

GUTACHTEN

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

58/10.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken, Gemarkung Ludwigshafen

Flst. Nr. **713/63**, Hof- und Gebäudefläche, Yorckstraße 28, **1.167 m²**

Flst. Nr. **713/70**, Gebäude- und Freifläche, Roonstraße 33, 35, **1.161 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an den **Räumen** im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 149** und **PKW-Abstellplatz Nr. 21a** (Den PKW-Stellplatz Nr. 21a gibt es nicht!)

Yorckstraße 28, 67061 Ludwigshafen am Rhein – Mitte

(die postalische Anschrift lautet Yorckstraße 28)



Auftraggeber:

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein

Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein

AZ: 3 K 57/22

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

23. März 2023

Wertermittlungstichtag:

23. März 2023

Qualitätsstichtag:

23. März 2023

Grundbuch:

Grundbuch von Ludwigshafen Blatt **6299**, Gemarkung Ludwigshafen

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **23.03.2023** ermittelt mit rd.

122.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertzweiundzwanzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.

Das Gutachten wird in **2 Ausfertigungen** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt.

Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 2 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Ertragswertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
4.3.3 Ertragswertberechnung	17
5. Verkehrswert	18
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	19
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	19
6.2 Verwendete Literatur	19

Anlagen

Anlage 1	Lageplan	20
Anlage 2	Bauzeichnungen	21
Anlage 3	Objektfotos vom 23.03.2023 (16 Aufnahmen)	22
Anlage 4	Altlastenauskunft	25

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein , Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ Auftraggeber:	3 K 57/22
Eigentümerin:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	58/10.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Flst. Nr. 713/63 , Hof- und Gebäudefläche, Yorckstraße 28, 1.167 m² Flst. Nr. 713/70 , Gebäude- und Freifläche, Roonstraße 33, 35, 1.161 m² verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 149 und PKW-Abstellplatz Nr. 21a .
Grundbuch:	Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 6299 , Gemarkung Ludwigshafen
Ortsbesichtigung:	23. März 2023
Wertermittlungsstichtag:	23. März 2023
Qualitätsstichtag:	23. März 2023
Wohnfläche:	ca. 85,30 m²
Lage:	Yorckstraße 28, 15. Obergeschoss
Hausgeld/Monat:	519,00 EUR (lt. Wirtschaftsplan 2020)
Mieter:	siehe gesonderte Anlage
Miete:	siehe Pkt. 4.3.2
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden
<u>Hinweise:</u>	Das von mir für o.g. Objekt zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2020 im Verfahren 3 K 102/19 bereits erstellte Verkehrswertgutachten ist auftragsgemäß zu aktualisieren. Hierbei gilt zu beachten, dass am 1. Januar 2022 die neue Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten ist. Die ImmoWertV 2021 tritt an die Stelle der ImmoWertV 2010 und ist bei allen Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden zwingend anzuwenden.

Nach Angaben des Grundbuchamtes Ludwigshafen und der WEG Verwaltung des Objektes gibt es den Stellplatz Nr. 21a nicht. Verschiedene nachträglich vorgenommene Änderungen zur Teilungserklärung sind nicht dinglich gesichert worden.

Mit Schreiben vom 01.03.2023 wurden Eigentümerin und Gläubigerin durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 23.03.2023 geladen.

Gebäude und Grundstück Yorckstraße 28 in 67061 Ludwigshafen wurden am **23.03.2023** einer Besichtigung unterzogen. **Die Wohnung Nr. 149 konnte uneingeschränkt von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (Anlage 3).

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile

sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit Beschluss vom 16.02.2023 und Anschreiben vom 17.02.2023 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 23.03.2023 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebungen bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur, die konjunkturellen Entwicklungen und das Mietniveau im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 6299, amtlicher Ausdruck vom 15.11.2022
- Teilungserklärung vom 24.03.1981 und Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Bewilligung vom 11.08.1994 (Änderung Inhalt des Sondereigentums)
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen und Angaben: Angabe zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümersammlungen vom 14.01.2020 und 09.12.2022, Energieausweis vom 06.03.2019
- von den Mietern zur Verfügung gestellte Unterlagen: Auszüge aus dem Mietvertrag der Wohnung Nr. 149

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden 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.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 23. März 2023** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Ludwigshafen am Rhein. Ludwigshafen am Rhein liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz, ist eine kreisfreie Stadt und gleichzeitig Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden Rhein-Pfalz-Kreises. Ludwigshafen hat mit seinen 14 Stadtteilen, die zu 10 Ortsbezirken zusammengefasst sind, insgesamt etwa 179.000 Einwohner (Stand 31.12.2022, Datenquelle Stadt Ludwigshafen) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 78 km².

Ludwigshafen liegt am linken Rheinufer in einer Höhe von etwa 96 m über NN. Als eines der fünf Oberzentren des Landes Rheinland-Pfalz bildet Ludwigshafen mit seiner Nachbarstadt Mannheim den Kern der Metropolregion Rhein-Neckar-Dreieck. Weitere näher gelegene Großstädte sind Heidelberg (ca. 25 km südöstlich), Karlsruhe (ca. 50 km südlich) und Mainz (ca. 60 km nördlich). Ludwigshafen gilt als Industriestadt, als Stadt der Chemie. In Ludwigshafen befindet sich der Stammsitz der BASF, die hier den größten zusammenhängenden Chemiestandort der Welt betreibt.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als gut anzusehen, über das Autobahn- und Schienennetz ist die Stadt optimal an andere Wirtschaftsräume angebunden. Durch das nördliche Stadtgebiet führt die Bundesautobahn 6 (Saarbrücken-Nürnberg). Im Westen der Stadt führt die Bundesautobahn 61 (Speyer-Koblenz) vorbei. Ferner beginnen hier die A 65 in Richtung Neustadt an der Weinstraße und die A 650 in Richtung Bad Dürkheim.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in zentraler Innenstadtlage im Stadtteil **Mitte**. Die Stadtteile Mitte und Süd bilden die südliche Innenstadt und damit das Zentrum Ludwigshafens.

Das Bewertungsgrundstück liegt als Eckgrundstück nördlich der Yorckstraße und westlich der Roonstraße. Unweit nördlich verläuft die S-Bahntrasse und die sehr stark frequentierte Bundesstraße B 37, die in dem Bereich des Bewertungsgrundstücks als Hochstraße verläuft und weiter westlich in die Autobahn BAB 650 übergeht. Bei der Yorckstraße handelt es sich um eine normal befahrene Durchgangsstraße. Die Roonstraße ist eine Anliegerstraße, die in Höhe des Bewertungsgrundstücks als Sackgasse endet. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist bebaut mit mehrgeschossigen Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise. Östlich der Roonstraße befindet sich das Einkaufszentrum „Walzmühle“ mit zahlreichen Ladengeschäften und gastronomischen Einrichtungen. Insgesamt zentrale Wohnlage mit entsprechend gut ausgeprägter Infrastruktur in der näheren Umgebung.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie der S-Bahnhof „LU.-Mitte“ in fußläufiger Entfernung. Der Hauptbahnhof von Ludwigshafen befindet sich etwa 1,5 km westlich.

2.2. Gestalt und Form

Das insgesamt **2.328 m²** große Grundstück besteht aus zwei zusammenhängenden Einzelflurstücken. Die beiden Flurstücke bilden insgesamt eine annähernd rechteckige Fläche (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die an der Yorckstraße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 55,00 m, die an der Roonstraße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 42,00 m.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** (Flst. Nr. 713/63, Yorckstraße 28) sowie einem direkt daran angebauten **Parkhaus** (Flst. Nr. 713/70, Roonstraße 33, 35) bebaut.

Das Wohn- und Geschäftshaus (Hochhaus) besteht aus 2 Untergeschossen, Erdgeschoss, 22 Obergeschossen und Penthouse. Das Parkhaus ist 6-geschossig.

Wohn-/Geschäftshaus

Erdgeschoss	ca. 900,00 m ²	ca. 24,00 m x ca. 37,50 m
1. – 22. Obergeschoss	ca. 19.800,00 m ²	wie EG x 22 Geschosse
23. Obergeschoss (Penthouse)	ca. <u>130,00 m²</u>	
Geschossfläche gesamt	ca. 20.830,00 m ²	
Fläche des Grundstücks	2.328,00 m ²	Flst. Nr. 713/63 + Nr. 713/70

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) $20.830,00 \text{ m}^2 : 2.328,00 \text{ m}^2 = 8,95$

Die bauliche Ausnutzung entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. **9,0**.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Sie sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Fernwärme, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt.

Anmerkung: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des **Grundbuchs von Ludwigshafen Blatt 6299** bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorrecht) für die Technischen Werke Ludwigshafen Aktiengesellschaft, Ludwigshafen/Rhein. Gemäß Bewilligung vom 16. Juli 1980 eingetragen am 06. März 1981, hierher und auf die Blätter 6151 bis 6383 übertragen am 1. Juni 1982.

Das vorgenannte Recht stellt für das hier zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 149 keine Wertbeeinflussung dar und wird auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

lfd. Nr. 2, 3, 4, 5: gelöscht

Der in Abteilung II unter lfd. Nr. 6 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht bekannt.

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut telefonischer Auskunft des Baurechtsamtes Ludwigshafen am Rhein besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft aus dem Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz bzw. dem städtischen Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen sind die Flurstücke Nr. **713/63** und Nr. **713/70** nicht von einer registrierten Altlast betroffen.

Das Flurstück Nr. **713/63** ist jedoch als potenzieller Altstandort (ehemalige Betriebsflächen) registriert. Die Betriebsflächen sind nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer „Altlastenrelevanz“ von 3 eingestuft (Skala 0=keine bis 5=höchste Altlastenrelevanz).

Für das Flurstück Nr. **713/70** ist eine Untergeordnete Ablagerung registriert, die sich angabegemäß am nördlichen Rand des Flurstücks befindet.

Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen liegen nicht vor. Angabegemäß begründen die Informationen zu den Grundstücken derzeit bei gleichbleibender Nutzung keinen weiteren behördlichen Handlungsbedarf.

Das hierzu vom Umweltamt der Stadt Ludwigshafen im Zusammenhang mit einer früheren Bewertung einer Wohnung im Objekt Yorckstraße 28 vorliegende Schreiben vom 03.12.2019 liegt diesem Gutachten als Anlage 4 bei!

Nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung evtl. vorhandener Altablagerungen. Bei Bedarf ist hierzu ein gesondertes Altlastengutachten zu fertigen und eventuelle Dekontaminierungskosten sind vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 589, rechtskräftig seit 03.08.2007. Danach wurde das Gebiet als **Besonderes Wohngebiet (WB)** eingestuft. In dem Bebauungsplan werden keine Regelungen zum Maß, sondern nur zur Art der Nutzung der Baugebietsfläche getroffen.

Die Beurteilung der zulässigen Bebaubarkeit erfolgt nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektroanlagen, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** (Flst. Nr. 713/63, Yorckstraße 28) sowie einem direkt daran angebauten **Parkhaus** (Flst. Nr. 713/70, Roonstraße 33, 35) bebaut.

Das Wohn- und Geschäftshaus (Hochhaus) besteht aus 2 Untergeschossen, Erdgeschoss, 22 Obergeschossen und Penthouse. Das Parkhaus ist 6-geschossig.

Die Bebauung wurde lt. Energieausweis **1974** errichtet.

Die Bebauung wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **24.03.1981** geregelt.

Das Wohn-/Geschäftshaus beinhaltet gemäß Teilungserklärung **9 Gewerbeeinheiten** (6 Läden, 3 Büros) und **224 Eigentumswohnungen** nebst Keller- und Gemeinschaftsräumen. In dem Parkhaus befinden sich **120 Stellplätze**, die einzelnen Eigentumseinheiten zugeordnet sind.

Auf dem Grundstück gibt es keine öffentlichen Stellplätze.

Die **Wohnung Nr. 149** liegt im **15. Obergeschoss**. Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Abst., Flur und Loggia. Wohnraum mit Loggia sowie Schlafräum sind nach Westen (Ernst-Bloch-Platz) ausgerichtet.

Die Wohnfläche beträgt lt. Teilungserklärung ca. **85,30 m²**.

Der Wohnung ist kein Kellerraum zugeordnet.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Wohn-/Geschäftshaus

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Stahlbeton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Stahlbeton, Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton, abgehängte Gipskartonsystemdecken
Fassaden:	Plattenverkleidungen
Dach:	Flachdach, Eindeckung verm. mit Dichtungsbahnen und Bekiesung
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton, Eingangsbereich und Erschließungsflure mit Fliesen bzw. PVC-Belag Metallgeländer, 4 Personenaufzüge (2 x bis 12. OG, 2 x bis 23. OG), abgehängte Systemdecken, Briefkastenanlage im Treppenhaus
Türen:	Außentür Metall-/Isolierglaskonstruktion mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage, Wohnungsabschlusstüren Holzplattentüren mit Anstrich
Fenster:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr, tlw. erneuert
Heizung:	Fernwärme-Zentralheizung
Besondere Bauteile:	keine

Parkhaus

Stahlbeton-Skelettbauweise, Flachdach, verm. Pappeindeckung, keine Fenster, Öffnungen im EG vergittert, Fußboden Beton/Estrich, elektrisch betriebene Lamellentore aus Metall.

Ausbau Wohnung Nr. 149

Sanitärausstattung:	Bad: eingeflieste Badewanne, Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Waschbecken Gäste-WC: Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Handwaschbecken
Küchenausstattung:	Die Küchenmöblierung ist <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung.
Elektroanlage:	einfache, baualtersgerechte Ausführung
Heizverteilung:	Heizverteilung über Plattenheizkörper
Warmwasseraufbereitung:	Elektrodurchlauferhitzer für Küche und Bad
Fußböden:	Wohnräume, Flur: Laminat; Küche, Bad, WC: Fliesen; Balkon: Fliesen
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Bad und WC gefliest, Arbeitsbereich mit Fliesenspiegel in der Küche
Decken:	Wohnräume, Flur abgehängte Gipskarton-Systemdecke, Küche Holzdecke, Bad verputzt und gestrichen
Türen:	einfache Holzplattentüren, Ganzglastür zur Küche
Fenster:	isolierverglaste Aluminiumfenster (03/1980), keine Außenrollläden
Besondere Einbauten:	Einbauschränk im Flur

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Fernwärme, Telefon, Wasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Wege und Hofflächen befestigt, Grobkiesflächen, Einfriedungen mit Metallgitterzaun.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich äußerlich in altersgerechtem Unterhaltungszustand. Wesentliche Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind nicht durchgeführt worden. Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen geht hervor, dass die Eigentümergeinschaft eine Sanierung der asbesthaltigen Unterseiten der Geschossdecken innerhalb der Wohnungen durchführt. Nach Angabe der WEG-Verwaltung ist ein Teil der Wohnungen dahingehend saniert worden. Die Kosten werden angabegemäß aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Es ist absehbar, dass mittelfristig die Modernisierung der 4 Aufzugsanlagen ansteht. Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.01.2020 geht hervor, dass ein Asbestproblem im Bereich der Aufzugsanlagen besteht. Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.12.2022 geht hervor, dass eine größere Asbestbelastung im gesamten Haus besteht. Ende 2022 wurde eine Sonderumlage von insgesamt 500.000 EUR erhoben, um die Liquidität der Eigentümergeinschaft und der Erhaltungsrücklage zu stärken. Wegen anstehender Asbestsanierungen werden voraussichtlich weitere Sonderumlagen notwendig.

Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vom 06.03.2019 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

Endenergieverbrauch	104 kWh/(m ² *a)
Primärenergieverbrauch	135 kWh/(m ² *a)

Sondereigentum: Die Grundrissgestaltung der **Wohnung Nr. 149** ist zweckmäßig. Die Ausstattung des Bades entspricht dem Baujahr, Modernisierungsmaßnahmen wurden augenscheinlich nicht durchgeführt. Der Laminatboden in den Wohn- und Flurbereichen, der Fliesenboden im Gäste-WC sowie der Fliesenboden und die Holzdecke in der Küche sind erneuert worden. Die Fenster stammen laut Herstellerhinweis aus dem Jahr 1980.

Die Wohnung befindet sich normalem, baualtersgerechtem Unterhaltungszustand. Oberhalb des Wohnzimmerfensters und im Bereich der abgehängten Systemdecke sind partiell leichte Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Belichtung und Besonnung der Wohnräume sind gut. Bad und Gäste-WC sind innenliegend angeordnet, sie verfügen über keine eigenen Fenster.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Angesichts der Nutzung steht bei dem hier zu bewertenden Objekt die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Objektes bestimmt sich maßgeblich durch den Nutzen, den das Grundstück seinem Eigentümer zukünftig gewährt. Für einen potentiellen Erwerber stehen in vorliegendem Fall die nachhaltig erzielbaren Erträge im Vordergrund.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert demzufolge mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

Auf eine Ermittlung des Sachwertes wird verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und für Eigentumswohnungen vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für die erforderliche Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Das Sachwertverfahren ist als verkehrswertbestimmende Methode für derartige Objekte ungeeignet.

Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom Gutachterausschuss der Stadt Ludwigshafen am Rhein zum Stichtag **01.01.2022** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **670,00 EUR/m²** (Zone 2609) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:		B – MK – g – 6,0
Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Kerngebiet
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksausnutzung	=	GFZ 6,0
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

4.2.3 Bodenwertentwicklung

Die Bodenwertsteigerung bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit ca. **5 %** geschätzt.

$$670,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 + 0,05) \quad = \quad 703,50 \text{ EUR/m}^2$$

$$\text{Bodenwert zum Stichtag } \mathbf{23.03.2023} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{705,00 \text{ EUR/m}^2}$$

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. 713/63	1.167 m² Hof- und Gebäudefläche Yorckstraße 28
Flurstück Nr. 713/70	1.161 m² Gebäude- und Freifläche Roonstraße 33, 35
Gesamtfläche	2.328 m²

Das Bewertungsgrundstück ist baulich höher ausgenutzt (GFZ ca. 9,0) als das Richtwertgrundstück (GFZ 6,0). Da der Bodenwert in der Ertragswertberechnung nur eine marginale Rolle spielt und das Marktverhalten bei Eigentumswohnungen in der Regel nicht auf geringfügige Ausnutzungsunterschiede reagiert, wird auf eine GFZ-Anpassung des Bodenwertes verzichtet.

Anpassungen hinsichtlich Erschließungszustand, Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich. Somit wird für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von **705,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

$$2.328 \text{ m}^2 \quad \times \quad 705,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 1.641.240 \text{ EUR}$$

Bei **58/10.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 149**:

$$1.641.240 \text{ EUR} \quad \times \quad 58/10.000 \quad = \quad 9.519 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 149 rd. **10.000 EUR**

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils) ermittelt. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des **Ertragswertes** der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der **Rohertrag** (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und/oder werden vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird regelmäßig von den Gutachterausschüssen aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie, der allgemeinen Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt sowie den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt laut Teilungserklärung **85,30 m²**. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde von mir nicht durchgeführt. Die Flächenangabe gilt ausschließlich für diese Wertermittlung.

Rohertrag

Die **Wohnung Nr. 149** ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Höhe der Nettokaltmiete beträgt vertragsgemäß monatlich **427,00 EUR**, dies entspricht **5,01 EUR/m²** Wohnfläche. Die Nettokaltmiete wurde nach Angabe der Mieter seit Mietbeginn 01.06.2004 nicht angepasst. Die Nebenkostenvorauszahlungen betragen angabegemäß monatlich 230,00 EUR.

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzustellen. Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten von Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Der **Mietspiegel 2021** der Stadt Ludwigshafen am Rhein weist für frei finanzierte Wohnungen, gute Ausstattung (mit Bad oder Dusche und mit Etagen- oder Sammelheizung) folgende Nettokaltmieten aus:

Wohnfläche von 80 m² bis unter 100 m²

Baujahrklasse	Bandbreite	Durchschnittsmiete
1972 - 1982	5,36 EUR/m ² - 7,76 EUR/m ²	6,56 EUR/m ²

Unter Berücksichtigung weiterer Merkmale zu Gebäude- und Wohnungszustand sowie Lage und energetischer Situation (Bewertungspunkte) errechnet sich die ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel mit **6,40 EUR/m²** Wohnfläche.

Ortsübliche Vergleichsmiete	6,40 EUR/m ²
Zuschlag Mietpreisentwicklung 10%	<u>0,64 EUR/m²</u>
	7,04 EUR/m²

Für die Bewertung sind lt. Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses Ludwigshafen modellgetreu die marktüblich (= nachhaltig) erzielbaren Erträge zu berücksichtigen.

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 149** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **7,50 EUR/m²** Wohnfläche aus.

Die Differenz zwischen tatsächlicher und marktüblicher Miete wird in Form eines **Mietunderrents** als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmäßig berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere 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.

Unter dem **Mietausfallwagnis** ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Sie werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht auf die Miete umlegbar sind. In vorliegendem Fall ist bei reiner Wohnnutzung eine Berücksichtigung nicht gegeben.

Dieser Wertermittlung werden die in *Sprengnetter Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxis-hilfen, Band III, Kapitel 3.05/4* veröffentlichten durchschnittlich pauschalierten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Ansatz **Bewirtschaftungskosten** mit pauschal **28 %** der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Zusätzlich werden Einflussfaktoren wie Angebot, Nachfrage und Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt sowie weitere Literaturhinweise beachtet.

Der in der aktuellen Fachliteratur angegebene Bereich für den Liegenschaftszinssatz liegt für Wohnungseigentum in der Regel zwischen 2,0 % und 4,0 %.

Der vom Immobilienverband Deutschland (IVD), als Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen, veröffentlichte aktuelle Liegenschaftszinssatz (Stand Januar 2023) für Eigentumswohnungen liegt zwischen 1,5 % und 4,5 %.

Der Gutachterausschuss **Ludwigshafen** hat im **Grundstücksmarktbericht 2021^{*)}** für Wohnungseigentum (Kauffälle aus dem Jahr 2020, 38 Datensätze in allen Lageklassen über das gesamte Stadtgebiet verteilt) folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze zum Stichtag **01.01.2020** veröffentlicht:

Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz
20 Jahre	0,2 %
25 Jahre	0,6 %
30 Jahre	1,0 %
35 Jahre	1,3 %
40 Jahre	1,6 %
45 Jahre	1,8 %
50 Jahre	2,0 %
55 Jahre	2,2 %
60 Jahre	2,4 %
65 Jahre	2,5 %
70 Jahre	2,7 %

Referenzdaten: Ø GND 70 Jahre, Ø RND 41 Jahre, Ø Ausstattungsstandardstufe 3,0, Ø Bodenwertniveau 421 EUR/m², Ø Auswertungsschranke ± 30%

^{*)} Im Grundstücksmarktbericht 2022 wurde keine neuen Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie auch des gewählten Nettokaltmietansatzes und der Restnutzungsdauer (22 Jahre) wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz mit **0,2 %** angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) mit 70 Jahren angenommen. Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1974) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustan-

des der Bausubstanz (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **22 Jahren** festgesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend zu berücksichtigen.

Hier ist der **Mietunderrent** aufgrund der Differenz zwischen tatsächlicher und marktüblicher Miete der Wohnung Nr. 149 zu berücksichtigen.

Tatsächliche Nettokaltmiete/Jahr	427,00 EUR/Monat x 12 Monate	=	5.124,00 EUR
Sofort mögliche Anpassung + 20%		+	<u>1.024,80 EUR</u>
Tatsächliche Miete nach sofort möglicher Anpassung			6.148,80 EUR
Marktübliche Nettokaltmiete/Jahr		-	<u>7.677,00 EUR</u>
85,30 m ² x 7,50 EUR/m ² x 12 Monate	= 7.677,00 EUR		
Mindermiete/Jahr		= -	1.528,20 EUR

Die tatsächliche Miete liegt ca. 20% unter der marktüblichen Miete. Die tatsächliche Miete darf jährlich um näherungsweise 6,7% steigen, die marktübliche Miete steigt jährlich durchschnittlich um 3,5%. Deshalb nähert sich die tatsächliche Miete der ortsüblichen Miete jährlich um ca. 3,2%. Zur Anpassung werden deshalb noch ca. 20% : 3,2% = 6,25 d. h. rd. 6 Jahre benötigt.

Unter Berücksichtigung eines Faktors von 0,6 (da sich die am Wertermittlungsstichtag bestehende Mietdifferenz über die Laufzeit von ca. 6 Jahren auf null verringert) errechnet sich der Barwert der Mindermiete wie folgt:

Barwertfaktor bei Kapitalisierungszinssatz 0,2 % / 4 Jahre *) = **3,98**

*) Zeitdauer x Faktor 6 Jahre x 0,6 = 3,6 rd. **4 Jahre**

Barwert Mindermiete - 1.528,20 EUR x 3,98 = 6.082,24 EUR rd. **6.000 EUR**

Für die Bewertung wird ein **Mietunderrent** von **6.000 EUR** vorgesehen.

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche	ca. 85,30 m ²			
Nettokaltmiete	7,50 EUR/m ² WF			
Bewirtschaftungskosten	pauschal 28 %			
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	22 Jahre			
anteiliger Bodenwert	10.000 EUR			
Liegenschaftszinssatz	0,20 %			
Jahresrohertrag	85,30 m ²	x	7,50 EUR/m ²	x 12 Monate = 7.677 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.				
28 % der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete				- <u>2.150 EUR</u>
Jahresreinertrag				= 5.527 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag				
• anteiliger Bodenwert 10.000 EUR				
• Liegenschaftszinssatz 0,2 %				
10.000 EUR x 0,20 %				- <u>20 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag				= 5.507 EUR
Barwertfaktor RND 22 J. / 0,2 % = 21,50				
				x <u>21,50</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 118.401 EUR
Bodenwert				+ <u>10.000 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert				= 128.401 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				- <u>6.000 EUR</u>
• Mindermiete - 6.000 EUR				
Ertragswert				= 122.401 EUR
Ertragswert Wohnung Nr. 149				rd. <u>122.000 EUR</u>

Der vorläufige Ertragswert (128.401 EUR) – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 1.505 EUR/m² Wohnfläche (ca. 85,30 m²) sowie dem rd. 16,73-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (7.677 EUR).

5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren (vgl. Pkt. 4.1).

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 149** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **122.000,00 EUR** ermittelt. Der vorläufige Ertragswert (128.401 EUR) – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **1.505 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 85,30 m²).

Gemäß **Grundstücksmarktbericht 2022** des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigshafen/Rhein liegen die aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelten Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen (Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf) in der Gemarkung **Ludwigshafen** je nach Auswertungskriterium wie folgt:

Berichtsjahr 2021:

Gesamt: 2.759 EUR/m² Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 70 m², 136 Kauffälle

Baujahr 1950 - 1974: 2.162 EUR/m² Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 67 m², 105 Kauffälle

WF 41 bis 60 m²: 2.697 EUR/m² Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 54 m², 37 Kauffälle

Aufgrund der zusammengefassten Kaufvertragsarten (Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf) sind diese allgemeinen Vergleichspreise nicht aussagekräftig.

Die vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellten **26 Verkaufspreise** für vergleichbares Wohneigentum im Objekt **Yorckstraße 28**, aus dem Jahr **2022**, liegen - nach Bereinigung um teilweise enthaltene Stellplätze *) - zwischen ca. 718 EUR/m² und 3.276 EUR/m² WF, im Durchschnitt bei ca. **1.857 EUR/m²** WF (Wohnflächen zwischen ca. 44 m² und 85 m²).

**) Die Kaufpreise wurden lediglich um die lt. Teilungserklärung tatsächlich zugeordnete Stellplätze bereinigt. In einigen Fällen enthalten Kaufverträge Stellplätze, die in der Teilungserklärung so nicht erfasst sind.*

Der Ertragswert berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist somit als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für

58/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ludwigshafen, Flurstücke Nr. 713/63 und Nr. 713/70, Yorckstraße 28, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 149

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 23.03.2023** auf rd.:

122.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertzweiundzwanzigtausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 9. Mai 2023

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl I S. 2850)
- Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**WertR**) in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFlV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

6.2 Verwendete Literatur

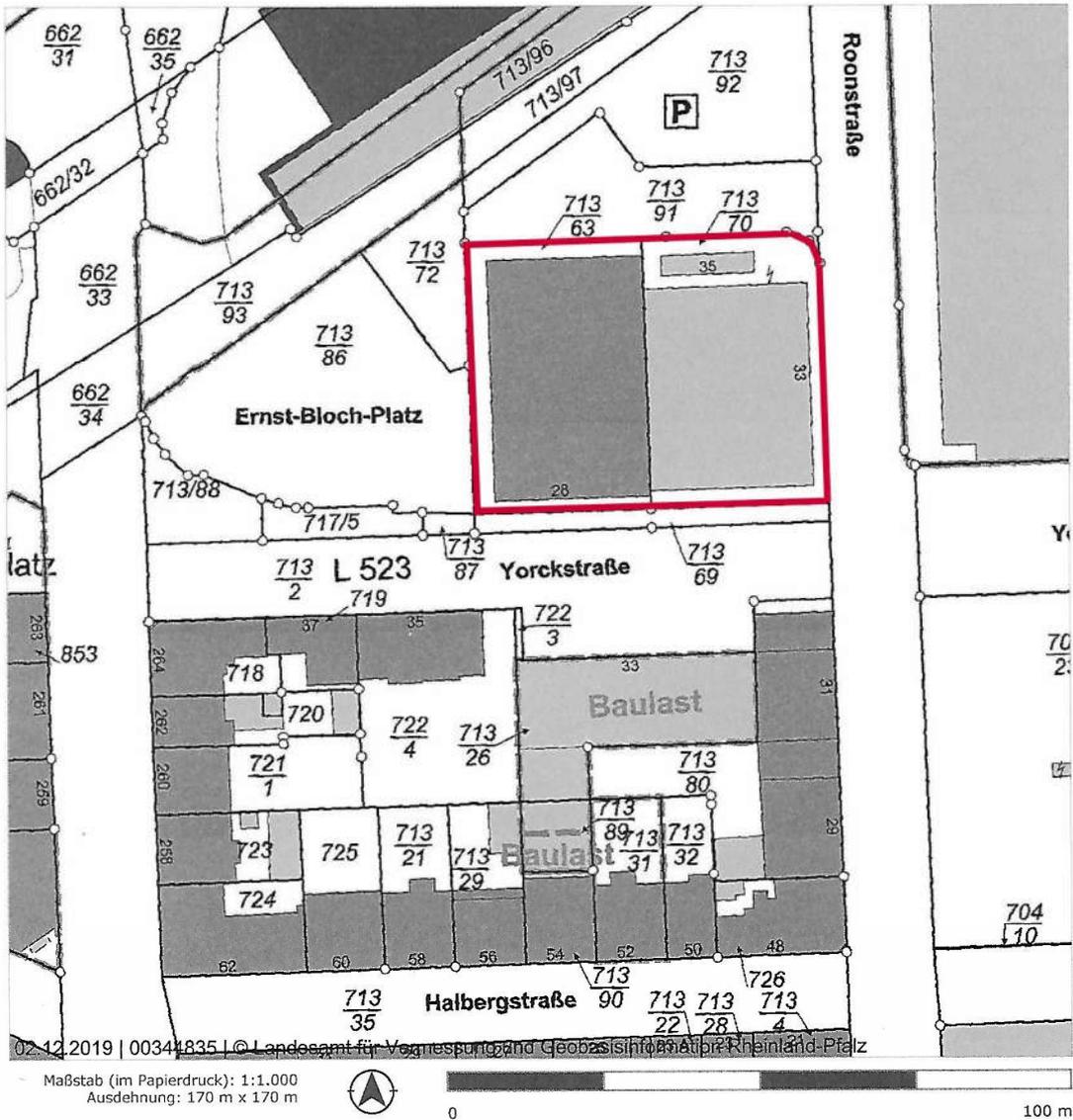
- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

ANLAGE 1: LAGEPLAN (ohne Maßstab)
Bezug über on-geo GmbH

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz
67061 Ludwigshafen am Rhein, Yorckstr. 28



geoport



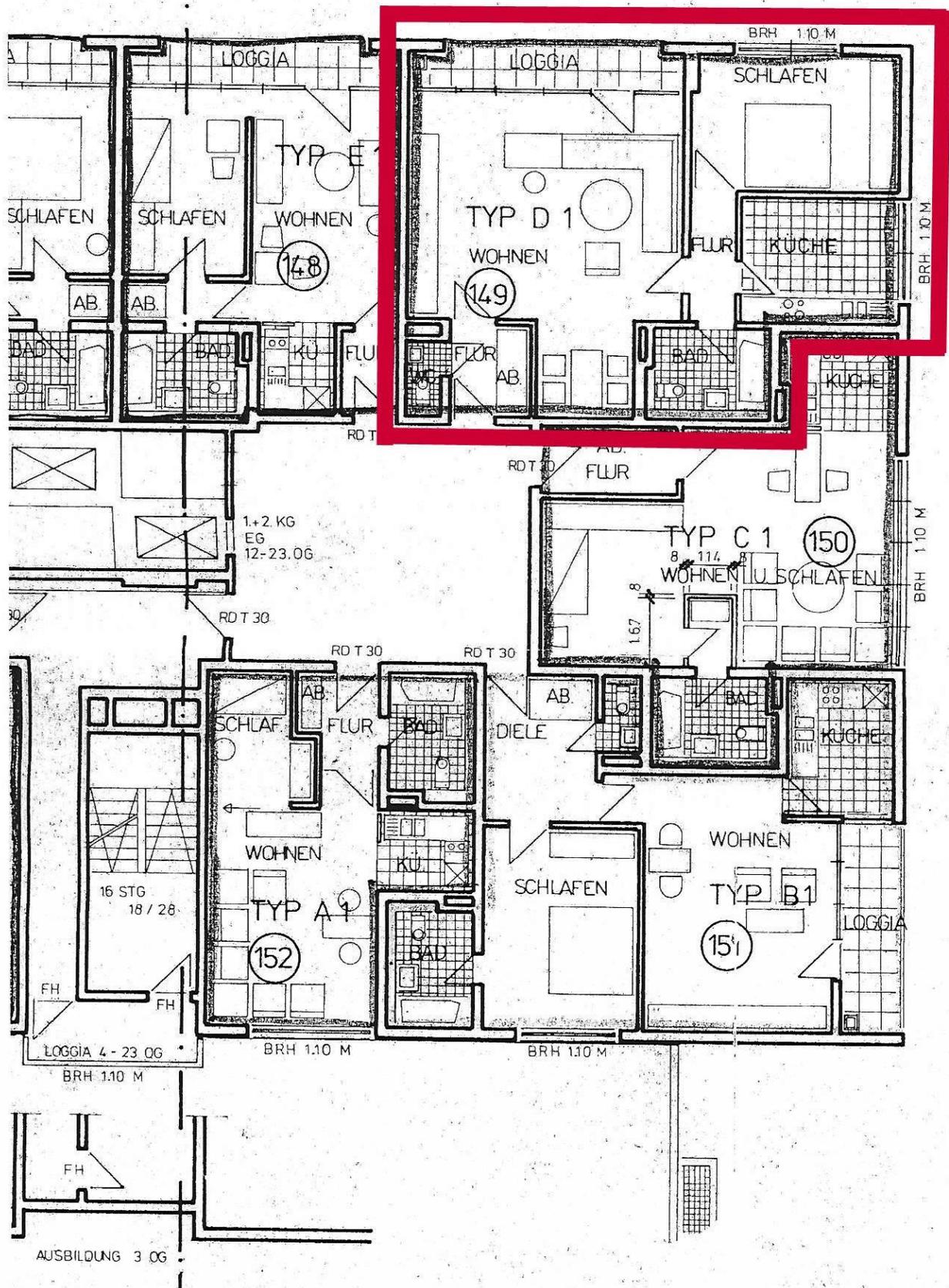
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

Datenquelle
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Dezember 2019

ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

Grundriss 15. Obergeschoss, Wohnung Nr. 149

Auszug aus der Teilungserklärung vom 24.03.1981



ANLAGE 3:

OBJEKTFOTOS



Westansicht, **Wohnung Nr. 149**



Blick von Nordosten



Parkhaus



Hauseingang Yorckstraße 28



Eingangsbereich Wohn-/Geschäftshaus



Eingangsbereich Wohn-/Geschäftshaus



Lobby 15. Obergeschoss



Abschlussstür der Wohnung Nr. 149



Loggia der Wohnung Nr. 149



Küche der Wohnung Nr. 149



Bad der Wohnung Nr. 149



Bad der Wohnung Nr. 149



Gäste-WC der Wohnung Nr. 149



Feuchtigkeitsschäden über Wohnzimmerfenster



Elektro-Unterverteilung der Wohnung Nr. 149



Blick von der Loggia der Wohnung Nr. 149

ANLAGE 4: ALTLASTENAUSKUNFT

Seite 1 des Schreibens vom 03.12.2019

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Stadt Ludwigshafen am Rhein, Postfach 21 12 25, 67012 Ludwigshafen

**Frau
Angelika Richter
R 7**

D- 668161 Mannheim

Dezernat IV
Umwelt
Bodenschutz, Altlasten

Judith Rader
judith.rader@ludwigshafen.de

Telefon: 0621 504-3461
Servicecenter: 115
Telefax: 0621 504-2098
Ihre Zeichen: 02.12.2019
Unser Zeichen: 4-15103 F.Ra 3461

Ludwigshafen, 03.12.2019

Ihre Anfrage hinsichtlich Altlastenverdachts zu Grundstücksflächen in Ludwigshafen

Sehr geehrte Frau Richter,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 02.12.2019 und auf Grundlage des Gerichtsbeschlusses wurden nachfolgende Grundstücke auf Altlastenverdacht hin überprüft:

Nr.	Straße	Haus-Nr.	Gemarkung, Flurstück-Nr.	Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen
1	Yorckstraße	28	Ludwigshafen 713/63	<p>Ehemalige Betriebsflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fuhrunternehmer (nach Adressbuch 1910) - Ausführung von Elektromontage jeglicher Art, insbesondere in der Industrie, 18.01.1984 bis 05.02.1988 - Abbruch- und Planierarbeiten, Fugerbetrieb, 21.03.1984 bis 13.08.1984 - Vermittlung, Im- und Export, Groß- und Einzelhandel mit Kfz und deren Ersatzteilen, 01.03.1991 bis 13.02.1992 - Bodenleger, 01.05.1992 bis 17.09.1992 - Kurierdienst und Gütertransporte bis 3,5 t Nutzlast, 01.01.1994 bis 14.09.1998 - Maurer und Betonbauerbetrieb, 16.09.1998 bis 30.04.1999 - Export von gebrauchten Kraftfahrzeugen, 22.02.1999 bis 11.03.1999



Bankverbindungen:
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE4545500100000000166
BIC: LUHSDE63XXX

Öffnungszeiten:
Montag bis Donnerstag: 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Montag bis Donnerstag: 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr

Adresse:
Stadtverwaltung
Ludwigshafen
Bismarckstraße 29
67061 Ludwigshafen

Seite 2 des Schreibens vom 03.12.2019

				<p>MTKLA (Multitemporale Karten- und Luftbilddauswertung):</p> <p>Ungeordnete Ablagerung ID 6082U001-2,</p> <p>festgestellt in Luftbildern 1939 bis 1983, 1984 Parkplatz (ca. 1,5 m breiter Streifen am Nordrand des Flurstücks)</p>
2	Roonstraße	33	Ludwigshafen 713/70	<p>MTKLA (Multitemporale Karten- und Luftbilddauswertung):</p> <p>Ungeordnete Ablagerung ID 6082U001-2</p> <p>festgestellt in Luftbildern 1939 bis 1983, 1984 Parkplatz (maximal ca. 1m breiter Streifen am Nordrand des Flurstücks)</p>

Nach Auswertung des *städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen* liegen für die angefragten Flurstücke die in Spalte 5 der Tabelle aufgeführten Informationen vor.

Die Betriebsflächen sind nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer maximalen „Altlastenrelevanz“ von 3 eingestuft (interne Bewertung zur ersten Orientierung; Skala 0=keine bis 5=höchste Altlastenrelevanz). Da sich die Angaben auf Einträge in der Gewerbekartei stützen, ist nicht auszuschließen, dass es sich bei den angegebenen Adressen (teilweise) nur um Geschäftsanschriften handelt.

Die ungeordnete Ablagerung befindet sich am nördlichen Rand der angefragten Flurstücke und hat somit - auch infolge der späteren Überbauung – geringe Relevanz.

Das Grundstück ist nicht von einer registrierten Altablagerung betroffen. Das Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz verzeichnet für die Grundstücksfläche ebenfalls keine Einträge.

Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen sind uns nicht bekannt.

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

Wir weisen darauf hin, dass das städtische Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen lediglich auf der Auswertung von Luftbildern, Karten und alten Adressbüchern, Karteien o. ä. beruht. Es kann deswegen nur Hinweise ohne Anspruch auf Vollständigkeit geben.

Gebührenfestsetzung

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von **45,00 Euro** erhoben (erste schriftliche Auskunft für ein Flurstück 25,00 Euro, jeder weitere Eintrag 20,00 Euro oder nach Zeitaufwand, je angefangene Viertelstunde 12,25 EUR). Die Gebührenfestsetzung beruht auf den §§ 2, 3, 9, 10, 13 und 17 des Landesgebührengesetzes von 03.12.1974 (GVBl. S. 578) und der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art vom 08.11.2007 (Allgemeines Gebührenverzeichnis, GVBl. 2007, 277). **Wir bitten, die Gebühren entsprechend beiliegendem Gebührenbescheid zu überweisen.**

Seite 3 des Schreibens vom 03.12.2019

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Kostenfestsetzung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch bei der Stadtverwaltung erhoben werden. Wird der Widerspruch schriftlich erhoben, ist es zweckmäßig, das Datum und das Aktenzeichen des Kostenbescheides anzugeben und nach Möglichkeit einen Durchschlag bzw. eine Zweitschrift des Widerspruchsschreibens beizufügen. Wird der Widerspruch zur Niederschrift erhoben, so kann dies bei der Geschäftsstelle des Stadtrechtsausschusses im Postgebäude, Rathausplatz 17, Zimmer 46, 67059 Ludwigshafen oder bei dem Bereich Umwelt (Anschrift s. Kopfbogen) geschehen. Bei der virtuellen Poststelle <Stadt.Ludwigshafen@poststelle.rlp.de> kann der Widerspruch durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Rader