

G U T A C H T E N

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

des im Wohnungsgrundbuch von Neuhofen Blatt 6087 eingetragenen **28,96/100 Miteigentumsanteils** an dem mit zwei Wohnhäusern bebauten Grundstück in 67141 Neuhofen, Ludwigshafener Straße 57, verbunden mit dem **Sondereigentum an den Räumen im Obergeschoss nebst Dachterrasse und dem Speicher des Hauses 1, bezeichnet mit Nr. 2 laut Aufteilungsplan** nebst Sondernutzungsrecht an dem offenen PKW-Stellplatz Nr. 4



Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit dem AZ 3 K 60/22
Auftragsnummer	2023-01105
Objektart	Eigentumswohnung mit PKW-Stellplatz
Wertermittlungstichtag	27.04.2023
Qualitätsstichtag	27.04.2023
Ausfertigungsdatum	11.05.2023
Ausfertigung <i>digital</i>	Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

190.000 €

1.903 €/qm Wfl.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Verkehrswert: 190.000 €
(aus Ertragswert hergeleitet)

Beschreibende Merkmale

Grundstücksgröße: 395 qm

Miteigentumsanteil: 28,96 qm (entspricht einem ideellen Bodenwertanteil von 114,39 qm) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 laut Aufteilungsplan sowie Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 4

<u>Sondereigentum:</u>	<u>Wohnfläche</u>	<u>Nutzfläche</u>
Eigentumswohnung Nr. 2	99,86 qm	zzgl. 31,34 qm (Spitzboden/Speicher)

Ertragswertverfahren

Rohertrag:	14.600 € p.a.
Bewirtschaftungskosten:	17,8%
Reinertrag:	12.000 € p.a.
Restnutzungsdauer:	45 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	2,5%
Bodenwertverzinsung:	56.051 €
Vorläufiger Ertragswert:	340.422 €
Wertminderung Modernisierungs-/Renovierungsstau:	rd. 150.000 €
Ertragswert:	rd. 190.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1. Gutachtauftrag	4
1.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
1.3. Durchführung der Wertermittlung	6
1.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	8
2. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	10
2.1. Lage und Standort	10
2.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	11
2.3. Erschließung und Baugrund	11
2.5. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	12
3. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	16
3.1. Grundbuch und Grundakten	16
3.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	16
3.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	18
4. Markt	19
4.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	19
4.2. Marktanalyse	19
5. Wertermittlung	21
5.1. Verkehrswert	21
5.2. Wertermittlungsverfahren	21
5.3. Wahl des Verfahrens	22
5.4. Vergleichswertverfahren	23
5.5. Ertragswertverfahren	26
5.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	31
6. Verkehrswert	33
7. Schlussformel	34
8. Rechtsgrundlagen	35
9. Anlagenverzeichnis	35

1. Allgemeine Angaben

1.1. Gutachtauftrag

Auftragsnummer:	2023-01105
Auftragnehmer ¹ :	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Wittelsbachstraße 10 67061 Ludwigshafen am Rhein Auftrag v. 12.01.2023 (Datum Auftragsschreiben)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des o.g. Wohnungseigentums in dem Haus 1 Ludwigshafener Straße 57 in 67141 Neuhofen.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 12.01.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss 10.01.2023).
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke verwendet werden. Insgesamt werden zwei Ausfertigungen in Papierform (mit Anlagen) erstellt sowie eine Digitalversion im PDF-Format erzeugt.
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	27.04.2023 (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.

1.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung:	Ludwigshafener Straße 57 67141 Neuhofen
Katasterbezeichnungen:	Gemarkung Neuhofen Flst. 148/7 mit 395 qm Geb.- u. Freifläche
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Grundbuch von Neuhofen Blatt 6087 Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis 1 28,96/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Neuhofen Flurstück 148/7 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Obergeschoss nebst Dachterrasse und dem Speicher des Hauses 1, bezeichnet mit Nr. 2 laut Aufteilungsplan; Sondernutzungsrecht an dem offenen PKW-Stellplatz Nr. 4
Grundbuchausdruck vom:	21.12.2022 Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Teilungserklärung und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.
Vorhandene Bebauung:	Das Grundstück Flst.Nr. 148/7, auf dem das zu bewertende Wohnungseigentum gelegen ist, ist mit zwei eingeschossigen Wohnhäusern, einer Doppelgarage, einem offenen und zwei überdachten PKW-Stellplätzen bebaut. Das Haus 1 (von der Straße aus gesehen links) umfasst zwei Wohneinheiten, das Haus 2 (von der Straße aus gesehen rechts) umfasst eine Wohneinheit im Erd- und Dachgeschoss. Die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 2 befindet sich im Obergeschoss

(genauer und nachfolgend so bezeichnet: baurechtlich Dachgeschoss) und Speicher (Spitzboden) des Hauses 1.

1.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:	27.04.2023 Das Wertermittlungsobjekt konnte vollumfänglich von außen und innen besichtigt werden. Innenaufnahmen waren gestattet.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	die Sachverständige
Gutachter:	Vermessungsassessorin Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf Von der Industrie- und Handelskammer Rhein Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)
Verwendete Unterlagen:	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 21.12.2022 Eigene Recherche: <ul style="list-style-type: none">- Flurkarte vom 03.05.2023 (Auszug Geoportal Rheinland-Pfalz)- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung Rheinpfalz vom 20.02.2023- Online-Auskunft² der Verbandsgemeinde Rheinauen zum Bauplanungsrecht, Abruf Homepage am 03.05.2023- Schriftliche Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Rheinauen zum abgabenrechtlichen Zustand mit E-Mail vom 16.03.2023- Schriftliche Auskunft aus dem Bodeninformationssystem

² <https://www.vg-rheinauen.de/leben-in-der-vg/bauen-wohnen/bebauungsplaene/>

- / Bodenkataster (BisBoKat) des Landes Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster vom 20.03.2023, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Rheinland-Pfalz
- Abgeschlossenheitsbescheinigung, Bauzeichnungen, Baubeschreibungen und Berechnungen zum Bauantrag, Recherche bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde Rheinland-Pfalz Kreis, Bauaktenarchiv, 27.02.2023
 - Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan, Einsichtnahme in die Grundakte, 22.03.2023
 - Aktueller Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
 - Bodenrichtwertauskunft VBORIS Premium (Geoportal Rheinland-Pfalz)
 - Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 09.05.2023, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz
 - Übernahmebericht des Zwangsverwalters vom 14.12.2022
 - Mietspiegel 2021 der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtentwicklung, Mietspiegel Speyer 2022
 - Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Wohnungsmarktanalyse Rheinpfalz, Vorderpfalz, Metropolregion Rhein Neckar etc.

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wertbildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

1.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

Rechte und Belastungen Abt. II:	Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten Rechte oder Lasten bestehen, sind diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Nur das Gericht erteilt Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Im Abschnitt 3.1 „Grundbuch und Grundakten“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.
Mieter/Pächter:	nein
Zwangsverwaltung:	Ja Zwangsverwalter Rechtsanwalt Michael Blauth O 4, 13-16, 68161 Mannheim
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nein
Gewerbebetrieb vorhanden	nein
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	s. Erläuterungen Kap. 3.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 3.2.3 „Baulasten“
Hausgeld:	Laut Teilungserklärung verwaltet sich die Eigentümergemeinschaft selbst. Faktisch ist zum Wertermittlungsstichtag nur die ETW Nr. 1 im Erdgeschoss des Hauses 1 durch Miteigentümer selbst genutzt, die beiden anderen befinden sich im Rohbauzustand. Gemäß mündlicher Auskunft der Miteigentümer der ETW Nr. 1 wird kein Hausgeld

bezahlt.

Instandhaltungsrücklage:

Gemäß mündlicher Auskunft der Miteigentümer der ETW Nr. 1 existieren keine Instandhaltungsrücklagen.

Energieausweis:

Hat nicht vorgelegen.

2. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

2.1. Lage und Standort

2.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Rheinland-Pfalz / Vorderpfalz, Metropolregion Rhein-Neckar
Kreis:	Rhein-Pfalz-Kreis
Ort / Einwohner:	Gemeinde Neuhofen (Pfalz), Verbandsgemeinde Rheinauen / 7.208 Einwohner ³
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	112,1 ⁴ / 3,9 % ⁵
Einzugsbereich:	Grundzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	gute Verkehrsanbindung durch das vorhandene Bundesautobahn- (A61, A65) und Bundesstraßennetz (B9) nächstgelegene Großstädte Mannheim (ca. 12 km), Ludwigshafen a.Rh. (ca. 9 km), Speyer (ca. 15 km)

2.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil	Neuhofen
Innerörtliche Lage:	Lage im Ortskern des dörflich geprägten Neuhofens an der Ortsdurchgangsstraße; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schule im Ort vorhanden
Art der Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, tlw. Mischnutzung, verdichtete Bebauung, überwiegend II Vollgeschosse
Lagequalität:	Typische Dorfgebietslage, mittlere Wohnlage von Neuhofen
Immissionen / Beeinträchtigungen:	leicht erhöhte Geräuschemissionen durch die Lage an der Ortsdurchgangsstraße
Verkehrsanbindung:	Gute Verkehrsanbindung an das Autobahn- und Schienennetz der Rhein-Neckar-Region

³ Quelle: Statistisches Landessamt Rheinland-Pfalz, 31.12.2021

⁴ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2022, Rhein-Pfalz-Kreis

⁵ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, www.statistik.arbeitsagentur.de, Monatsbericht April 2023, Rhein-Pfalz-Kreis

(Bundesautobahn 61 Koblenz-Hockenheim im Süden und A 656 Bad Dürkheim-Ludwigshafen im Norden über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße B 9); nächster S-Bahnhof im westlich gelegenen Nachbarort Limburgerhof; diverse Buslinien zur Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden

Entfernungen:

Limburgerhof: ca. 4 km

Speyer Innenstadt: ca. 15 km

Flughafen Frankfurt (Fraport): ca. 91 km

Mannheim ca. 12 km

Ludwigshafen am Rhein: ca. 9 km

Heidelberg: ca. 41 km

2.2. Grundstücksgroße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:

Annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt, Reihengrundstück

Straßenfront / Tiefe:

Ca. 17,5 m / 20-27 m

Topografie:

Augenscheinlich eben

2.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Ausbauzustand der Straße:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; beidseitig gepflasterte Gehwege vorhanden; eingeschränkte kostenfreie Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum

Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:

Von der Ludwigshafener Straße

Versorgungsanlagen:

Strom, Wasser, Gas, Telefon

Entsorgungsanlagen:

Abwasser an öffentlichen Kanal

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 20.03.2023 ist das gegenständliche Grundstück Flst. 148/7 gemäß Bodeninformationssystem / Bodenkataster (BisBoKat) des Landes Rheinland-Pfalz nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Im Folgenden wird auf einen altlastenfreien Zustand abgestellt.

2.5. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

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

2.5.1. Gemeinschaftseigentum

Objektart:	Haus 1: Eingeschossiges teilunterkellertes (Kriechkeller) Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden (Rohbauzustand). Zwei Wohneinheiten (EG und DG/Spitzb.). Beide Wohneinheiten gaben separate Hauseingänge.
Baujahr:	Haus 2: Eingeschossiges Gebäude (aktuell Ruine), genehmigter Ausbau zu Wohnzwecken inkl. Aufstockung Dachstuhl; eine Wohneinheit geplant. Unbekannt, vermutlich Vorkriegsbau, vermutlich Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg. Vormals Nutzung als Gaststätte und Metzgerei, Umnutzung zu reinen Wohnzwecken und Aufteilung in WEG zwischen 2014 und 2017.
Energieeffizienz:	Energieausweis hat nicht vorgelegen.

Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise.
Außenwände:	Massiv (Ziegelstein).
Fassade:	Haus 1: Putz mit Anstrich, Nordgiebel mit Schieferverkleidung. Haus 2: Sichtmauerwerk (Ziegel)
Innenwände:	Haus 1: Tragende Wände massiv, nicht tragende Innenwände tlw. in Trockenbauweise. Haus 2: massiv.
Decken:	Kappendecken, Stahlbetondecken.
Dach:	Haus 1: Holz-Satteldach mit Eindeckung in Tondachziegeln, Dachentwässerung in Zinkblech. Haus 2: Kein Dachstuhl mehr vorhanden.

Ausbau

Elektroleitungen:	Standardinstallationen.
-------------------	-------------------------

Heizung:	Haus 1: Gas-Brennwerttherme, statische Heizkörper; Warmwasserversorgung zentral. Haus 2: keine Heizung.
Türen:	Haus 1: Hauseingangstür zur ETW Nr. 1 als Holzrahmentür mit Glasausschnitt älteren Baujahrs, Hauseingangstür ETW Nr. 2 (= Wohnungseingangstür) aus wärmegeprägten Kunststoffprofilen. Haus 2: keine Türen.
Wände und Decken:	Haus 1: Putz mit Anstrich.
Fenster:	Haus 1: im Erdgeschoss neuere Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung, im Dachgeschoss tlw. ältere Doppelverglasung, manuell bedienbare Kunststoffrollläden im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss zusätzlich neuere Kunststoff-Dachflächenfenster mit Isolierverglasung.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen	Dachterrassen, Eingangsüberdachungen.
--	---------------------------------------

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	<p>Das Gemeinschaftseigentum weist zum Ortstermin deutlich abweichende Unterhaltungszustände auf. Während die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss des Hauses 1 vollständig ausgebaut und bewohnt ist, befindet sich die darüberliegende Wohnung im Rohbauzustand. Der äußere Eindruck des Hauses ist gepflegt, die Dacheindeckung ist kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftig.</p> <p>Das Nachbarhaus 2, in der sich nach TG-Erklärung die Wohnung Nr. 3 befindet, ist in einem deutlich schlechteren Zustand, hier stehen nur noch die Mauern, ein Dachstuhl ist nicht mehr vorhanden.</p>
-----------------------	---

Bauschäden: Abseits des schlechten Gesamtzustands des Hauses 2 sind im verputzten Fassadenbereich des Hauses 1 tlw. Abplatzungen, tlw. Risse, tlw. Verfärbungen, vermutlich aufgrund von Feuchtebelastungen erkennbar.

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen: Siehe oben.
Bodenbefestigungen: Gepflasterte Hoffläche (Beton).
Einfriedung: Stahltor zur Straße.
Gartengestaltung: Keine.

2.5.2. Sondereigentum Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss und Spitzboden

Art: Das Sondereigentum besteht lt. Teilungserklärung an der Wohnung Nr. 2 gem. Aufteilungsplan im Obergeschoss (baurechtlich Dachgeschoss) nebst Dachterrasse sowie Speicher (baurechtlich Spitzboden) des Hauses 1, Ludwigshafener Straße 57 in 67141 Neuhofen. Dem zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem offenen PKW-Stellplatz Nr. 4.

Größe: Die Wohnfläche beträgt laut Aufteilungsplan rd. 100 qm im Dachgeschoss. Der Spitzboden bietet eine weitere Aufenthaltsfläche von ca. 31,34 qm. Die Wohnfläche erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung und ist daher nur im Rahmen der Wertermittlung verwendbar.

Raumaufteilung: Dachgeschoss: Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Bad, Diele, Dachterrasse.
Spitzboden: derzeit drei Räume.

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstür im Erdgeschoss aus Holz mit Glasausschnitt. Keine Wohnungstüren.
Böden: Keine Bodenbeläge.
Sanitäranlagen: Keine Sanitäranlagen.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen, Dachterrasse.
sonst. Vorrichtungen

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand: Die Eigentumswohnung befindet sich zum Wertermittlungsstichtag im Rohbauzustand.

3. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

3.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II befinden sich folgende das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragungen:

Lfd. Nr. (3)

Auflassungsvormerkung für XXX. Gemäß Bewilligung vom 11.05.2022 (Urkunde 307/22, Notarin Ute Müllers in Viernheim) eingetragen am 28.06.2022

Die Auflassungsvormerkung dient dem Schutz des Erwerbers, da sie verhindert, dass der Verkäufer die Immobilie ein weiteres Mal veräußert. Eine Eintragungsbewilligung hat nicht vorgelegen. Ein Einfluss auf den Verkehrswert an sich ist nicht gegeben, eine derartige Vormerkung hat vielmehr Auswirkungen auf die Verwertung durch ein Kreditinstitut je nach Rangfolge im Grundbuch. Sollte die Vormerkung im Zuge der Zwangsversteigerung bestehen bleiben, stellt sie ein Versteigerungshindernis dar, da ein potentieller Ersteher Gefahr läuft, die Immobilie an den Vormerkungsberechtigten wieder herausgeben zu müssen.

Lfd. Nr. (4)

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (, 3 L 13/22); eingetragen am 29.11.2022; Amtsgericht Ludwigshafen -Vollstreckungsgericht-

Lfd. Nr. (5)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (, 3 K 60/22); eingetragen am 29.11.2022; Amtsgericht Ludwigshafen -Vollstreckungsgericht-

Der Zwangsverwaltungsvermerk und der Zwangsversteigerungsvermerk werden nach Abschluss der jeweiligen Verfahren gelöscht. Sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Eintragungsbewilligungen haben nicht vorgelegen.

3.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

3.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

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

- Wasser, Abwasser
- Gas
- Strom
- Telefon

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Rheinauen mit E-Mail vom 16.03.2023 sind die Beiträge und Abgaben für die erstmalige Herstellung der Erschließungseinrichtungen nach BauGB und Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RLP) für das zu bewertende Grundstück berechnet und beglichen. Einmalige Gebühren bzw. Beiträge nach KAG RLP für etwaige Erweiterungen und Verbesserungen werden durch „wiederkehrende Ausbaubeiträge“ im Sinne einer Solidargemeinschaft finanziert. Da diese Erhebungsform demnach in der Region als grundstücksgewöhnlich und hinsichtlich der Größenordnung des Beitrags mit Blick auf die Verfahrensgenauigkeit als nicht signifikant eingestuft werden kann, kann nachfolgend von einem beitrags- und abgabefreien Zustand ausgegangen werden.

3.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß Online-Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Rheinauen (Abruf 03.05.2023) liegt das Grundstück, an dem der zu bewertende Miteigentumsanteil besteht, nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich demnach nach § 34 Baugesetzbuch (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), d.h. im Wesentlichen nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Die vorhandene bauliche Nutzung kann als planungsadäquat eingestuft werden, Baugenehmigungsunterlagen haben größtenteils vorgelegen. Durch Einsichtnahme in die Bauakte konnte die Nutzungsänderung der ehemaligen Gaststätte und Metzgerei in Wohnraum recherchiert werden. Dies bildete auch die Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung für die WEG-Aufteilung. Die Wertermittlung wird folglich auf der Grundlage der im Aufteilungsplan dargestellten Planungsgrundlage durchgeführt. Zu einem weiteren nachträglichen Bauantrag der Schuldnerin aus dem Jahr 2019 zum erweiterten Spitzbodenausbau in Haus 1 sowie Abriss und Neubau des Dachstuhls in Haus 2 konnte abschließend keine Baugenehmigung recherchiert werden. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen gemäß Aufteilungsplan vorausgesetzt.

3.2.3. Baulasten

Nach fernmündlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Rheinpfalz-Kreis vom 20.02.2023 ist keine das Grundstück Flurstück 148/7 betreffende Baulast eingetragen.

3.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

3.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

3.3.1. Mietverhältnisse

Die Wohnung befindet sich zum Wertermittlungstichtag im Rohbauzustand und ist augenscheinlich unbewohnt. Ob ein Mietverhältnis besteht, konnte nicht recherchiert werden. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass kein Mietvertrag existiert.

3.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

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

4. Markt

4.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt Deutschland wird einerseits durch die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands sowie andererseits durch die nach wie vor wachsende Anzahl der Haushalte geprägt. Während im Jahr 2021 die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Deutschland entgegen ersten Einschätzungen nicht zu einem Einbruch der Transaktionszahlen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland geführt haben, ist seit Mitte 2022 aufgrund der gestiegenen Zinsen, einer noch nie dagewesenen Inflation, des Ausbruchs des Ukrainekriegs und des damit verbundenen Fachkräfte- und Rohstoffmangels ein gewaltiger Umbruch am Immobilienmarkt zu verzeichnen. Laut Experten werden im Jahr 2023 in fast allen Lagen über alle Nutzungsarten hinweg (Ausnahme Logistikbranche) sinkende Preise erwartet, andererseits ist die Inflation mit 7,4% im März 2023 wieder leicht gesunken. Sowohl Verkäufer als auch Käufer reagieren zögerlicher, derzeit ist nicht abzusehen, wann und auf welchem Niveau sich ein neues Preisgefüge am Immobilienmarkt herausgebildet haben wird. Gleichzeitig werden alternative Investitionsformen wieder attraktiver. Zahlten Bauherren im September 2021 für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, waren es im Oktober 2022 schon 4,2 Prozent (vgl. Baufinanzierungsportal Interhyp).

4.2. Marktanalyse

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

Die Nachfrage nach Wohnungen in der Vorderpfalz mit Anbindung an die Metropolen der Region ist zwar konstant hoch, aktuell ist eine deutliche Entschleunigung des Grundstücksmarktes aufgrund der ansteigenden Zinsen in Verbindung mit gestiegenen Eigenkapitalanforderungen erkennbar. Parallel steigt das Mietpreisniveau aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage und den gestiegenen Kreditzinsen, da sich Eigenheime nicht mehr so leicht finanzieren lassen. Der Zinsanstieg von rd. 1% im Jahr 2021 auf beispielsweise 4% hat im Rahmen einer Immobilienfinanzierung zur Folge, dass mit der gleichen Kreditrate theoretisch nur noch ein ca. 40% niedriger Kaufpreis finanziert werden kann. Durch seine Nähe zu den Ballungsräumen der Rhein-Neckar-Region und die noch gute Verkehrsanbindung (S-Bahnhof Limburgerhof, Kreuz Mutterstadt, B 9) ist Neuhofen ein beliebter Wohnstandort, der das dörfliche Wohnen mit den wirtschaftlichen, kulturellen und sonstigen Angeboten der Metropolregion verbindet.

Die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts wird aus den vorstehend genannten Gründen und der weiteren Lage- und Objekteigenschaften (Rohbauzustand, kleine Eigentümergemeinschaft Lage im Ortskern Neuhofen u.a.) im Vergleich zu den vergangenen Jahren als leicht unterdurchschnittlich eingestuft. Der potentielle Käuferkreis wird aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten, des Zuschnitts und der Wohnfläche eher im Bereich der Eigennutzer gesehen. Der vorhandene Modernisierungs-/Renovierungsstau ist bewertungstheoretisch im Rahmen der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale erfasst.

5. Wertermittlung

5.1. Verkehrswert

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

5.2. Wertermittlungsverfahren

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

a) Vergleichswertverfahren

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

b) Sachwertverfahren

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

c) Ertragswertverfahren

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

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

d) Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

5.3. Wahl des Verfahrens

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

Nach Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Rheinpfalz konnten auf Basis der nachstehenden Selektionskriterien lediglich drei Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2022 und 2023 zur Verfügung gestellt werden. Ältere Kauffälle wurden aufgrund der im vergangenen Jahr eingeleiteten Zinswende am Kapitalmarkt als nicht vergleichbar

eingestuft. Nach Auswertung der drei Verkaufsfälle musste festgestellt werden, dass teilweise keine geeigneten Umrechnungskoeffizienten zur Erfassung von Abweichungen zwischen Wertermittlungsobjekt und den Kauffällen vorlagen bzw. deutliche Anpassungen von ca. 25% vorgenommen werden mussten. Nach Ansicht der Unterzeichnerin können die Vergleichsfälle daher lediglich als Plausibilisierung herangezogen werden. Zur Ableitung des Verkehrswerts wird daher auf das Ertragswertverfahren abgestellt.

5.4. Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum 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 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich Rheinpfalz wurden nach einer Abfrage aus der Kaufpreissammlung zum 08.05.2023 insgesamt drei Vergleichskauffälle zur Verfügung gestellt.

- Teilmarkt: Wohnungs- und Teileigentum, Wohnungseigentum
- Vertragsdatum ab 01.01.2022
- Teilmarkt Eigentumswohnungen Weiterverkauf und Erstverkauf aus Umwandlungen
- Suche in der Gemarkung Neuhofen
- Wohnfläche 90 bis 150 qm

Zu A. Konjunkturelle Anpassung

Grundlage für die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag bildet der vom Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz sowie insbesondere der für den Rhein-Pfalz-Kreis örtlich ermittelte Immobilien-Index für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe). Dieser wurde seitens des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz zudem noch regional modifiziert.

Im vorliegenden Fall wurde nach Einschätzung der Unterzeichnerin auf eine Indexierung der Kauffälle verzichtet. Allgemeinen Preissteigerungen und der gestiegenen Inflation stehen hier einer eingeschränkten Marktgängigkeit von Wohnimmobilien aufgrund der gestiegenen Kreditzinsen gegenüber.

Zu B. Qualitative Anpassung

Um die Vergleichskaufpreise unter Beachtung des wichtigsten Grundsatzes der Wertermittlung („immer in dem Modell bewerten, in dem die erforderlichen Daten abgeleitet wurden“) an das konkrete Bewertungsobjekt anpassen zu können, werden Anpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Schätzung der Zu- und Abschläge angewandt, insbesondere die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wegen unterschiedlicher Wohnungsgröße, Gebäudestandard, Restnutzungsdauer und Vermietungssituation. Zudem wird eine Anpassung aufgrund abweichender Geschosslagen über entsprechende Umrechnungskoeffizienten gemäß Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, vorgenommen. Insofern Informationen darüber nicht vorlagen, wurde auf eine Anpassung verzichtet. Schlussendlich wurde eine geringfügige lagebedingte Anpassung aufgrund der unterschiedlichen Ortslagen in Neuhofen vorgenommen.

Zur Auswertung:

Die drei Kauffälle liegen allesamt innerhalb der 1,5-fachen Standardabweichung des arithmetische Mittels und werden daher zur endgültigen Ableitung des (vorläufigen) Vergleichswerts herangezogen.

Ausgangsdaten Vergleichswertberechnung				
Lage/Quelle (s.u.)	Bew. objekt	V1	V2	V3
Wohnfläche [qm]	99,86	90,00	105,00	106,00
rel. Kaufpreis [€/qm]		4.011,00	3.743,00	3.839,50
A. Konjunkturelle Anpassung (Immobilien-Index für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in RLP (OGA RLP))				
Kaufdatum/Stichtag	04/23	03/22	06/22	04/23
Faktor		1,00	1,00	1,00
Vergleichskaufpreis am Stichtag		4.011,00	3.743,00	3.839,50
B. Qualitative Anpassung (wg. abweichender Grundstücksmerkmale)				
Wohnfläche [qm]	99,86	90,00	105,00	106,00
Faktor		1,01	1,00	1,00
Geschosslage	DG	EG	1.OG	2.OG
Faktor		1,01	1,01	1,00
Anzahl WE	3	6	6	6
Faktor		1,02	1,02	1,02
BRW (Jahr)	490 (2022)	600 (2022)	600 (2022)	600 (2022)
Art d. Nutzung	MD	WA	WA	WA
Faktor		0,95	0,95	0,95
Baujahr (ggf. fiktiv)	1996	2013	2012	2013
Faktor		0,82	0,82	0,82
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Faktor		1,00	1,00	1,00
Ausstattung	mittel-gehoben	gehoben	gehoben	gehoben
Faktor		0,90	0,90	0,90
angep. rel. Vergleichskaufpreis		2926,01	2703,47	2745,71

Ausreißerbetrachtung

Mittelwert 2.791,73 €/qm

Standardabweichung 118,19 €/qm

Auswahlspanne 2.614,44 €/qm bis 2.969,02 €/qm

Stichprobe ohne Ausreißer		2926,01	2703,47	2745,71
bereinigter Mittelwert	2.791,73 €/qm			
Vorl. Vergleichswert	278.782 €			

In vorliegendem Fall besteht zudem die Besonderheit der erweiterten Nutzung der Flächen im ausgebauten Spitzboden. Bei einem ca. hälftigen Vergleichsfaktor für die darunter liegende Wohnfläche von ca. $0,5 \times 2.894 \text{ €/qm} = 1.447 \text{ €/qm}$ ergibt sich bei einer Nutzfläche von 31,34 qm ein Aufschlag von ca. 45.000 €. Unter Berücksichtigung eines Wertzuschlags für das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz von ca. 7.000 € ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von

$$278.782 \text{ €} + 45.000 \text{ €} + 7.000 \text{ €} = \mathbf{330.782 \text{ €}}$$

5.5. Ertragswertverfahren

5.5.1. Bodenwertanteil

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

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Dorfgebiet
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 12)	keine signifikanten vorhanden
beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG RLP
Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)	Berücksichtigung von Standortstärken und -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsanbindung - Nachbarschaft - Wohn- und Geschäftslage - Umwelteinflüsse Mittlere Wohnlage im Ortskern der Gemeinde Neuhofen, überwiegend Misch- und Wohnnutzung im Umfeld mit entsprechend lagetypischen Verkehrsimmissionen durch die Ortsdurchfahrtsstraße, geschlossene Bauweise, überwiegend II Vollgeschosse
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksgröße 395 qm - Zuschnitt regelmäßig - normaler Baugrund

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz gibt zum Ermittlungsstichtag 01.01.2022 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs- zustand	Beitrags- zustand	Nutzungsart	Bauweise	Geschlosszahl	Fläche [qm]
490	Baureifes Land	frei	Dorfgebiet (MD)	Offen	II	450

Aufgrund der übereinstimmenden qualitativen Merkmale kann auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes verzichtet werden. Eine konjunkturelle Anpassung wird aufgrund der mit Inflation und Zinsanstieg verbundenen enormen Veränderungen am Immobilienmarkt für nicht sachgerecht erachtet. Unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils von 28,96/100 von 395 qm (\cong 114,39 qm ideeller Anteil) beläuft sich der Bodenwert im vorliegenden Fall auf

Bodenwertanteil MEA Nr. 2	114,39 qm	x	490 €/qm	=	56.051 €
Gesamt	114,39 qm				56.051 €

Zur Einordnung des Bodenwerteeinflusses:

Bei einer Veränderung des Bodenwerts um +/-20% variiert das Ergebnis des Ertragswertverfahrens aufgrund der vergleichsweise langen Restnutzungsdauer lediglich um ca. 2%.

5.5.2. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Da für die Gemeinde Neuhofen kein eigener Mietspiegel (einfach oder qualifiziert) vorliegt, wird hilfsweise auf den qualifizierten Ludwigshafener Mietspiegels 2021 i.V.m. dem gültigen Speyerer Wohnungsmietspiegel 2022 für frei finanzierte Wohnungen abgestellt. In Abhängigkeit des Modernisierungsgrads, der Wohnungsgröße sowie der weiteren Lage- und Objekteigenschaften wurde unter Berücksichtigung der Vermietungssituation eine marktüblich erzielbare Miete von **10,00 €/qm** abgeleitet. Für den als zusätzliche Aufenthaltsfläche nutzbaren Spitzboden wird eine marktüblich erzielbare Miete von **6,00 €/qm** angesetzt. Der Außenstellplatz wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Stellplatzangebots im öffentlichen Straßenraum mit einer marktüblichen Miete mit 30 € pro Stück und Monat berücksichtigt. Der Rohertrag ergibt sich demnach zu

Bez.	Nutzung	Wfl./Nfl.	Miete pro qm	Miete gesamt
DG	Wohnen	99,86 qm	10,00 €/qm	998,60 €
Spitzboden	Aufenthalt	31,34 qm	6,00 €/qm	188,04 €
PKW-Stpl. 4	Stellplatz	1 Stk.	30,00 €/Stk.	30,00 €
Gesamt				1.216,64 €

damit jährlich

$$1.216,64 \text{ €} \times 12 = 14.600 \text{ €}$$

5.5.3. Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Ansätze pro Jahr als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht (vgl. II. Berechnungsverordnung i.V.m. Anlage 1 zur Ertragswertrichtlinie⁶):

Verwaltungskosten Eigentumswohnung:	412 €/Stk.
Verwaltungskosten Stellplatz:	45 €/Stk.
Instandhaltungskosten Eigentumswohnung:	13,50 €/qm Wfl.
Instandhaltungskosten Stellplatz:	80,00 €/Stk.
Mietausfallwagnis:	2% des Jahresrohertrags

5.5.4. Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

Der gesamte Reinertrag des Bewertungsobjektes ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils ergibt. Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 sind Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum veröffentlicht, die in Abhängigkeit der Wohnfläche, der relativen Restnutzungsdauer und der Lageeigenschaften, insbesondere des Bodenrichtwertniveaus auf das jeweilige Wertermittlungsobjekt anzupassen sind. Der durchschnittliche Ansatz für eine unvermietete Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 100 qm bei einem Bodenrichtwertniveau von 490 €/qm liegt bei einer relativen Restnutzungsdauer von ca. 63% bei rd. 2% (Untersuchungszeitraum 07/2015 bis 06/2022). Unter Berücksichtigung der mit den Objekteigenschaften verbundenen baulichen Unwägbarkeiten sowie der aktuellen Immobilienmarktentwicklungen wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von **2,5%** angesetzt.

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist bei der Gesamtnutzungsdauer (GND) die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem zugrunde gelegten Wertermittlungsmodell im vorliegenden Fall zu **72 Jahren**.

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

⁶ Beachte die Konformität zum Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses

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 Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum wird unter Berücksichtigung des unterstellten überwiegenden Modernisierungsgrads eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **45 Jahren** in Ansatz gebracht (vgl. Anlage 2 ImmoWertV - Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen).

5.5.5. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins	2,50%			
Restnutzungsdauer	45 Jahre			
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	26,83			
Bodenwert	56.051 €			
davon Bodenwertverzinsung	56.051 €			
Jahresrohertrag				14.600 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten Wohnen	1 Stk. x	412 €/Stk.	=	412 €
Verwaltungskosten Stellplatz	1 Stk. x	45 €/Stk.	=	45 €
Instandhaltungskosten Wohnen/Aufenthalt	131,20 qm x	13,50 €/qm	=	1.771 €
Instandhaltungskosten Stellplatz	1 Stk. x	80 €/Stk.	=	80 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2% des Jahresrohertrags		=	292 €
Summe Bewirtschaftungskosten				2.600 €
Jahresreinertrag				12.000 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	2,50%	x 56.051 €	-	1.401 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				10.599 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	26,83	x 10.599 €	=	284.371 €
Bodenwert			+	56.051 €
Vorläufiger Ertragswert				340.422 €

Mit einer Abweichung des vorläufigen Vergleichswerts (vgl. S. 24: 330.782 €) von ca. 2,8% werden damit die gewählten Wertermittlungsparameter vor dem Hintergrund der Unschärfe des Immobilienmarktes hinreichend plausibilisiert.

5.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung (\triangleq Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren) gesondert zu berücksichtigen.

Modernisierungs-/Renovierungsstau

Die Wertminderung aufgrund eines Modernisierungs-/Renovierungsstaus wird im Anschluss, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt. Durch die Maßgabe des Ordnungsgebers sind hierzu die reinen Schadensbeseitigungs-/Reparaturkosten zwar als Grundlage für die Wertminderung heranzuziehen, es muss allerdings geprüft werden, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt werden. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, kann in vielen Fällen durchaus höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten^{7,8}. Zudem ist zu berücksichtigen, dass zur Bemessung einer Wertminderung neben der Höhe der tatsächlichen Kosten insbesondere die Notwendigkeit der Maßnahmen zur nachhaltigen Marktgängigkeit der Immobilie zwingend notwendig sind (ertragswirtschaftliche Betrachtungsweise).

Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich zum Wertermittlungstichtag im Rohbauzustand. Fertiggestellt sind die Dachdämmung inkl. Verkleidung und Verputz der Wände sowie tlw. angelegte Leerrohre für Installationen (Strom, Wasser, Gas). Teilweise wurden neue Dachflächenfenster eingesetzt. Bei vergleichbaren Renovierungen, die sowohl mit der Wohnnutzung als auch dem Zustand des Wohnhauses vergleichbar sind, entstehen unter Berücksichtigung des anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels und der damit einhergehenden Preissteigerungen erfahrungsgemäß Kosten i.H. von ca. 1.000 €/qm Wfl., mithin hier rd. 100.000 €. Die Einrichtung der Dachterrasse sowie der endgültige Ausbau der Aufenthaltsflächen im Spitzboden werden zusätzlich mit einem Ansatz von ca. 30.000 € veranschlagt. Unter Berücksichtigung üblicher Baunebenkosten sowie weiterer kleiner Anpassungsarbeiten (Hauseingangsbereich, Anlage Pkw-Stellplatz u.a.) wird daher im vorliegenden Fall eine Wertminderung wegen Modernisierung/Renovierung von **150.000 €** in Ansatz gebracht.

⁷ FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015, Az. 3 K 3248/11

⁸ vgl. auch BGH, Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, BGHZ 39, 40, Juris Rn. 12

Vorläufiger Vergleichswert		330.782 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderung Modernisierung/Renovierung	-	150.000 €
Vergleichswert		180.782 €
	rd.	181.000 €

Vorläufiger Ertragswert		340.422 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderung Modernisierung/Renovierung	-	150.000 €
Ertragswert		190.422 €
	rd.	190.000 €

6. Verkehrswert

Die angewandten Wertermittlungsverfahren liefern zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Vergleichswert	181.000 €
Ertragswert	190.000 €

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 27.04.2023 für das Wertermittlungsobjekt, bestehend aus dem **28,96/100 Mit-eigentumsanteil** an dem Grundstück in 67141 Neuhofen, Ludwigshafener Straße 57, verbunden mit dem **Sondereigentum an den Räumen im Obergeschoss nebst Dachterrasse und dem Speicher des Hauses 1, bezeichnet mit Nr. 2 laut Aufteilungsplan** nebst Sondernutzungsrecht an dem offenen PKW-Stellplatz Nr. 4 ermittelt zu

rd. 190.000 €
(in Worten: einhundertneunzigtausend Euro)

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

7. Schlussformel

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

Mannheim, den 11.05.2023

Digitalversion

(Original mit Unterschrift und Stempel)

Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

8. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen und andere Vorschriften

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

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

Weiterhin sind insbesondere folgende technische Normen zu beachten:

- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

9. Anlagenverzeichnis

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Grundlagen und einschränkende Bedingungen |
| Anlage 2: | Lage des Wertermittlungsobjektes |
| Anlage 3: | Auszug aus dem Liegenschaftskataster |
| Anlage 4: | Auszug Aufteilungsplan |
| Anlage 5: | Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen (gem. Aufteilungsplan) |
| Anlage 6: | Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes |

ANLAGE 1: Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

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

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

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

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

Die technische Gebäudeausrüstung (TGA) wurde keiner Funktionsprüfung unterzogen.

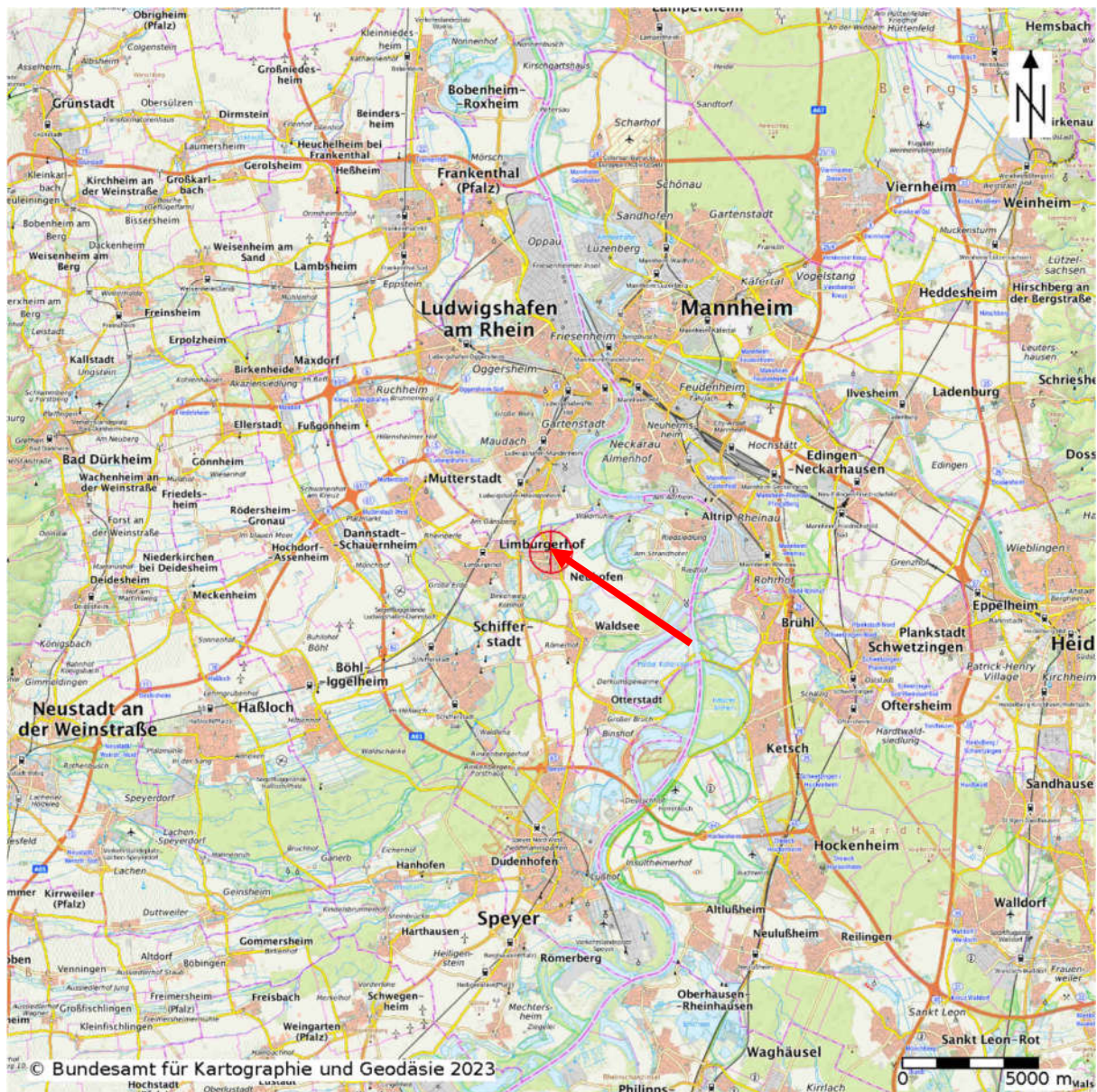
Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht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

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

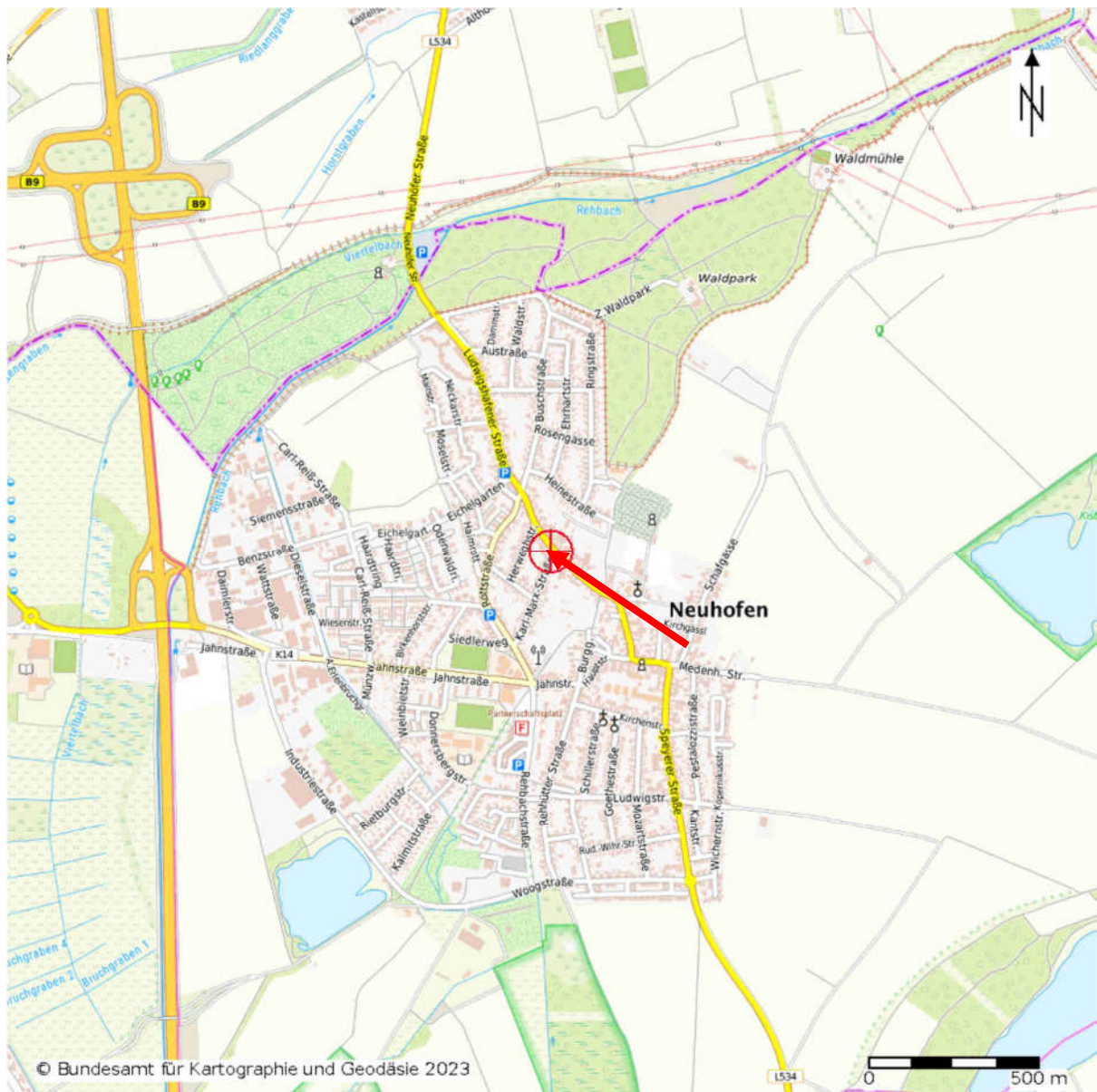
Des Weiteren wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) und die „Verordnung 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.

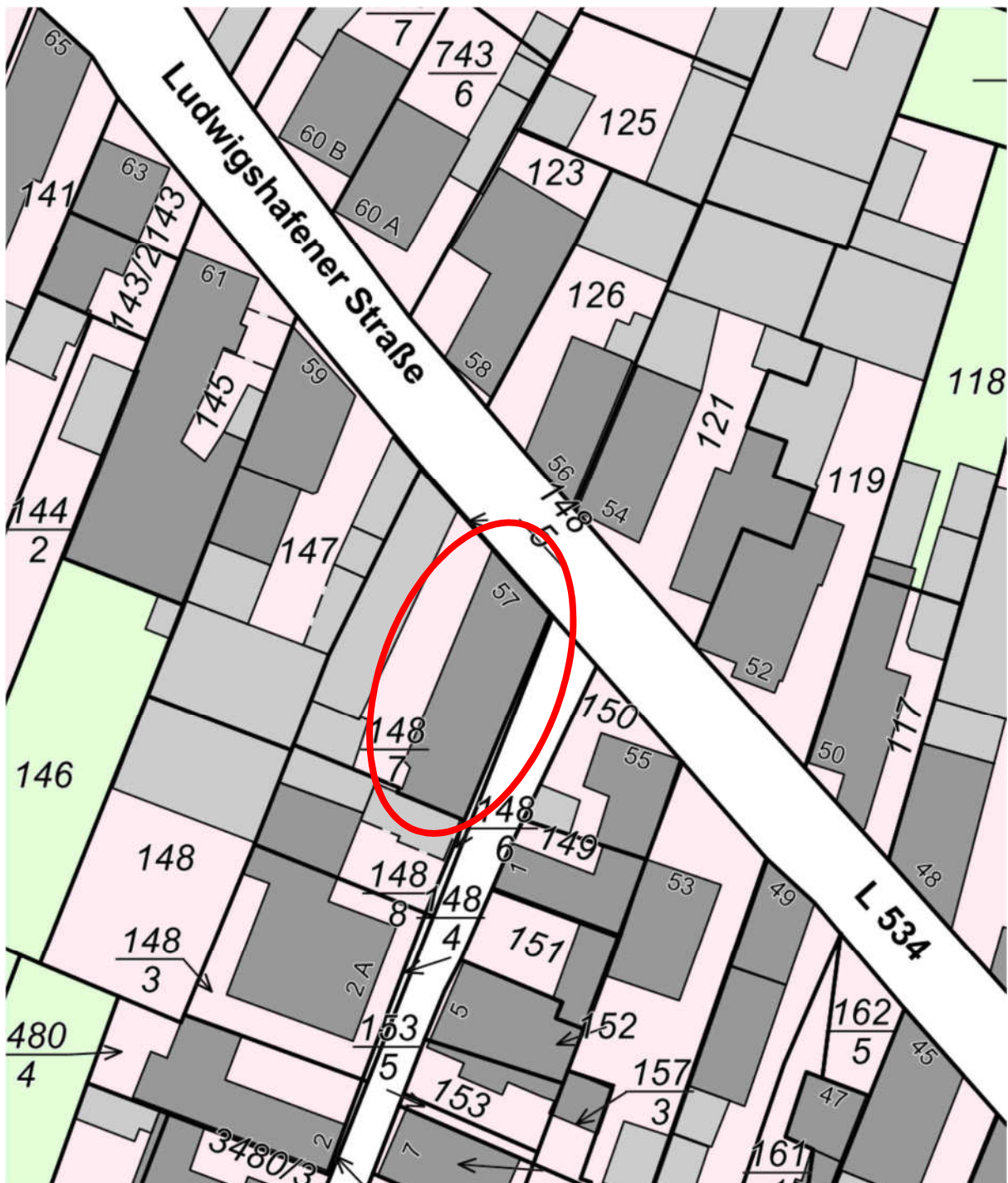
ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjekts

Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023
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: 04.05.2023
Maßstab: 1:250.000



Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023
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: 04.05.2023
Maßstab: 1:20.000

ANLAGE 3: Liegenschaftskarte



Quelle: Geoportal.rlp
www.geoportal.rlp.de
Aktualität: 03.05.2023
Maßstab: 1:500

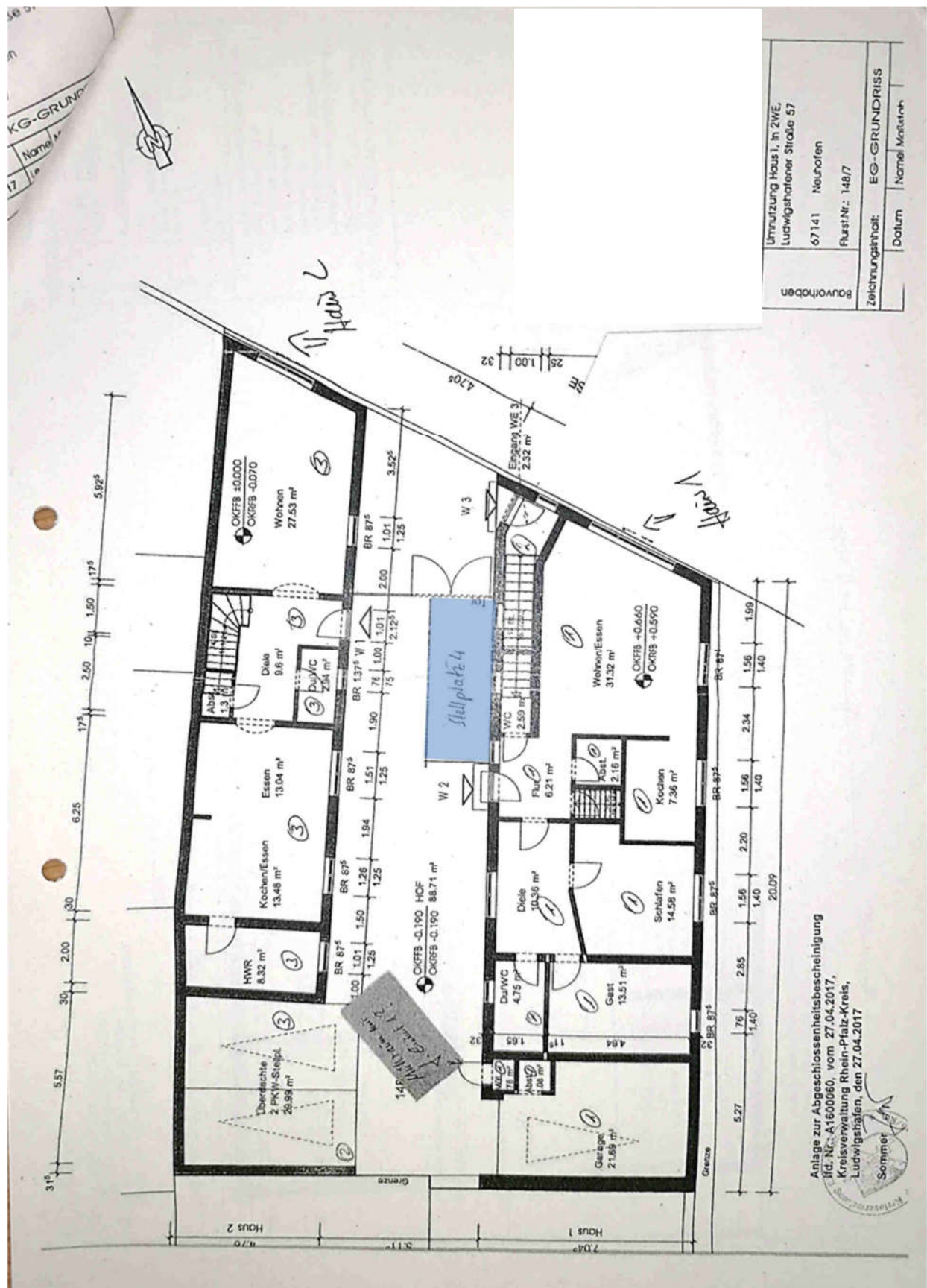
ANLAGE 4: Auszug Aufteilungsplan

Abbildung 1: Grundriss Erdgeschoss mit Stellplätzen

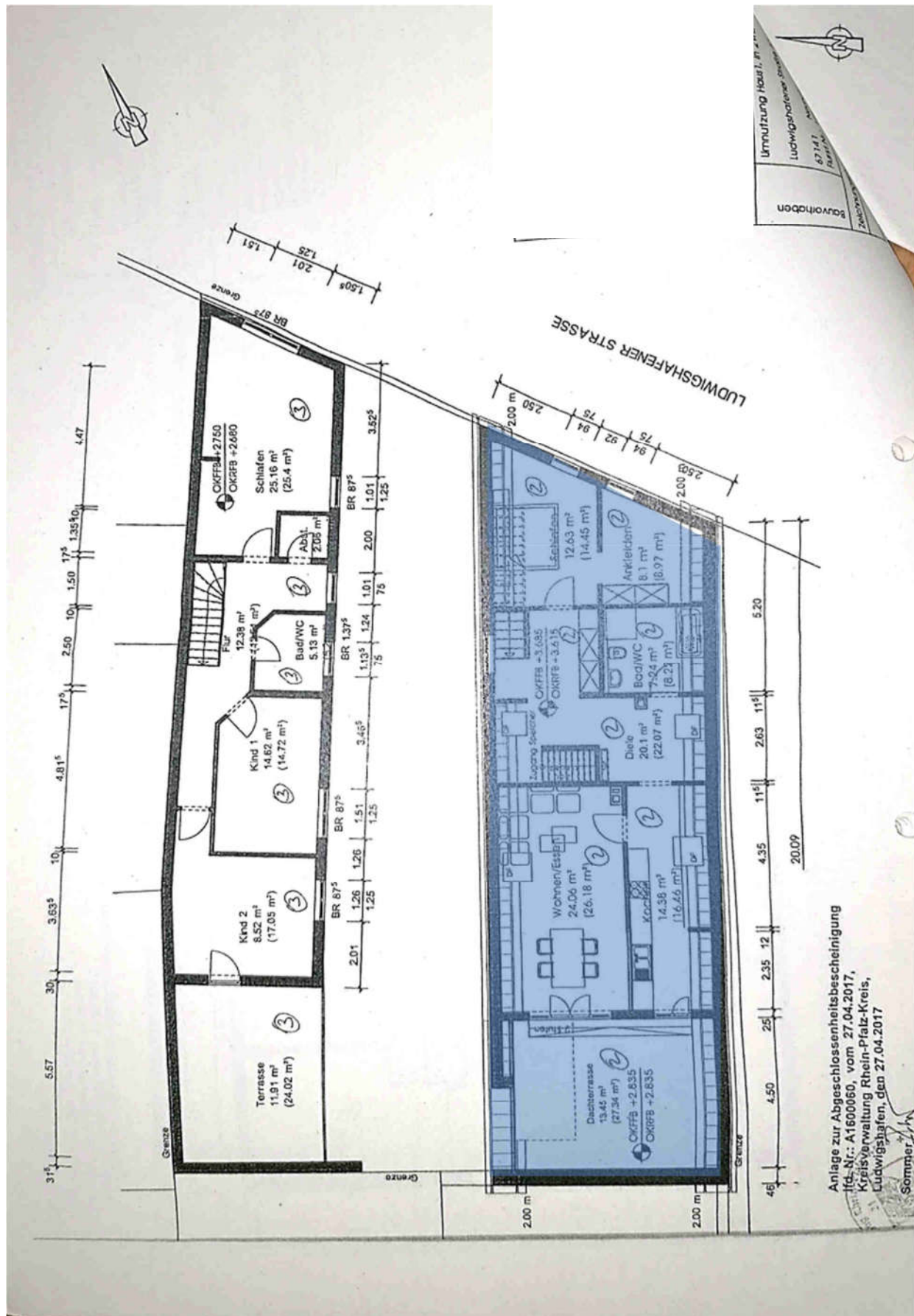


Abbildung 2: Grundriss Dachgeschoss

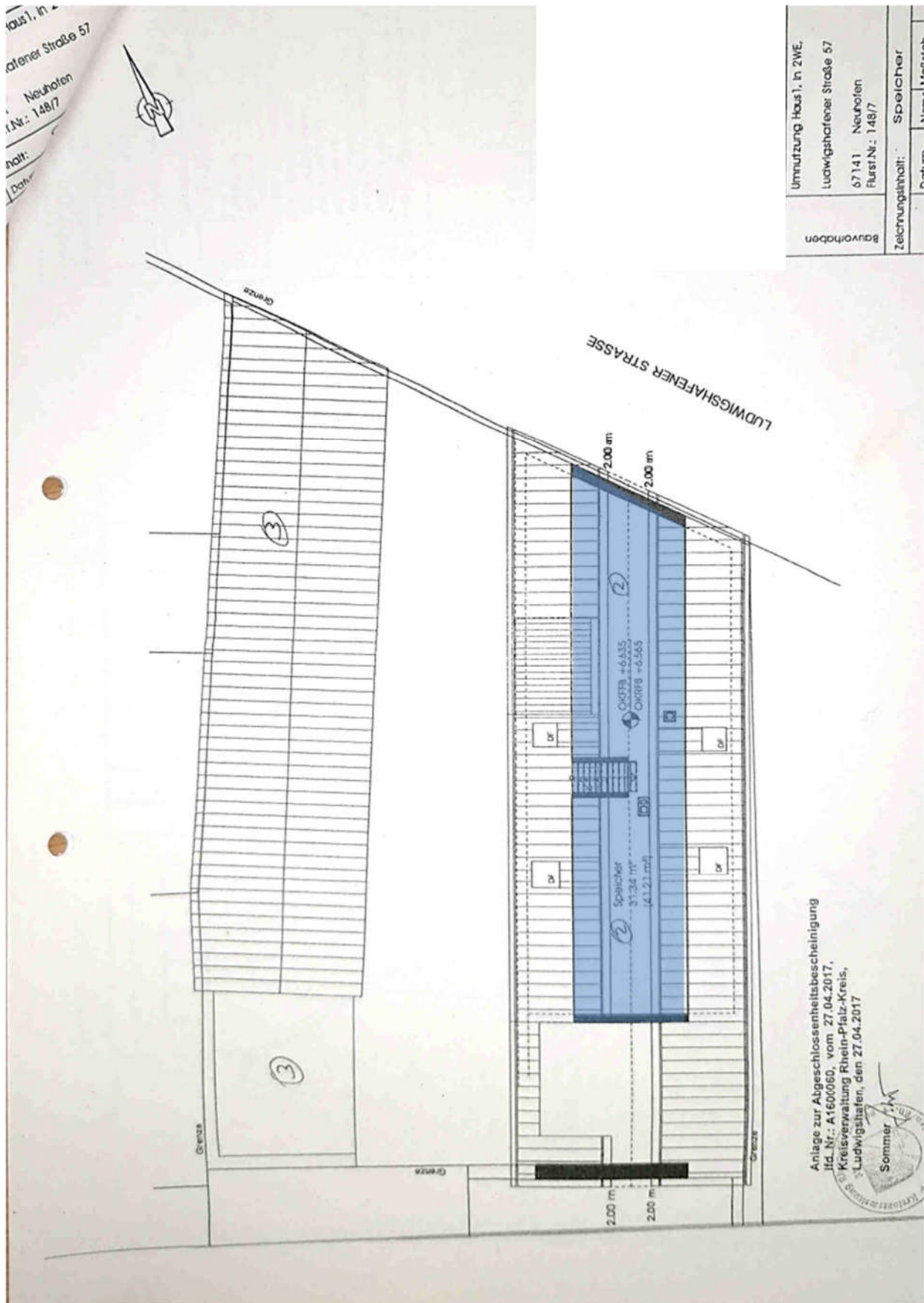


Abbildung 3: Grundriss Spitzboden

ANLAGE 5: Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen (gem. Aufteilungsplan)

	Fläche [qm]
<u>Dachgeschoss</u>	
Schlafen	12,63
Wohnen/Essen	24,06
Kochen	14,38
Diele	20,10
Bad/WC	7,24
Ankleide	8,00
Terrasse	13,45
Gesamt	99,86

<u>Spitzboden</u>	
Speicher	31,34
Gesamt	31,34

Zusammenfassung		
Bezeichnung	Wfl. [qm]	Nfl. [qm]
Dachgeschoss	99,86	
Spitzboden		31,34
Gesamt	99,86	31,34

ANLAGE 6: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Aufnahme 1: Nordostansicht Haus 1



Aufnahme 2: Südostansicht Haus 1



Aufnahme 3: Nordansicht Haus 1 (links), Hof und Haus 2 (rechts)



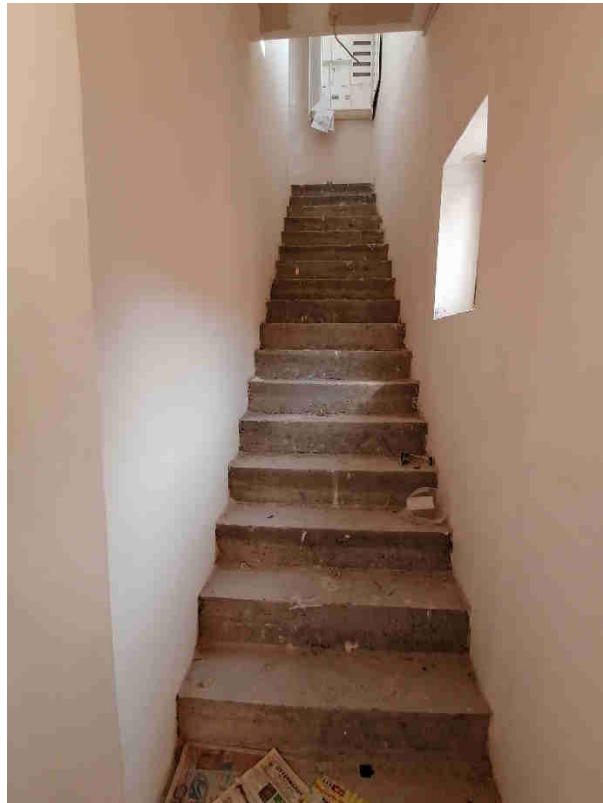
Aufnahme 4: Eingangstür WEG-Nr. 2



Aufnahme 5: (geplante) Dachterrasse



Aufnahme 6: Hof zwischen Haus 1 und Haus 2



Aufnahme 7: WEG-Nr. 2 Treppe vom Erd- ins Dachgeschoss



Aufnahme 8: vorbereiteter Zählerschrank