spione.
Wände und Decken:	Putz mit Anstrich.
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung. Nachträglich angebrachte Kunststoffrollläden mit Kurbelantrieb.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen	Personenaufzüge, Balkone, Eingangs- und Kelleraußentreppen und -rampen.
--	---

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	Die gesamte Wohnanlage weist im Bereich des Gemeinschaftseigentums einen sehr gepflegten Unterhaltungszustand auf, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt. Laut WEG-Verwalter wurden Modernisierungen im Bereich des Daches, der Fassade und der Fenster/Rollläden durchgeführt, diese liegen teilweise schon länger zurück. Der Eingangsbereich und die Geschossflure wurden ebenfalls ertüchtigt.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine.

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:	Siehe oben.
Bodenbefestigungen:	Rasengittersteine, plattierte und gepflasterte Wege.
Einfriedung:	-
Sonstiges:	Kinderspielplatz, eingezäunte Müllabstellbereiche, Pkw-Stellplätze.

4.4.2. Sondereigentum Wohnung Nr. 338 im 11. Obergeschoss

Art:	Das Sondereigentum besteht an der 5-Zimmer-Wohnung Nr. 338 des Aufteilungsplans im 11. Obergeschoss.
Größe:	Eine Wohnflächenberechnung konnte nach Einsichtnahme in die Bauakte zu 123,56 qm recherchiert werden. Diese konnte anhand des vorliegenden Grundrisses hinreichend plausibilisiert werden. Die Wohnfläche erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung und ist daher nur im Rahmen der Wertermittlung verwendbar.
Raumaufteilung:	Wohnzimmer, Arbeitszimmer, drei Schlafzimmer, zwei Abstellräume, Bad mit WC, WC, zwei Flure, Balkon. Arbeitszimmer und zweite Abstellkammer gefangene Räume.

Ausstattung:

Sanitäre Einrichtungen:	Tageslichtbad mit zwei Waschbecken, Einbauwanne, WC, Boden- und Wandfliesen. Innenliegendes WC mit Handwaschbecken und WC, mechanische Lüftung.
Fußböden:	Außerhalb der Sanitärbereiche ursprünglich Kunststoff.
Türen:	Holztüren in Holzzargen.
Elektroinstallationen:	Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl, wohnungseigene Unterverteilung.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

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

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:

Die Eigentumswohnung konnte nicht von innen besichtigt werden, daher ist eine Aussage über den Unterhaltungszustand nicht möglich.

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

5.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Oggersheim Blatt 9588 befinden sich folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. (1)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit --Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere für Heizung, Warm-, Kalt- und Abwasser sowie für allgemeine Infrastrukturmaßnahmen wie Telekommunikationsleitungen (Rundfunk- und Fernsehempfang über Satelliten, EDV-Leitungen) und Betretungsrecht-- für GEWOGE Wohnungsunternehmen der BASF Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen am Rhein.

Die Eintragungsbewilligung vom 02.08.2001 (URNr. 3697/01 - Teilungserklärung) hat vorgelegen. Demnach ist die GEWOGE berechtigt, Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem gegenständlichen Grundbesitz zu verlegen und zu unterhalten. Hiermit ist das Recht der jederzeitigen Betretung des Grundstücks und der Wohnanlage verbunden. Etwaige Schäden, die aufgrund der Ausübung dieser Rechte entstehen, hat der Dienstbarkeitsberechtigte zu tragen.

Eine signifikante Einschränkung wird hier nicht gesehen, die Eintragung bleibt nachfolgend unberücksichtigt.

Lfd. Nr. (3)

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für GEWOGE Wohnungsunternehmen der BASF Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Ludwigshafen am Rhein.

Die Eintragungsbewilligung vom 20.12.2004 hat vorgelegen. Im Zuge der Veräußerung der Eigentumswohnung Nr. 338 hat die GEWOGE einen Rückübertragungsanspruch dinglich absichern lassen. Die GEWOGE wollte auch nach Veräußerung der Wohnung an seine bisherigen Mieter und Bewohner ihre betriebliche Wohnungspolitik verstärkt auf die „Bildung von Eigentum in Arbeitnehmerhand“ ausrichten und verpflichtete hiermit den Käufer dazu, die Wohnung mindestens fünf Jahre selbst zu bewohnen. Eine Veräußerung oder Vermietung an Dritte in dieser Zeit konnte nicht ohne Zustimmung der GEWOGE als Berechtigte erfolgen.

Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben, der Zeitraum von 5 Jahren ist bereits abgelaufen.

5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

5.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Das Wertermittlungsobjekt ist über die Straße An der Froschlache im Norden erschlossen. Zusätzlich grenzen östlich der Bastenhorstweg an sowie südlich teilweise die Sternstraße. Das Grundstück verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Fernwärme
- Strom
- Telefon/Internet

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 14.05.2025 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. Um- und Ausbaumaßnahmen 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.

5.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß Online-Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Abruf Stadtplan 17.06.2025) liegt das Grundstück, an dem der zu bewertende Miteigentumsanteil besteht, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 125 „Hochhäuser an der Überführung Sternstraße“, der folgende wesentliche Festsetzungen trifft:

- Reines Wohngebiet
- Offene Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse XXI (zwingend)
- Flachdach



Abbildung 1: Auszug B-Plan Nr. 125

Im Zuge der Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv der Stadt Ludwigshafen am Rhein konnten folgende Vorgänge recherchiert werden:

- Baugenehmigung BV-Nr. 290/64 vom 14.09.1964 „zu den Hochhäusern Typ B Haus 1“ inkl. Baubeschreibung, Bauzeichnungen, Lageplan, Wohnflächen- und Kubaturberechnungen sowie Gebrauchsabnahmeschein (Haus Nr. 3)
- Baugenehmigung BV-Nr. 288/64 vom 14.09.1964 „zu den Hochhäusern Typ B Haus 1“ inkl. Baubeschreibung, Bauzeichnungen, Lageplan, Wohnflächen- und Kubaturberechnungen sowie Gebrauchsabnahmeschein (Haus Nr. 19)
- Teilbaugenehmigung für Baggararbeiten zu den Bauscheinen BV-Nr. 287, 288, 289 und 290 aus 1964

Bei dieser Wertermittlung kann daher die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt werden. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem vorliegenden Aufteilungsplan konnte stichprobenartig geprüft werden (graphischer Abgriff der Gebäudeaußenmaße).

5.2.3. Baulasten

Nach telefonischer Auskunft der Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 06.05.2025 ist keine das gegenständliche Grundstück betreffende Baulast eingetragen.

5.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Das Wertermittlungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

5.3.1. Mietverhältnisse

Der Vermietungsstand der Wohnung konnte abschließend nicht recherchiert werden. Laut Auskunft des WEG-Verwalters besteht ein Mietverhältnis und es ist eine Mietverwaltung eingesetzt, näheres ist auch ihm nicht bekannt. Eine Kontaktaufnahme mit der Mietverwaltung war trotz mehrmaliger telefonischer und schriftlicher Anfrage über einen Zeitraum von mehr als zwei Monaten nicht erfolgreich. Das Risiko der ungewissen Vermietungssituation wird im Rahmen der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5.3.2. 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.

6. Markt

6.1. 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 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. Aktuell befindet sich der Wohnimmobilienmarkt wieder in einer Phase der Konsolidierung, seit Anfang 2024 ziehen Verkaufspreise erstmals seit Sommer 2022 wieder an. Dabei achten Käufer verstärkt auf Preis-Leistungs-Verhältnisse, und Verkäufer müssen sich darauf einstellen, ihre Angebote den tatsächlichen Marktbedingungen anzugleichen. Auffällig ist dabei die hohe Diskrepanz zwischen Angebotspreisen und realen Transaktionspreisen, welcher derzeit einen guten Verhandlungsspielraum auf Käuferseite abbildet. Zahlten Bauherren im September 2021 für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, sind es aktuell durchschnittlich 3,5 Prozent im Eigenheimsektor (vgl. Baufinanzierungsportal Interhyp).

6.2. 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 als Teil der wirtschaftsstarken Metropolregion zwar nur leicht gesunken, aktuell sind allerdings Einschränkungen im Bereich der Kapitalanleger aufgrund der gestiegenen Zinsen in Verbindung mit gestiegenen Eigenkapitalanforderungen zu spüren. Parallel steigt das Mietpreisniveau aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage und den gestiegenen Kreditzinsen, da sich Eigenheime nicht mehr so leicht finanzieren lassen. Der Zinsanstieg von noch 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 unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften, dem Image der Wohnanlage sowie der aktuellen Immobilienmarktlage als unterdurchschnittlich eingestuft. Der potentielle Käuferkreis wird dabei aufgrund der Wohnungsgröße und der Lage vermehrt bei Kapitalanlegern gesehen, bei den größeren Wohnungen aber auch bei Eigennutzern.

7. Wertermittlung

7.1. 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.

7.2. 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 zeitlicher 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 Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind (vgl. § 21 ImmoWertV). Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der nach § 21 (3) ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 (1), Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 (1), Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (vgl. auch Nr. 39.1 bis 39.3 der ImmoWertA 2023). Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden, die Prüfung einer (erneuten) Marktanpassung (§ 7 (2) u. § 35 (3)) und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint

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.

7.3. 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.

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung lieferte aus den vergangenen 2,5 Jahren insgesamt 10 Vergleichskaufpreise von Eigentumswohnungen in der Wohnanlage An der Froschlache 3, 7, 19, 23. Diese weisen eine vergleichsweise große Schwankungsbreite auf. Zur Ableitung des Verkehrswerts wird insbesondere aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung (und damit fehlenden Informationen über den Standard der Wohnung) und der unklaren Vermietungssituation im vorliegenden Fall auf das allgemeine Ertragsverfahren abgestellt. Hier lässt sich neben den aktuellen Immobilienmarktentwicklungen durch die Wahl der marktüblichen Miete und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes eine präzisere Risikoadjustierung vornehmen. Eine Ergebnismwürdigung wird jedoch auch mit Blick auf das Vergleichswertverfahren vorgenommen.

7.4. 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 für Grundstückswerte für die Stadt Ludwigshafen am Rhein wurden nach einer Abfrage aus der Kaufpreissammlung zum 07.07.2025 insgesamt zehn auswertbare Vergleichskauffälle unter Berücksichtigung folgender Selektionskriterien zur Verfügung gestellt.

- Teilmarkt: Wohnungs- und Teileigentum, Weiterverkauf Wohnungseigentum
- Vertragsdatum ab 01.01.2023 bis 28.04.2025
- Räumliche Suche: Wohnanlage An der Froschlache 3, 7, 19, 23
- Wohnfläche: 100-150 qm

Zu A. Konjunkturelle Anpassung

Grundlage für die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag bildet der vom Oberen Gutachterausschuss RLP abgeleitete Preisindex für den Weiterverkauf von Wohneigentum – unterstützt durch die Auswertungen des Statistischen Bundesamtes beim Häuserpreisindex (Eigentumswohnungen in kreisfreien Großstädten).

Zu B. Qualitative Anpassung

Um die Vergleichspreise unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität („immer in dem Modell bewerten, in dem die erforderlichen Daten abgeleitet wurden“) an das konkrete Bewertungsobjekt anpassen zu können, werden Anpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Schätzung der Zu- und Abschläge angewandt, insbesondere die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Wohnfläche. Zudem wird eine Anpassung aufgrund abweichender Geschosslagen über entsprechende Umrechnungskoeffizienten gemäß Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, vorgenommen. Insofern entsprechende Informationen nicht vorlagen, wurde auf eine Anpassung verzichtet. Da der Standard der gegenständlichen Wohnung nicht bekannt war, wurde auch hier auf eine Anpassung verzichtet.

Zur Auswertung:

Das arithmetische Mittel der zehn Vergleichskaufpreise wurde im Hinblick auf eine statistisch größere Aussagekraft (große Streubreite der Stichprobe) über die Abweichung der 1,5-fachen Standardabweichung bereinigt. Neun Vergleichspreise können zur Ableitung des Vergleichswerts herangezogen werden.

Ausgangsdaten Vergleichswertberechnung												
Lage/Quelle (s.u.)	Bew. objekt	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10	
Wohnfläche [qm]	123,56	104,47	104,47	103,33	104,47	103,33	104,47	104,47	102,11	101,04	102,11	
Kaufpreis [€]		250000	248000	172000	250000	245000	249000	244000	189500	200000	230000	
rel. Kaufpreis [€/qm]		2.393,00	2.374,00	1.665,00	2.393,00	2.371,00	2.383,00	2.336,00	1.856,00	1.979,00	2.252,00	
A. Konjunkturelle Anpassung (Häuserpreisindex Stat. Bundesamt)												
Kaufdatum/Stichtag	4/25	3/23	5/23	8/23	9/23	10/23	10/23	5/24	6/24	10/24	1/25	
Faktor		0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,01	1,03	1,03	1,02	1,00	
Vergleichskaufpreis am Stichtag		2.321,21	2.326,52	1.648,35	2.393,00	2.394,71	2.406,83	2.406,08	1.911,68	2.018,58	2.252,00	
B. Qualitative Anpassung (wg. abweichender Grundstücksmerkmale)												
Wohnfläche [qm]	123,56	104,47	104,47	103,33	104,47	103,33	104,47	104,47	102,11	101,04	102,11	
Faktor		0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	
Geschosslage	11.OG	13.OG	20.OG	20.OG	18.OG	19.OG	21.OG	19.OG	11.OG	10.OG	8.OG	
Faktor		1,00	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	1,00	1,00	1,01	
angep. rel. Vergleichskaufpreis		2274,79	2211,59	1566,92	2274,79	2276,41	2287,93	2287,22	1873,45	1978,21	2229,03	
Ausreißerbeseitigung												
Mittelwert	2.126,03 €/qm											
Standardabweichung	243,87 €/qm											
Auswahlspanne	1.760,23 €/qm	bis	2.491,83 €/qm									
Stichprobe ohne Ausreißer		2274,79	2211,59		2274,79	2276,41	2287,93	2287,22	1873,45	1978,21	2229,03	
bereinigter Mittelwert 2.188,16 €/qm												
Vorl. Vergleichswert 270.369 €												

7.5. Ertragswertverfahren

7.5.1. 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: - Verkehrsanbindung - Nachbarschaft - Wohn- und Geschäftslage - Umwelteinflüsse Mittlere Wohnlage in Ludwigshafen, Mischnutzung im weiteren Umfeld mit entsprechend lagetypischen Verkehrsimmissionen
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	- Grundstücksgröße 29.764 qm - Zuschnitt polygonal - normaler Baugrund

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigshafen am Rhein gibt zum Ermittlungsstichtag 01.01.2024 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs- zustand	Beitrags- zustand	Nutzungsart	Bauweise	GFZ	Tiefe [m]
350	Baureifes Land	frei	Reines Wohnge- biet (WR)	Offen	1,2	70

Auf eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

Hinsichtlich der baulichen Nutzung ergeben sich dahingehend keine Abweichungen, als dass die Bodenrichtwertzone mit Ausnahme einiger weniger kleiner Grundstücke auf das Bewertungsgrundstück bezogen ist. Der Bodenrichtwert kann unangepasst übernommen werden. Bezogen auf den Miteigentumsanteil von 39/10.000 x 29.764 qm = rd. 116,08 qm ergibt sich demnach folgender Bodenwertanteil:

Bodenwertanteil MEA Nr. 338	116,08 qm	x	350,00 €/qm =	40.628 €
Gesamt	116,08 qm			40.628 €

7.5.2. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten – aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3) und § 31). Gemäß ImmoWertA 2023 ist bei der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden. (31.2 b)).

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage des qualifizierten Ludwigshafener Mietspiegels 2023 für frei finanzierte Wohnungen abgeleitet. In Abhängigkeit des Baujahrs, der Wohnungsgröße sowie der weiteren Lage- und Objekteigenschaften ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von **8,50 €/qm**. Der marktübliche Rohertrag ergibt sich demnach zu

Bez.	Nutzung	Wfl.	Miete pro qm	Miete gesamt
WEG-Nr. 338	Wohnen	123,56 qm	8,50 €/qm	1.050,26 €
Gesamt				1.050,26 €

also jährlich

1.050,26 € x 12 = 12.603 €

7.5.3. Bewirtschaftungskosten

Der Reinertrag ergibt sich sodann aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, 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, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

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.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1).

Im vorliegenden Fall werden folgende Ansätze pro Jahr in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV i.V.m. dem örtlichen Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht:

Verwaltungskosten Eigentumswohnung:	420 €/Stk.
Instandhaltungskosten Eigentumswohnung:	14,00 €/qm Wfl.
Mietausfallwagnis:	2% des Jahresrohertrags

7.5.4. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND, § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1) ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 (5) Satz 1). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** für das zu bewertende Wohneigentum zum Ansatz gebracht. Dies entspricht auch dem Modell des GAA Ludwigshafen für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze.

7.5.5. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND, § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV) 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 auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung 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 wird dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Unter Berücksichtigung des guten Unterhaltungszustands des Gemeinschaftseigentums und der vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen wird die rechnerische Restnutzungsdauer von $1966 + 80 - 2025 = 11$ Jahren bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum in Anlehnung an Anlage 2 ImmoWertV auf **30 Jahre** verlängert.

7.5.6. Liegenschaftszinssatz

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. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar; er wird i.d.R. auf der Grundlage eines vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten geeigneten Liegenschaftszinssatzes durch den Sachverständigen unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Hinweise sowie eigener Ableitungen bezogen auf die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt. Dabei darf er nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21, (2)) zugrunde lagen. Andere Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (ImmoWertA 33.3).

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz:

- Je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie, desto geringer der Zinssatz bzw.
- je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz.

Wohnnutzungen weisen dabei in der Regel geringere wirtschaftliche Risiken auf als gewerbliche Nutzungen. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht eine objektabhängige Berücksichtigung einzelner Einflussfaktoren. **Den lageabhängigen Kriterien ist dabei das höchste Gewicht einzuräumen.** Insbesondere ist zwischen städtischem und ländlichem Gebiet zu unterscheiden und die örtliche Bevölkerungsentwicklung und Nachfragesituation zu beachten.

Liegenchaftszinssatz	
Abschlag	Aufschlag
Immobilie mit Wohnnutzung	
• Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage • Aufwendige Ausstattung • Eigennutzung oder bezugsfrei • Variable Nutzungsmöglichkeiten • Wenige Wohneinheiten im Haus	• Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage • Modernisierungsbedarf • Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) - • Sehr individuelle Ausführung • Viele Wohneinheiten im Haus -

Der örtliche Gutachterausschuss Ludwigshafen hat zuletzt aus dem Berichtsjahr 2023 Liegenchaftszinssätze für Wohneigentum in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer veröffentlicht. Für Eigentumswohnungen mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren wurde ein mittlerer Liegenchaftszinssatz von 1,9% veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften sowie der aktuellen Immobilienmarktlage und der Vermietungssituation wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von **2,0%** gewählt.

7.5.7. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins	2,00%			
Restnutzungsdauer	30 Jahre			
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	22,40			
Bodenwert	40.628 €			
davon Bodenwertverzinsung	40.628 €			
Jahresrohertrag				12.603 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten Wohnen	1 Stk. x	420 €/Stk.	=	420 €
Instandhaltungskosten Wohnen	123,56 qm x	14,00 €/qm	=	1.730 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2% des Jahresrohertrags		=	252 €
Summe Bewirtschaftungskosten				2.402 €
Jahresreinertrag				10.201 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	2,00%	x 40.628 €	-	813 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				9.388 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	22,40	x 9.388 €	=	210.291 €
Bodenwert			+	40.628 €
Vorläufiger Ertragswert				250.919 €

Mit einer Abweichung des vorläufigen Vergleichswertes (S. 31: 270.369 €) zum vorläufigen Ertragswert von ca. 7,8% werden die gewählten Wertermittlungsparameter hinreichend plausibilisiert – insbesondere vor dem Hintergrund der unklaren Vermietungssituation.

7.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8. Verkehrswert

Die beiden Wertermittlungsverfahren führen zu folgenden Ergebnissen:

Vergleichswert	270.000 €
Ertragswert	251.000 €

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unter Berücksichtigung der rechtlichen, tatsächlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten ein Sicherheitsabschlag von 11.000 €, d.h. rd. 4% auf das Ergebnis der Ertragswertermittlung vorgenommen, was zu einem angepassten Ertragswert von 240.000 € führt.

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 03.06.2025 für das Wertermittlungsobjekt, bestehend aus dem 39/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück An der Froschlache 3, 7, 19, 23 in 67063 Ludwigshafen am Rhein, Gemarkung Oggersheim Flurstücke 3110/26, 3099/61, 3110/27 und Gemarkung Oppau Flurstücke 3095/13, 3078/2, 3099/6, 3099/7, 3098/1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 339 gemäß Aufteilungsplan im 11. OG ermittelt zu

rd. 240.000 €

(in Worten: zweihundertvierzigtausend Euro)

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der/dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in ihrem/seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

9. Schlussformel

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens/ der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Auf das Urheberrecht der Autorin sowie auf den ausdrücklichen Haftungsausschluss bzgl. der vorstehenden Hinweise, Angaben und der daraus gezogenen eigenen Schlussfolgerungen wird ausdrücklich hingewiesen!

Mannheim, den 14.08.2025



Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

10. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 3: Flurkarte
- Anlage 4: Grundrisse
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung zum Bauantrag
- Anlage 6: Auszug Energieausweis
- Anlage 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

ANLAGE 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

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.

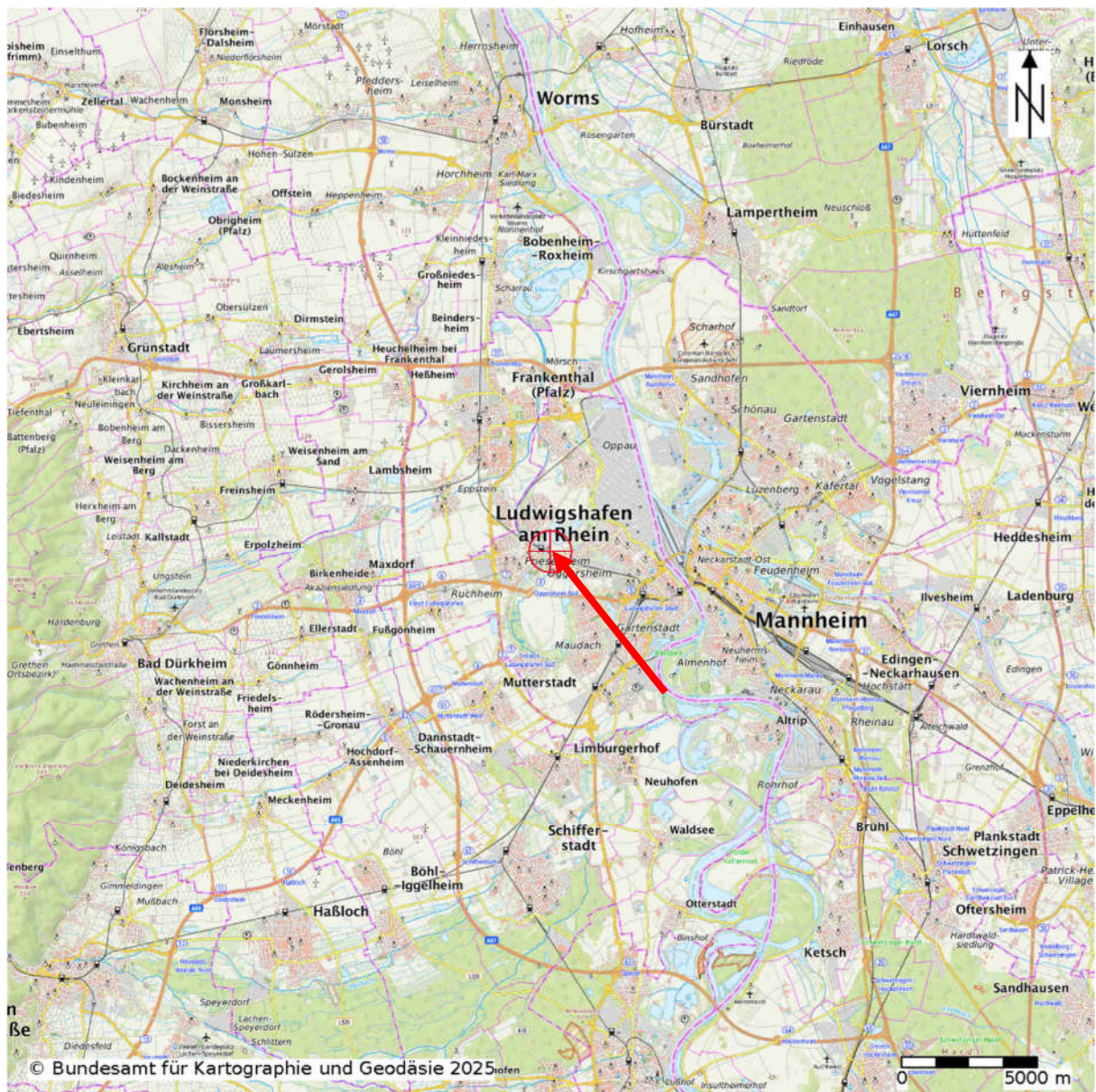
Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht 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 (Bundesimmissionsschutzgesetz – 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 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

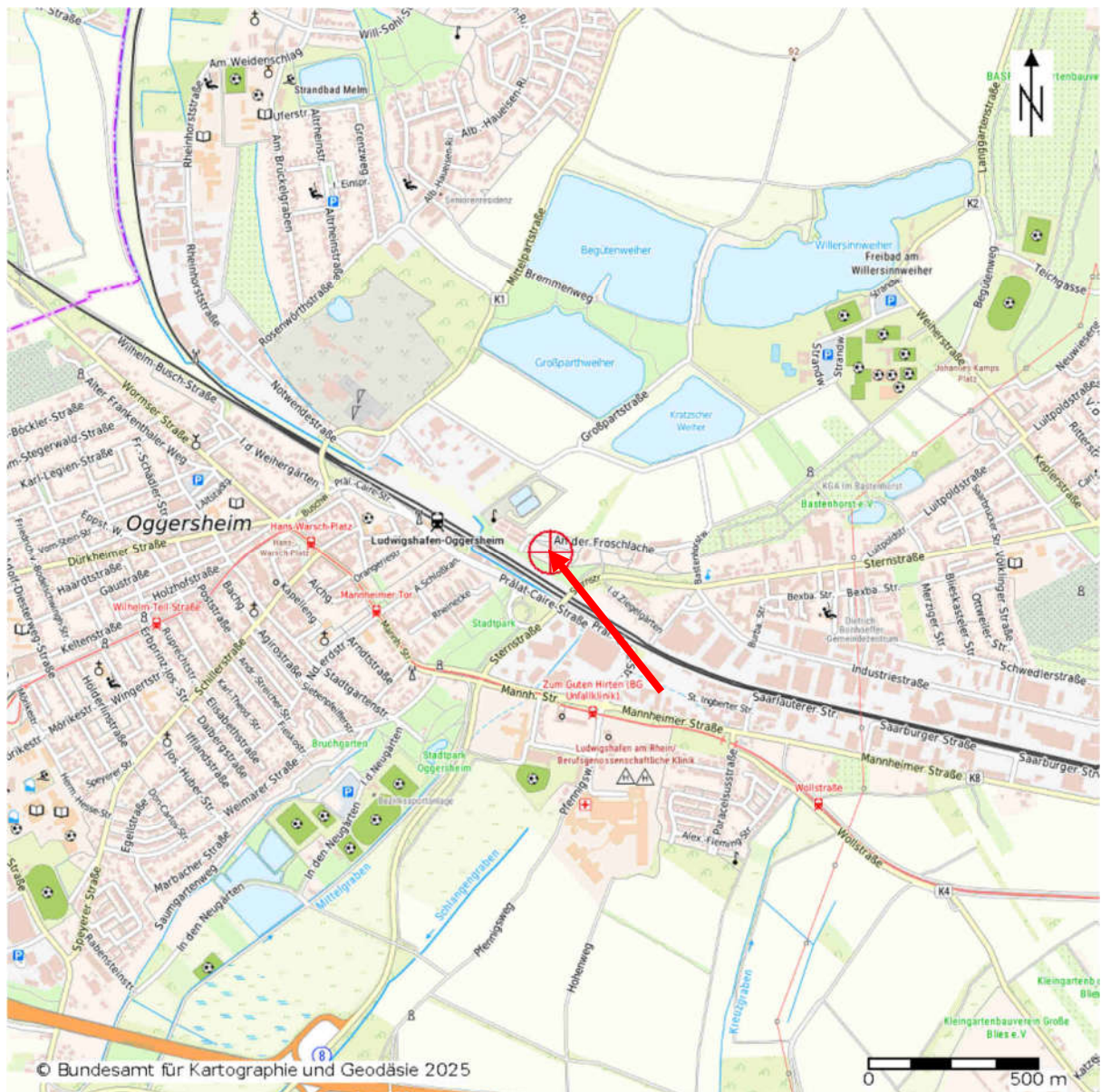
www.bkg.bund.de

Aktualität:

17.06.2025

Maßstab:

1:250.000



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

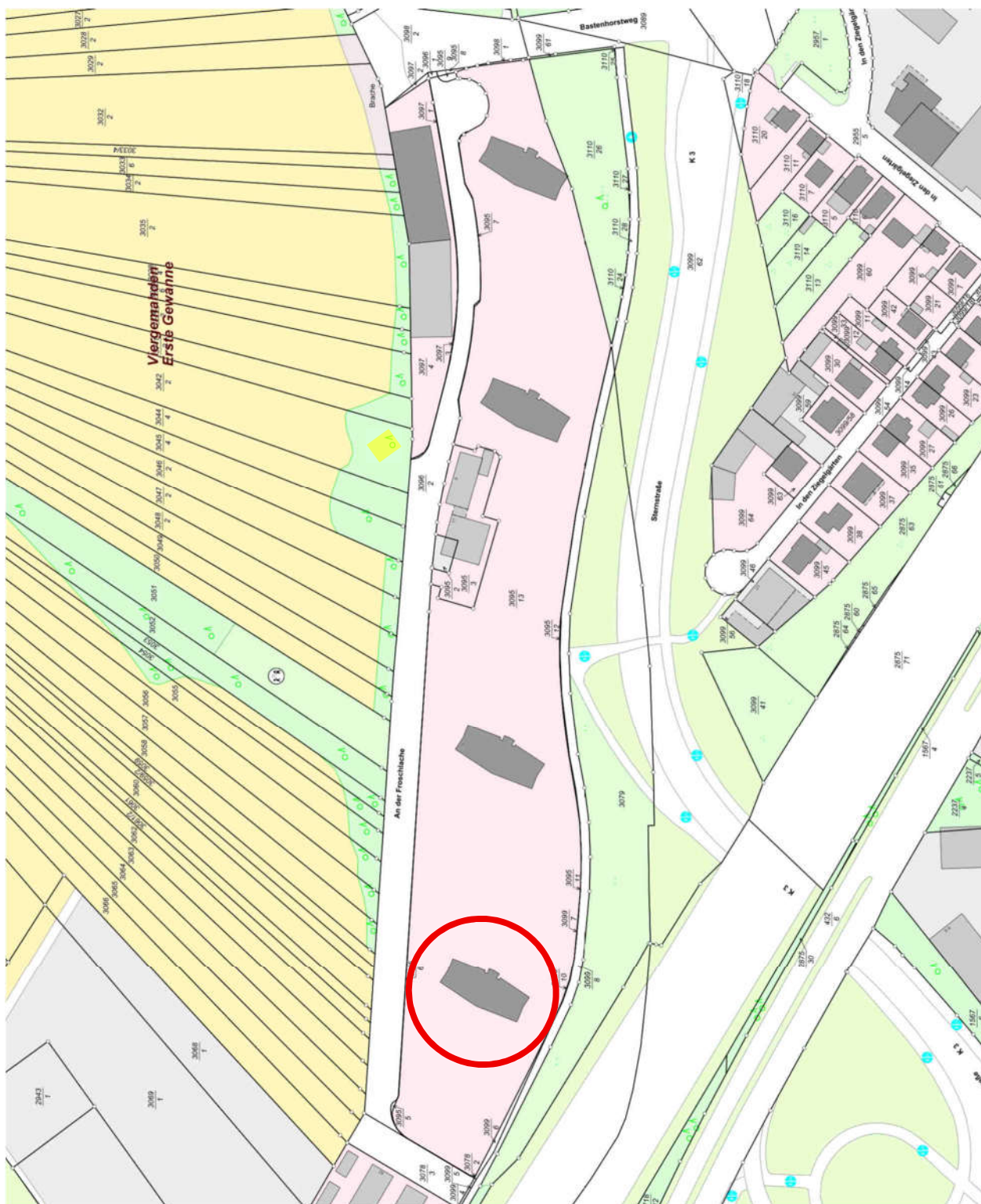
www.bkg.bund.de

Aktualität:

17.06.2025

Maßstab:

1:20.000

ANLAGE 3: Liegenschaftskarte

Quelle: Geoportal.rlp
 www.geoportal.rlp.de
 Aktualität: 17.06.2025
 Maßstab: ca. 1:2.500

Abbildung 2: Wohnungsgrundriss Nr. 338 (Ausschnitt Grundriss 11.OG)



ANLAGE 5: Wohnflächenberechnung zum Bauantrag

Bauvorhaben , Ludwigshafen, Baugruppe 199 Hochhäuser an der Froschlache Typ B,1 8. - 14. Obergeschoß - 5-Zimmer-Wohnung Wohnung 4 - links			
	qm	Abzug 1,5 %	qm insges.
Koch-Wohn-Küche (4,195 x 3,59) - (0,20 x 0,55)	14,95	0,22	14,73
Zimmer 5,645 x 3,59	20,27	0,30	19,97
Zimmer 4,195 x 3,59	15,06	0,23	14,83
Zimmer 4,085 x 3,565	14,56	0,22	14,34
Zimmer 4,085 x 3,565	14,56	0,22	14,34
Zimmer $\frac{3,59 + 3,17}{2} \times 3,975$	13,44	0,20	13,24
Bad und WC (2,34 x 2,82) + (2,34 x 0,25) - - (1,75 x 0,48)	6,35	0,09	6,26
WC 1,00 x 1,29	1,29	0,02	1,27
Abstellraum	2,23	0,03	2,20
Abstellraum 1,03 x 0,94	0,97	0,02	0,95
Flur 7,39 x 1,35	9,98	0,15	9,83
Flur 1,125 x 3,78	4,25	0,06	4,19
			116,15
<u>Zuschlag:</u>			7,41
Balkon 1/4 x 22,80 x 1,30			
	insgesamt qm		123,56
	=====		

ANLAGE 6: Auszug Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom ¹ 18. November 2013		
Gültig bis:	07.09.2026	Registriernummer ² RP-2016-001038166
		1
Gebäude		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	An der Froschlache 23, 67063 Ludwigshafen	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude ³	1966	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1966	
Anzahl Wohnungen	84	
Gebäudenutzfläche (A _N)	9.122,4 m² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	KWK, regenerativ	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	☐ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf	


Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

LUWOG consult GmbH

Donnersbergweg 2
67059 Ludwigshafen08.09.2016
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

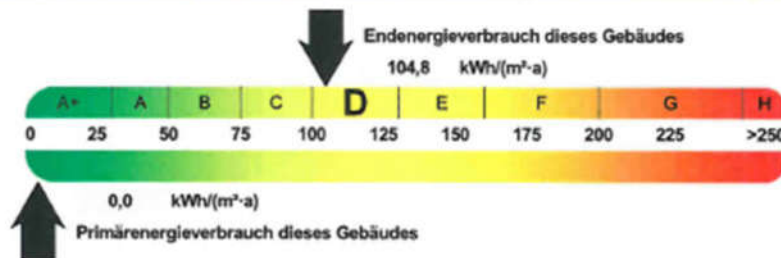
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

RP-2016-001038166

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

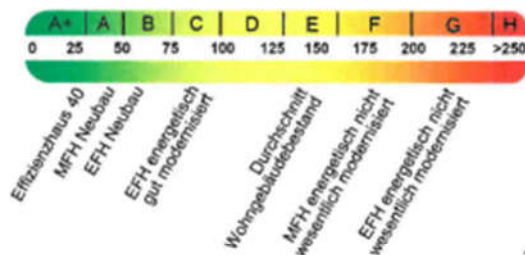
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

104,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2013	31.12.2015	KWK, regenerativ	0,00	1855620	—	1855620	1,25
01.01.2013	31.12.2015	Warmwasserzuschlag	0,00	546969	546969	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

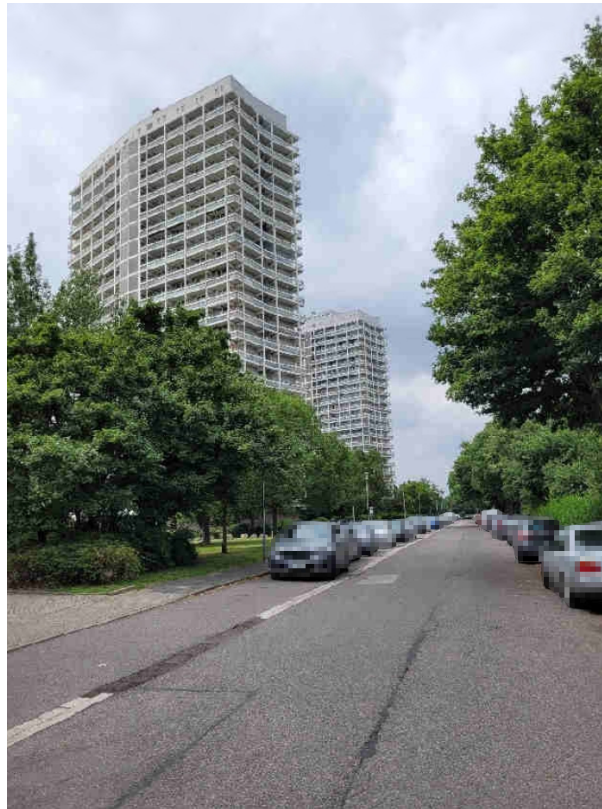
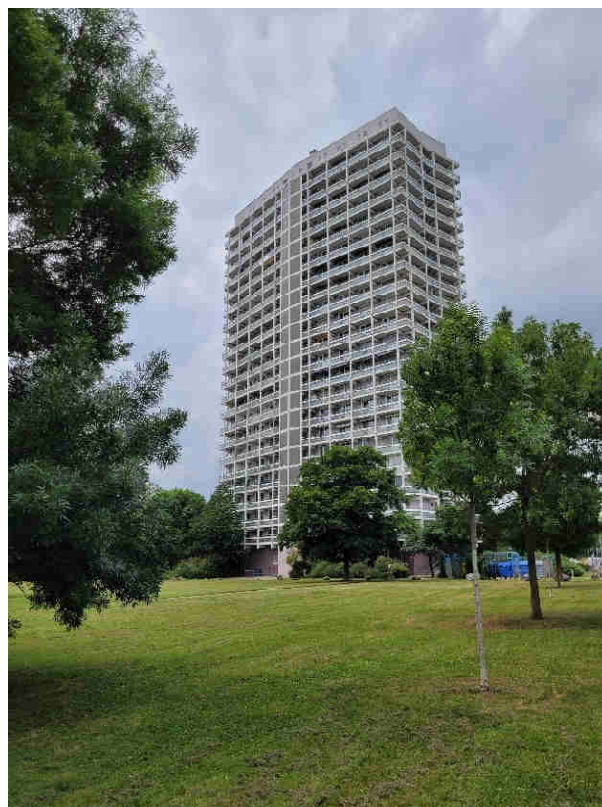
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

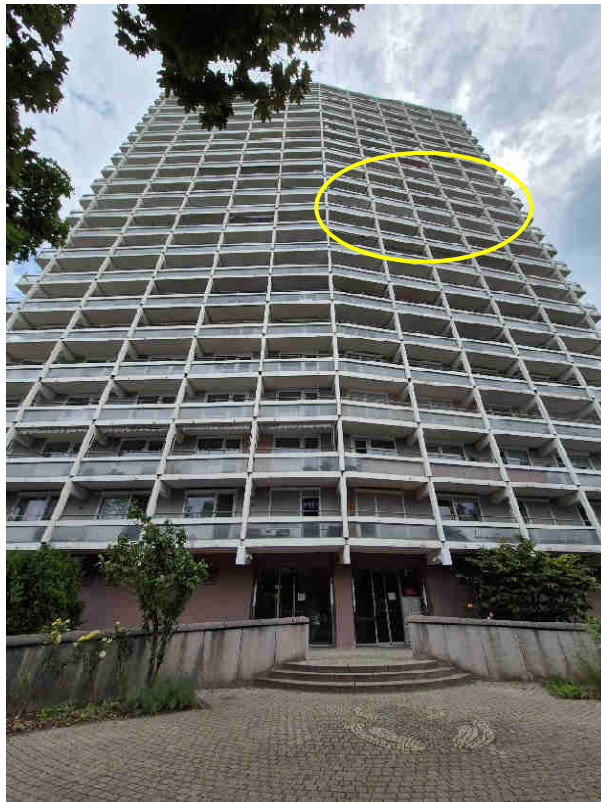
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältezuschläge in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

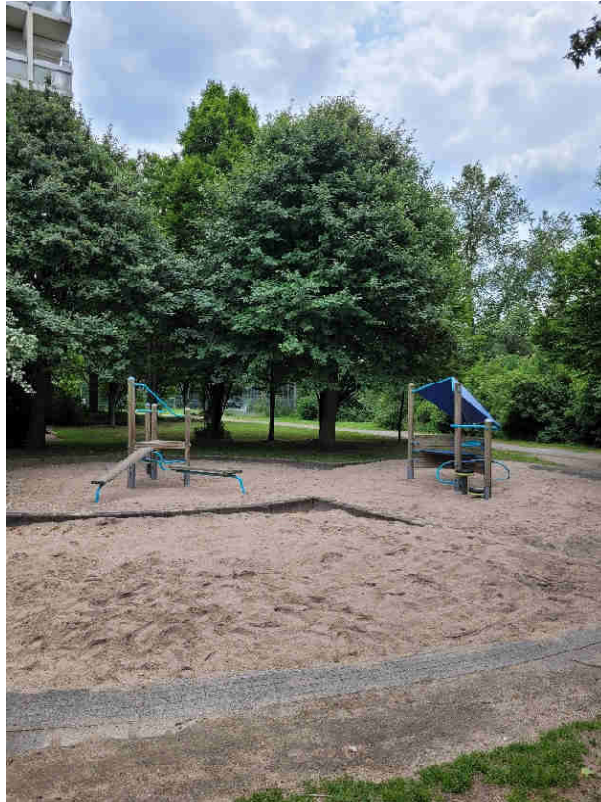
ANLAGE 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts**Aufnahme 1: Ostansicht****Aufnahme 2: Nordostansicht**



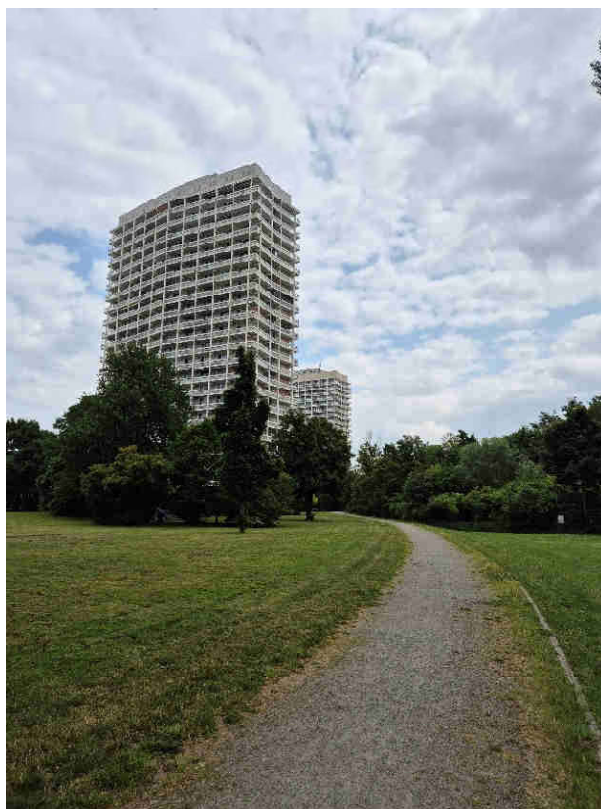
Aufnahme 3: Nordansicht und Müllabstellplatz



Aufnahme 4: Westansicht und Eingangsbereich



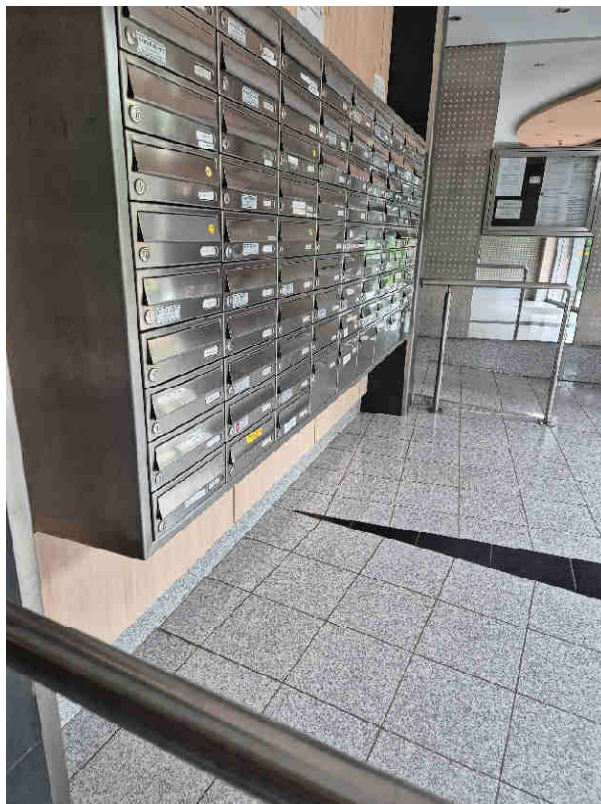
Aufnahme 5: Kinderspielplatz



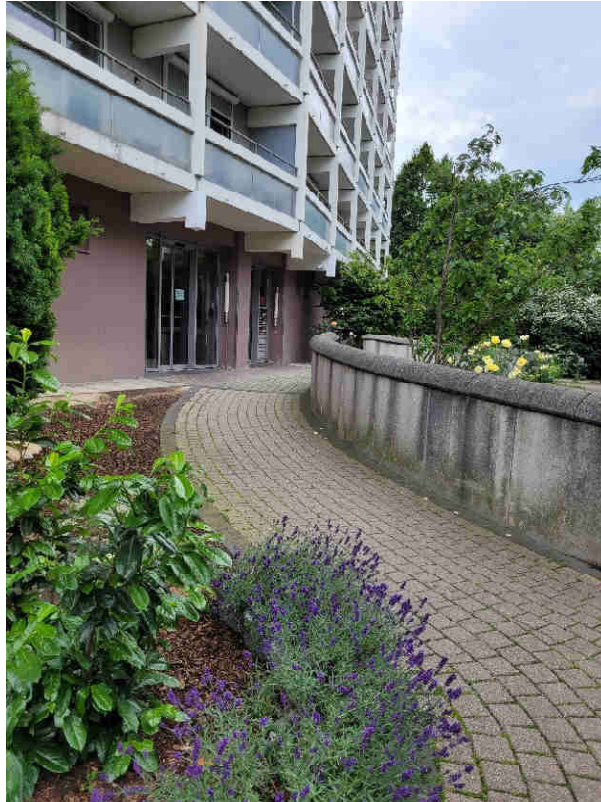
Aufnahme 6: Südwestansicht Wohnanlage



Aufnahme 7: Nordwestansicht Haus Nr. 23



Aufnahme 8: Eingangsbereich mit Briefkastenanlage



Aufnahme 9: Barrierefreier Zugang



Aufnahme 10: Hausflur EG



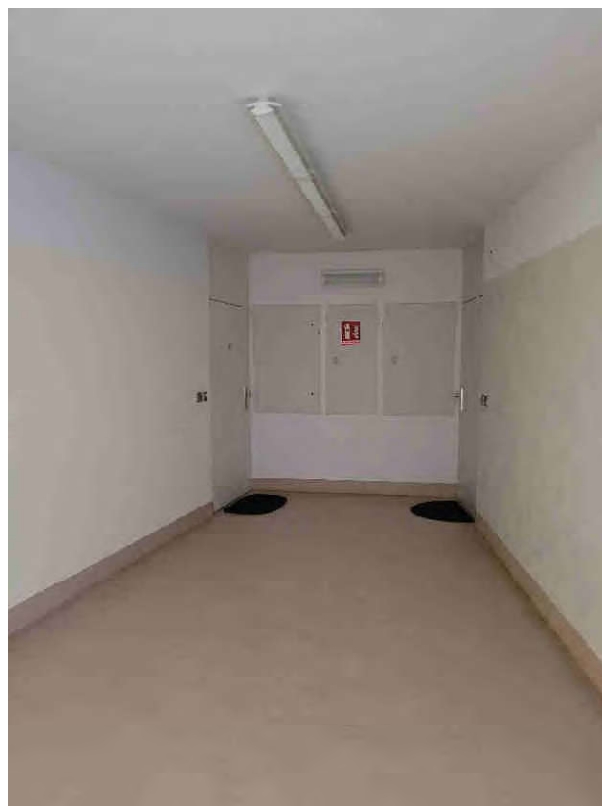
Aufnahme 11: Personenaufzug



Aufnahme 12: Personenaufzüge



Aufnahme 13: Innenansicht Aufzug



Aufnahme 14: Beispiel Wohnungseingangstüren