

Dipl.-Ing. Kristina Wulf 

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

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

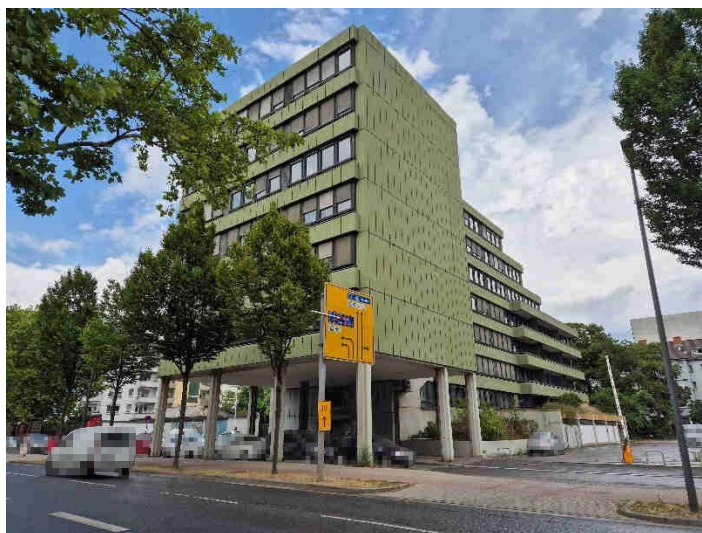
Telefon: + 49 176 57 97 1541
E-Mail: info@kwulf-bewertung.de



G U T A C H T E N

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

der im Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 4479 eingetragenen bebauten Grundstücke in 67059 Ludwigshafen am Rhein, Heinigstraße 24 und 26, Gemarkung Ludwigshafen Flurstücke 500/21 und 500/24



Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit dem AZ 3 K 76/24
Auftragsnummer	2025-02412
Objektart	Geschäfts- und Wohnimmobilie
Wertermittlungstichtag	14.07.2025
Qualitätsstichtag	14.07.2025
Ausfertigungsdatum	09.10.2025
Ausfertigung	Dieses Gutachten besteht aus 82 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 30 Seiten.

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

1.500.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Objekt	Geschäfts- und Wohnhaus, vier- bis sechsgeschossig, zweifach unterkellert (Tiefgarage), zwei Hauseingänge
Wertermittlungsstichtag	14.07.2025
Qualitätsstichtag	14.07.2025
Baujahr des Gebäudes	1979
Grundstücksgröße	Heinigstraße 26 – Flurstück 500/21: 1.017 qm Heinigstraße 24 – Flurstück 500/24: 1.825 qm
Wohn-/Nutzfläche	ca. 3.247,41 qm
PKW-Stellplatz/Garage	Gem. Baugenehmigung: 68 Tiefgaragenstellplätze 12 Außenstellplätze
Bodenwert/qm	i.M. 451 €/qm (Bodenrichtwert 640 €/qm)
Bodenwert gesamt	1.281.744 €
Mietansatz Wohnungen	9,00-9,50 €/qm Wfl.
Rohertrag/Jahr	417.914 €
Bewirtschaftungskosten/Jahr	81.525 €
Liegenschaftszinssatz/Jahr	3,5%
Restnutzungsdauer	55 Jahre
Vorl. Ertragswert	8.354.213 €
Rohertragsfaktor	20,0 (fiktiv modernisiert)
Nettoanfangsrendite	5,0% (fiktiv modernisiert)
Vergleichsfaktor	2.573 €/qm Wfl. (fiktiv modernisiert)
Bemerkungen	Unterstellte Vollmodernisierung, fiktiver Ertragswert unter der Prämisse einer Umnutzung der Büroflächen zu Wohnraum Wertminderung Modernisierung: - 6.819.561 €
Ertragswert	rd. 1.530.000 €
Verkehrswert gerundet	1.500.000 €
Mitzubewertendes Zubehör	-
Aufteilung nach § 74 Abs. 5 ZVG	1. Grundstück Flurstück 500/21 Heinigstr. 26 480.000 € 2. Grundstück Flurstück 500/24 Heinigstr. 24 1.030.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
2. Vorbemerkungen	6
3. Allgemeine Angaben	7
3.1. Gutachtenauftrag	7
3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	8
3.3. Durchführung der Wertermittlung	9
3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	11
4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	12
4.1. Lage und Standort	12
4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	13
4.3. Erschließung und Baugrund	13
4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	17
5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	21
5.1. Grundbuch und Grundakten	21
5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	25
5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	28
6. Markt	30
6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	30
6.2. Marktanalyse	30
7. Wertermittlung	33
7.1. Verkehrswert	33
7.2. Wertermittlungsverfahren	33
7.3. Wahl des Verfahrens	35
7.4. Ertragswertverfahren	35
7.5. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	44
8. Verkehrswert	47
9. Wertminderung Dienstbarkeit Abt. II	48
10. Aufteilung nach § 74a Abs. 5 ZVG	50
11. Schlussformel	53
12. Anlagenverzeichnis	53

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB

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

BauGB

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

BauNVO

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

ImmoWertV 2021

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

ImmoWertA 2022

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

II. BV

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

WoFIV

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

LBO BW

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

BBodSchG

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

BImSchG

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

GEG

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

vor 08/ 2020 relevant: EnEV

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

ErbbauRG

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

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

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

WertR

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

BW-RL

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

SW-RL

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

VW-RL

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

EW-RL

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

*Stand Januar 2025

2. Vorbemerkungen

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

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

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

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

Hinweis:

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

3. Allgemeine Angaben

3.1. Gutachtauftrag

Auftragsnummer:	2025-02412
Auftragnehmer ¹ :	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Wittelsbachstraße 10 67061 Ludwigshafen am Rhein Auftrag vom 25.04.2025 (Datum des Auftrags- schreibens)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des o.g. bebauten Grundstü- cke Heinigstraße 24 und 26 in 67059 Ludwigsha- fen am Rhein.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auf- tragsschreiben des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 25.04.2025 soll durch ein schriftli- ches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss 22.04.2025).
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke ver- wendet werden. Es wird eine Digitalversion im PDF-Format erzeugt.
Wertermittlungstichtag:	14.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

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

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

Qualitätsstichtag:

14.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

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

3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung:

Heinigstraße 24 und 26
67059 Ludwigshafen

Katasterbezeichnungen:

Gemarkung Ludwigshafen
Flst. 500/21 mit 1.017 qm Geb.- u. Freifläche
Flst. 500/24 mit 1.825 qm Geb.- u. Freifläche
Verkehrsfläche
2.842 qm

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 4479
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis
2 Flurstück 500/21 Heinigstraße 26
4 Flurstück 500/24 Heinigstraße 24
3 zu 4 **Grunddienstbarkeit – Überbaurecht –
an Grundstück Gemarkung Ludwigs-
hafen am Rhein Flurstück 500/22**

Grundbuchausdruck vom:

23.10.2024
Die Identität der Bewertungsgegenstände wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgrößen wurden anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Vorhandene Bebauung:

Auf den beiden Grundstücken ist übergreifend ein vier- bis siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit aufgesetztem Technikgeschoss und zwei Garagen-/Kellergeschossen gelegen. Die Bauweise ist offen. Dabei befinden sich im sechsgeschossigen Gebäudeteil Heinigstraße 26 (auf dem Grundstück Flurstück 500/21) – der ab dem 1.OG einen zusätzlichen Überbau auf den Fußweg der Heinigstraße umfasst (Flurstück 500/22) – ausschließlich Büroflächen mit den üblichen Nebenräumen eingerichtet. Im rückwärtigen Gebäudeteil (auf dem Grundstück Flurstück 500/24 sind ausschließlich Wohnungen gelegen.

3.3. Durchführung der Wertermittlung**Datum der Ortsbesichtigung:**

14.07.2025

Eine Innenbesichtigung war abseits von diversen Gemeinschaftsflächen **nur in drei Wohneinheiten und Teilen des 1. Garagengeschosses** möglich. Ansonsten erfolgte die Besichtigung von außen.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Mieter der jeweiligen Wohneinheiten
- die Sachverständige mit Mitarbeiterin

Gutachter:

Vermessungsassessorin

Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf

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

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

Verwendete Unterlagen:**Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:**

- Grundbuchauszug vom 23.10.2024

Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 11.09.2025 (Auszug Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 07.07.2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung, zum geltenden Bauplanungsrecht, E-Mail vom 02.10.2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung, E-Mail vom 03.10.2025 zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen
- Anliegerbescheinigung der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 07.07.2025
- Schriftliche Altlastenauskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 07.07.2025
- Baugenehmigungsunterlagen inkl. Bauzeichnungen, Baubeschreibungen und Berechnungen zum Bauantrag, Recherche beim Bauaktenarchiv der Stadt Ludwigshafen am 16.07.2025
- Eintragungsbewilligungen zu Abt. II und Bestandsverzeichnis, Kopien aus der Grundakte, Auskunft vom 15.07.2025
- Grundstücksmarktbericht 2024 Stadt Ludwigshafen, ergänzend Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 inkl. Aktualisierungen
- Bodenrichtwertauskunft VBORIS Premium (Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen am Rhein 2025
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Immobilienmarktanalyse Ludwigshafen etc.

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

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

3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

Rechte und Belastungen Abt. II:	Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten Rechte oder Lasten bestehen, sind diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Nur das Gericht erteilt Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Im Abschnitt 5.1 „Grundbuch und Grundakten“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.
Mieter/Pächter:	Ja
Zwangsverwaltung:	Nein
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	Nein
Gewerbebetrieb vorhanden	Konnte nicht abschließend recherchiert werden. Laut Auskunft der Wohnungsmieter ist der Bürokomplex vollständig leergezogen.
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	s. Erläuterungen Kap. 5.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 5.2.3 „Baulasten“
Energieausweis:	Konnte nicht recherchiert werden.

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

4.1. Lage und Standort

4.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Rheinland-Pfalz / Metropolregion Rhein-Neckar, Vorderpfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt
Ort / Einwohner:	Ludwigshafen am Rhein / 177.222 Einwohner ²
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	92,5 ³ / 9,7% ⁴
Einzugsbereich:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	sehr gute Verkehrsanbindung durch das vorhandene Bundesautobahn- (A650 / A61, A6) und Bundesstraßennetz (B37, B44, B9, B38); nächstgelegene Großstädte Mannheim (ca. 2 km), Darmstadt (ca. 45 km), Karlsruhe (ca. 50 km)

4.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil:	Ludwigshafen am Rhein / Mitte
Innerörtliche Lage:	Zentrale Lage in Mitte, in Fußnähe zu sämtlichen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (Geschäfte, ÖPNV, Dienstleistungen)
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Überwiegend gemischte mehrgeschossige Bebauungsstruktur in Blockrandbauweise, Mehrfamilienhäuser, tlw. Wohn- und Geschäftshäuser; Spezialimmobilien (Pfalzbau, Staatsphilharmonie, Wilhelm-Hack-Museum)
Lagequalität:	Mittlere Wohn- und Gewerbelage von Ludwigshafen am Rhein
Immissionen:	Lagetypische Verkehrsimmissionen durch Auto- (Heinigstraße, B37) und Schienenverkehr (LU-Hauptbahnhof, Bhf. LU-Mitte)
Verkehrsanbindung:	Sehr gute Anbindung an zahlreiche Stadtbahn- und

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 31.12.2024

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

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

Entfernungen:

Buslinien des RNV (nächste Straßenbahnhaltestelle Pfalzbau im Nordosten in ca. 250 m Entfernung oder Bgm.-Kutterer-Straße in 280 m in westl. Richtung); unmittelbare Anbindung an die B 37
Nächste Auffahrt B 44 zur A 650 (Bad Dürkheim-Ludwigshafen) im Nordwesten in ca. 750 m
LU-Hauptbahnhof: ca. 800 m
Berliner Platz: ca. 600 m
Flughafen Frankfurt am Main: ca. 85 km
City Airport Mannheim: ca. 8 km
Oberzentrum Mannheim: rd. 4 km

4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:

Flurstück 500/24 – Heinigstr. 24:

Quadratisch mit zusätzlicher Zuwegung entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze in südöstlicher Richtung zur Wredestraße, innenliegendes Grundstück

Flurstück 500/21 – Heinigstr. 26:

Rechteckig, Reihengrundstück

Breite / Tiefe:

Flurstück 500/24 – Heinigstr. 24:

Ca. 40 m / 40 m

Flurstück 500/21 – Heinigstr. 26:

Ca. 40 m / 24 m

Topografie:

Augenscheinlich eben

4.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Ausbauzustand der Straße:

Mehrspurige Hauptverkehrsstraße mit Asphaltbelag, gepflasterte und plattierte Gehwege mit Radspur beiderseitig vorhanden, Straßenbeleuchtung; eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum, tlw. Zeitparken und Anwohnerparken in den Querstraßen

Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:

Flurstück 500/24 – Heinigstr. 24:

Durch die Blockinnenlage erfolgt die Zuwegung bei isolierter Betrachtung von der Wredestraße

Flurstück 500/21 – Heinigstr. 26:

Versorgungsanlagen:

Von der Heinigstraße

Strom, Wasser, Gas, Telefon/Internet, Kabel

Entsorgungsanlagen:

Abwasser an öffentlichen Kanal

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 07.07.2025 liegen nach dem städtischen *Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen* für das angefragte Flurstück folgende Eintragungen vor:

Flurstück 500/24 – Heinigstr. 24

Betriebsfläche ID LU271-501-0:

Kunstwollfabrik und Tuchfabrik (01.01.1870- 31.03.1929 laut Adressbuch), Altlastenrelevanz: 5

MTKLA (Multitemporale Karten- und Luftbilddauswertung):

- Industrie/Gewerbe ID 5882I024-1 Firma von und , Quelle: Historische Stadtkarte 1891-1944
- Bahnanlage ID 5882BA002-2 Quelle: Luftbild 1933-1993
- Ungeordnete Ablagerung ID 5882U068-3, Quelle: Luftbilder 1939
- Industrie/Gewerbe ID 5882I087-2, Quelle: Luftbilder 1963-1993

Flurstück 500/21 – Heinigstr. 26

Betriebsfläche ID 04357-024-0:

- Billarfabrikant (01.01.1901-unbekannt laut Adressbuch), Altlastenrelevanz: 3
- Lumpensammler (01.01.1910-unbekannt laut Adressbuch), Altlastenrelevanz: 2
- Alteisen- und Metallhändler (01.01.1915-unbekannt laut Adressbuch), Altlastenrelevanz: 4
- Schreinerei (01.07.1931-06.09.1943 laut Gewerbekartei), Altlastenrelevanz: 2
- Bodenleger; Einbau von genormten Baufertigteilen (z. B. Fenster, Türen, Zargen, Regale); Gebäudereinigung; Trockenbau; Demontage- und Abbrucharbeiten; Entkernung; Entrümpelungen; Garten- und Landschaftspflege / Garten- und Landschaftsbau;) gemeldet 25.04.2024-31.12.2024 laut Gewerbekartei), Altlastenrelevanz: 3.
- Garten- und Landschaftspflege / Garten- und Landschaftsbau (gemeldet 01.10.2021-13.12.2023 laut Gewerbekartei), Altlastenrelevanz: 1.

- Laut städtischem Kataster wurden die Grundstücke Heinigstraße 24 und 26 gewerblich genutzt. Die Hinweise ergeben sich aus der Auswertung von historischen Luftbildern, Adressbüchern und Daten der Gewerbemeldestelle. Die Betriebsflächen sind nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer Altlastenrelevanz" von maximal 5 eingestuft (interne Bewertung zur ersten Orientierung: Skala 0=keine bis 5-höchste Altlastenrelevanz). In welchem Maße mit den branchenüblichen Schadstoffen umgegangen wurde bzw. ob es sich jeweils nur um den Firmensitz mit Bürotätigkeit handelte, ist nicht bekannt. Über Vorkommnisse, bei welchen möglicherweise Schadstoffe in den Boden gelangt sein könnten, liegen keine Informationen vor. Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen sind nicht dokumentiert. Unsere Informationen zu dem Grundstück begründen bei gleichbleibender Nutzung keinen weiteren behördlichen Handlungsbedarf. Aufgrund der oben beschriebenen Hinweise auf Altlastverdachtsflächen sollte bei einem Bauvorhaben o. einer Nutzungsänderung das weitere

Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Das Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) verzeichnet für die Flurstücke keine Einträge.

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

Nachfolgend wird im Bestand von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

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

Objektart:

Vier- bis siebengeschossiges, zweifach unterkellertes Geschäfts- und Wohnhaus. Vorderhaus mit Büro- / Praxisflächen mit sieben Vollgeschossen zzgl. Technikgeschoss als Staffelgeschoss; Überbau auf Fremdgrundstück (Bürgersteig, ab dem 1.OG). Hinterhaus mit vier Vollgeschossen und 20 1- und 2-Zimmer-Wohnungen.

Baujahr:

1979 (Jahr der Gebrauchsabnahme)

Nutzungsaufteilung:

1./2. GG: Abstell- und Hausanschlussräume, Tiefgaragenstellplätze.

Zwischengeschoß: vier 1-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Flur, Bad, Balkon; eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad, zwei Balkone. Bürotrakt mit ca. 160 qm, WC-Anlagen, Flur.

1.OG-3.OG: vier 1-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Flur, Bad, Balkon; eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad, zwei Balkone. Büroflächen Mitteltrakt mit ca. 186 qm, Büroflächen Vorderhaus mit ca. 138 qm, WC-Anlagen, Flure.

4.OG: Büroflächen Mitteltrakt mit ca. 309 qm, Büroflächen Vorderhaus mit ca. 138 qm, WC-Anlagen, Flure.

5.OG: Büroflächen Mitteltrakt mit ca. 247 qm, Büroflächen Vorderhaus mit ca. 138 qm, WC-Anlagen, Flure.

6.OG: Büroflächen Mitteltrakt mit ca. 186 qm, Büroflächen Vorderhaus mit ca. 138 qm, WC-Anlagen, Flure.

Technikgeschoss als Dachaufbau: Technikraum, Heizungsraum, Flur.

Rohbau

Konstruktion:	Stahlbetonskelettbauweise.
Außenwände:	Stahlbeton, Leichtbeton oder Mauerwerk.
Fassade:	Putz mit Anstrich, keine Wärmedämmung.
Innenwände:	Massiv, tlw. Leichtbautrennwände.
Decken:	Stahlbetonmassivdecken.
Treppen:	Stahlbetonmassivtreppenhäuser im Vorder- und Hinterhaus, Tritt- und Setzstufen mit Kunststeinbelägen, Stahlgeländer mit Handlauf.
Dach:	Flachdach mit Bitumenabdichtung, Attikaausbildung vorhanden, Dachentwässerung innenliegend.

Ausbau

Elektroleitungen:	Standardinstallationen mit Unterverteilungen.
-------------------	---

Heizung:	Gas-Brennwerttherme, in den Wohnungen dezentrale Warmwasserversorgung, statische Heizkörper.
Türen:	Hauseingangstüren Aluminium-Glas-Konstruktionen, Innentüren überwiegend furniert oder beschichtet.
Sanitäranlagen:	Je Wohnung ein innenliegendes Bad mit Einbaudusche, Stand-WC (Spülkasten), Waschbecken, Boden- und Wandfliesen. Standardsanitärgegenstände und -armaturen fortgeschrittenen Alters.
Bodenbeläge:	Außerhalb der Sanitärbereiche Fliesen, Kunststoff, Teppich.
Wände und Decken:	Putz und Tapete mit Anstrich.
Fenster:	Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung (Herstellung 02/1986), teilweise außenliegender, teilweise innenliegender Sichtschutz (Lamellen).

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen	Balkone, Personenaufzüge
--	--------------------------

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:	Siehe oben.
Bodenbefestigungen:	Plattiere, asphaltierte und gepflasterte Wege- und Zufahrtsflächen.
Einfriedung:	Drahtzäune.
Gartengestaltung/Anpflanzungen:	Kinderspielfeld, Bäume, Sträucher, Hecken.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:

Das Geschäfts- und Wohnhaus befindet sich in einen insgesamt ungepflegten und teils stark vernachlässigten Zustand. Zugangs- und Außenbereiche sind teilweise durch Unratablagerungen und Vandalismusschäden geprägt. Die Haustechnik (u.a. Aufzugsanlage, Heizung) ist außer Betrieb oder nur eingeschränkt funktionsfähig. Die Tiefgarage weist ebenfalls diverse Schadensbilder auf und ist von unbefugter Nutzung betroffen. Neben den baujahrstypischen Schadstoffthematiken ist insbesondere aufgrund des andauernden Nichtunterhalts sowie der fehlenden Beheizung mit weiteren, nicht absehbaren Schäden zu rechnen. Insgesamt liegt hier ein erheblicher Instandhaltungs- und Sanierungsstau vor, der das äußere und innere Erscheinungsbild und die Nutzbarkeit deutlich beeinträchtigt.

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

5.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des Grundbuchs von Ludwigshafen Blatt 4479 befinden sich folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. (1) – betreffend Flurstück 500/24 Heinigstraße 24

Geh- und Fahrrecht für die Stadt Ludwigshafen am Rhein. Im Umlegungsverfahren 1.20 „Heinigstraße“ OrdNr. 5 eingetragen [...]

Die Eintragungsbewilligung vom 12.07.1976 hat vorgelegen. Demnach obliegt dem Grundstückseigentümer weiterhin die Unterhaltung und Verkehrssicherung der Geh- und Fahrrechtsfläche, die wie folgt gelegen ist:

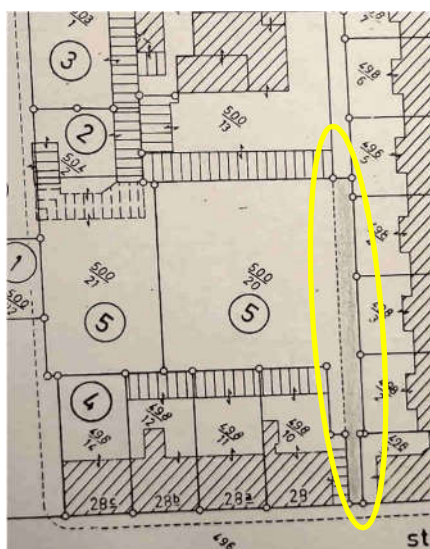


Abbildung 1: Auszug Lageplan zum Umlegungsverzeichnis

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wegefläche, die an der nordöstlichen Grundstücksgrenze bis hinunter zur Wredestraße verläuft. Aufgrund des eingetragenen Wegerechts kann auf dieser Fläche faktisch nicht gebaut werden. Da diese jedoch ohnehin im Bereich notwendiger Abstandflächen liegt und aus baurechtlicher Sicht ohnehin nicht bebaubar wäre, wird der Einfluss mit Blick auf die Grundstücksgröße und die Verfahrensgenauigkeit als nicht signifikant wertmindernd eingestuft.

Lfd. Nr. (4) – betreffend 500/24 Heinigstraße 24

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Recht auf Unterhaltung eines Kinderspielplatzes – für die Stadt Ludwigshafen.

Die Eintragungsbewilligung vom 09.07.1976 hat vorgelegen. Demnach räumt die Hausbau Rheinland-Pfalz AG Ludwigshafen der Stadt Ludwigshafen am Rhein das Recht ein, auf dem Flurstück 500/19 einen Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 171 qm zu unterhalten. Die Unterhaltungs- und Sicherungspflicht bezüglich des Kinderspielplatzes obliegt der Stadt Ludwigshafen am Rhein.

Im Rahmen der Einsicht in die Bauakte bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein konnte die Lage des Spielplatzes gemäß nachstehender Abbildung recherchiert werden:



Abbildung 2: Auszug Lageplan Bauakte

Es handelt sich um eine privatrechtliche Verpflichtung, die Dienstbarkeit schränkt die tatsächliche bauliche Nutzung auf dieser Teilfläche von 171 qm ein. Sie ist grundstücksbezogen und wirkt auch gegenüber jedem Erwerber. Allerdings liegt diese Fläche am Grundstücksrand eines sehr großen Grundstücks und wird durch den Berechtigten selbst unterhalten. Ferner ist die Pflicht zur Einrichtung eines Kinderspielplatzes nach § 11 LBauO Rheinland-Pfalz erfüllt, wonach bei Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen eine geeignete Spielfläche bereitzustellen ist. Insgesamt wird der Werteeinfluss durch die Dienstbarkeit als wertneutral eingestuft.

Lfd. Nr. (6) – betreffend Flurstück 500/24 Heinigstraße 24

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für die Technischen Hilfswerke Ludwigshafen am Rhein -Aktiengesellschaft-.

Die Eintragungsbewilligung vom 07.12.1987 hat vorgelegen. Demnach haben Bedienstete der TWL oder dazu beauftragte Personen das Recht, das Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Versorgungsleitungen jederzeit zu betreten und zu befahren. Nach Beendigung von Erneuerungs- oder Reparaturarbeiten ist der Zustand, welcher der ursprünglichen Gegebenheiten entsprach, wieder herzustellen. Die Berechtigungsfläche ist wie nachfolgend dargestellt gelegen:

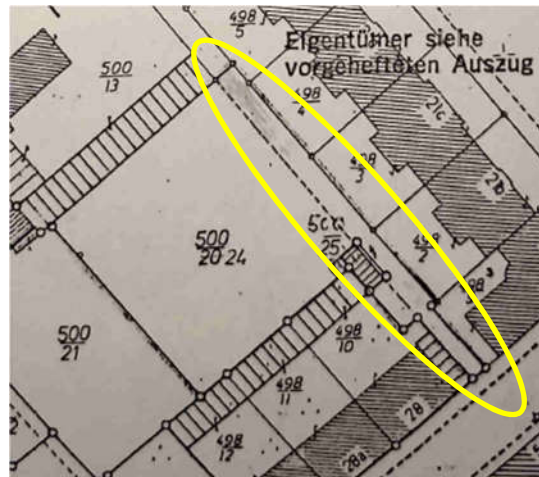


Abbildung 3: Lageplan zur Dienstbarkeit

Da es sich im vorliegenden Fall ohnehin um eine Wegefläche am Rande des Grundstücks handelt und keine weiteren baulichen Einschränkungen mit dem Leitungsrecht verbunden sind, ist ein signifikanter Werteeinfluss im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Lfd.Nr. (7) – betreffend Flurstücke 500/21 Heinigstraße 26 und 500/24 Heinigstraße 24

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Proenergy Contracting GmbH & Co. KG, Bochum

(1. Recht auf dem Grundstück Anlagen zur Wärme- und ggf. Kälteerzeugung sowie Warmwasserversorgung zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu entfernen sowie alle Räumlichkeiten auf dem Grundstück an diese Anlagen anzuschließen.

2. Recht, die zum Betrieb der Anlagen erforderlichen Versorgungsleitungen sowie Verteilanlagen zu verlegen und zu unterhalten bzw. unentgeltlich zu benutzen.

3. Die Berechtigte oder die von ihr beauftragten Personen sind berechtigt, das Grundstück und die darauf errichteten Gebäude jederzeit zu befahren und zu betreten, um die Anlagen, Leitungen und Anschlüsse zu errichten, zu warten, überwachen oder sonstige Arbeiten an Ihnen vorzunehmen.

4. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks hat es zu unterlassen, auf dem dienenden Grundstück eigene Anlagen zur Wärme- und ggf. Kälteerzeugung sowie Warmwasserversorgung zu

errichten, zu unterhalten und zu betreiben oder Dritte mit der Versorgung des Grundstücks zu beauftragen.)

Die Eintragungsbewilligung vom 26.04.2006 konnte trotz Abfrage aus der Grundakte beim Grundbuchamt Ludwigshafen nicht recherchiert werden. Aus dem Übernahmebericht des ehemaligen Zwangsverwalters geht hervor, dass die Heizungsanlage im Fremdeigentum der ENGIE Deutschland GmbH, Aachener Str. 1044, 50858 Köln, steht. Der Wärmelieferungsvertrag aus dem Jahr 2005 inkl. Änderung aus dem Jahr 2009 haben vorgelegen.

Durch diese Dienstbarkeit besteht für den Grundstückseigentümer eine technische und wirtschaftliche Bindung an den jeweiligen Contracting-Anbieter. Die Wärmeversorgung kann somit nicht frei gewählt oder durch eine eigene oder alternative Versorgungseinrichtung ersetzt werden. Daraus ergibt sich eine eingeschränkte Dispositionsfreiheit über die Gebäudetechnik. Die Nutzungseinschränkung kann sich dann leicht wertmindernd auf den Verkehrswert ausüben, sofern die mit der Dienstbarkeit verbundenen Vertragsbedingungen (z. B. Laufzeiten und Preisgestaltung) über dem marktüblichen Niveau liegen oder keine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit besteht. Die flächenmäßige Inanspruchnahme durch die Anlagen und Leitungen ist als untergeordnet zu bewerten; die Betretungsrechte sind üblich und beeinträchtigen die Nutzbarkeit des Grundstücks nicht wesentlich.

Im Zuge der aktuellen gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung wird künftig ein schrittweiser Übergang zu klimaneutralen Heizsystemen erforderlich. Bei bestehenden Contracting-Anlagen liegt die Verantwortung für die Einhaltung dieser Vorgaben jedoch beim Contractor als Betreiber der Anlage, nicht beim Grundstückseigentümer. Der Eigentümer kann aufgrund der Dienstbarkeit derzeit keine eigene, alternative Heiztechnik errichten. Sofern der Contractor die Anlage künftig nicht auf erneuerbare Energien umstellt, kann sich daraus langfristig ein zusätzlicher wertmindernder Einfluss ergeben, da Erwerber das Risiko einer fossilen Abhängigkeit und künftiger Umrüstplichten in ihre Kalkulation einbeziehen.

Die Wertminderung durch die bzw. der Einfluss der vorstehend beschriebene Dienstbarkeit wird in Abschnitt 9 abgeleitet.

*Lfd.Nr. (9) – betreffend Flurstücke 500/21 und 500/24
Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt.*

Durch die Eintragung des Sanierungsvermerks in Abt. II Nr. 3 liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt“. Mit einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als förmliches Verfahren des Besonderen Städtebaurechts soll ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Alle innerhalb des förmlich festgelegten Bereichs liegenden Grundstücke werden mit einem Sanierungsvermerk im Grundbuch versehen. Dieser Vermerk wird nach formellem Abschluss der Maßnahme von Amts wegen gelöscht.

Im vorliegenden Fall wurde das Verfahren im **vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB** durchgeführt. In diesem Verfahren sind keine Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB zu entrichten. Daher ergibt sich aus der städtebaulichen Sanierung **kein wertmindernder Einfluss** auf das Grundstück.

Auch ein **werterhöhender Einfluss** (z.B. durch Förderung von Modernisierungsmaßnahmen) ist hier **aufgrund der Objektgröße** nicht gegeben.

5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

5.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Das Wertermittlungsobjekt ist über die Heinigstraße und die Wredestraße erschlossen. Es verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

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

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 07.07.2025 sind die Beiträge und Abgaben für die erstmalige Herstellung der Erschließungseinrichtungen nach BauGB und Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RLP) für das zu bewertende Grundstück berechnet und beglichen. Um- und Ausbaumaßnahmen werden durch „wiederkehrende Ausbaubeiträge“ im Sinne einer Solidargemeinschaft finanziert. Da diese Erhebungsform demnach in der Region als grundstücksgewöhnlich und hinsichtlich der Größenordnung des Beitrags mit Blick auf die Verfahrensgenauigkeit als nicht signifikant eingestuft werden kann, kann nachfolgend von einem beitrags- und abgabefreien Zustand ausgegangen werden.

5.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß Online-Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Abruf Homepage⁵ 01.10.2025) sind die beiden Bewertungsgrundstücke Flurstücke 500/21 und 500/24 im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt.

Gemäß Online-Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Abruf Stadtplan⁶ 30.09.2025) liegt das Grundstück Flurstück 500/24 Heinigstraße 24 im Geltungsbereich des am 27.05.1998 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 612 „Südliche City“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Weitere Festsetzungen sind nicht getroffen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich ansonsten aufgrund der Lage im unbeplanten Innenbereich an § 34 Baugesetzbuch (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), d.h. im Wesentlichen nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Gemäß Online-Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein liegt das Grundstück Flurstück 500/21 Heinigstraße 26 im Geltungsbereich des am 04.04.1997 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 533 „Südwest-Knoten“, der folgende wesentlichen Festsetzungen trifft:

- Mischgebiet (MI)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
- Vollgeschosse VII und VIII, maximale Wandhöhen 22,5 m (VII) und 25,5 m (VIII)
- Geschlossene Bauweise (g)
- Baugrenzen straßenseitig an der Grundstücksgrenze bzw. entlang des Bestandsgebäudes

⁵ <https://ludwigshafen.de/standort-mit-zukunft/wohnen/bauleitplanung#c934>

⁶ <https://stadtplan.ludwigshafen.de/>



Abbildung 4: Auszug B-Plan Nr. 533

Im Zuge der Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv der Stadt Ludwigshafen am Rhein konnten unter der Bauverzeichniss-Nr. 310/75 „Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses mit Tiefgarage“ folgende Baugenehmigungsunterlagen recherchiert werden:

- Lageplan vom 30.06.1976
- Gebrauchsabnahmeschein vom 12.12.1979
- Genehmigte Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), Prüfdatum 29.06.1976

Ferner wurden Baugenehmigungen zu untergeordneten Nutzungsänderungen im Bürobereich und bei Stellplätzen) aus den Jahren 2000 und 2004 eingesehen.

Die Gebäudeaußenmaße konnten anhand eines graphischen Abgriffs aus der digitalen Flurkarte hinreichend plausibilisiert werden. Ferner konnte auch die Wohnfläche einer Wohnung stichprobenartig plausibilisiert werden. Bei dieser Wertermittlung wird nachfolgend die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des genehmigten Vorhabens durchgeführt.

5.2.3. Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 07.07.2025 ist **keine** das **Flurstück 500/24 (Heinigstraße 24)** betreffende Baulast eingetragen.

Bezüglich des **Grundstücks Flurstücksnr. 500/21 (Heinigstraße 26)** besteht folgende **Baulast**:

Der jeweilige Eigentümer/Rechtsnachfolger des Grundstückes Gemarkung Ludwigshafen mit der Flurstücksnummer 500/21 verpflichtet sich, zugunsten des Nachbargrundstückes der Gemarkung Ludwigshafen mit der Flurstück-Nr. 504/2 ein Geh-, Weg-, und Fahrrecht zur Sicherung der Zu- und Abfahrt der darauf errichteten PKW-Stellplätze zur Verfügung zu stellen und dieses Recht auf die Dauer der Bebauung tatsächlich zu garantieren.



Abbildung 5: Auszug Lageplan zur Baulast

Da die belastete Fläche ohnehin als Zuwegung genutzt wird, ist die Einschränkung durch die Baulast mit Blick auf die Gesamtgröße des Objekts als nicht signifikant einzustufen. Die Baulast ist daher nicht wertbeeinflussend.

5.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Die vorhandenen baulichen Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

5.3.1. Mietverhältnisse

Eine Kontaktaufnahme zur Grundstückseigentümerin war nicht möglich. Seitens des ehemaligen Zwangsverwalters waren noch 15 der 20 Wohnungen vermietet, bei der Ortsbesichtigung berichtete ein Mieter, dass nur noch acht Wohnungen tatsächlich bewohnt sind. Der Bürotrakt steht augenscheinlich in Gänze leer. Informationen über bestehende Mietverhältnisse konnten hier nicht recherchiert werden. Nachfolgend muss daher von einer gänzlich unklaren Vermietungssituation ausgegangen werden.

5.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

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

6. Markt

6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt Deutschland wird einerseits durch die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands sowie andererseits durch die nach wie vor wachsende Anzahl der Haushalte geprägt. Während die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Deutschland entgegen ersten Einschätzungen nicht zu einem Einbruch der Transaktionszahlen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland geführt haben, ist aufgrund der gestiegenen Zinsen, der Inflation, des Ausbruchs des Ukrainekriegs und des damit verbundenen anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels ein gewaltiger Umbruch am Immobilienmarkt zu verzeichnen. Während im Jahr 2022 noch keine signifikanten Auswirkungen erkennbar waren, wurden im Jahr 2023 in fast allen Lagen über alle Nutzungsarten hinweg tendenziell gesunkene Preise konstatiert, in guten Lagen weniger signifikant als in den weniger guten Lagen. Signifikant ist hingegen der Einbruch an Transaktionszahlen im Grundstücksverkehr. Aktuell befindet sich der Wohnimmobilienmarkt wieder in einer Phase der Konsolidierung, seit Anfang 2024 ziehen Verkaufspreise erstmals seit Sommer 2022 wieder an. Dabei achten Käufer verstärkt auf Preis-Leistungs-Verhältnisse, und Verkäufer müssen sich darauf einstellen, ihre Angebote den tatsächlichen Marktbedingungen anzugleichen. Auffällig ist dabei die hohe Diskrepanz zwischen Angebotspreisen und realen Transaktionspreisen, welcher derzeit einen guten Verhandlungsspielraum auf Käuferseite abbildet. Zahlten Bauherren im September 2021 für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, sind es aktuell durchschnittlich 3,5 Prozent im Eigenheimsektor (vgl. Baufinanzierungsportal Interhyp).

6.2. Marktanalyse

Bezogen auf Rheinland-Pfalz und insbesondere die Metropolregion Rhein-Neckar weist der Immobilienmarkt — trotz insgesamt volatiler Einflussfaktoren — nach wie vor stabile Ankerbereiche im Wohnungssegment auf. Allerdings zeigen sich auch deutliche Effekte steigender Zinsen und verschärfter Eigenkapitalanforderungen, welche Investoren und Kapitalanleger spürbar belasten. In Ludwigshafen ist die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt robust, wenn auch durch gestiegene Finanzierungskosten und makroökonomische Unsicherheiten derzeit gedämpft. Die Mietpreise befinden sich unter Druck, insbesondere für Objekte mit Sanierungsbedarf, schlechter technischer Ausstattung oder eingeschränkter Lagequalität. Die Finanzierungsspielräume sind enger geworden — einige Objekte lassen sich heute nur noch zu deutlich niedrigeren Veräußerungswerten realisieren als vor wenigen Jahren.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein gemischt genutztes Geschäfts- und Wohngebäude mit einem viergeschossigen Wohnteil (20 Wohneinheiten) Heinigstraße 24 sowie einem vorgelagerten siebengeschossigen Büro- und Gewerbeteil mit Überbau ab dem 1.OG (Heinigstraße 26). Der überwiegende Teil der gewerblichen Flächen steht seit längerer Zeit leer, die Nutzung ist faktisch

eingestellt. Von den 20 Wohneinheiten sind derzeit nur noch ein Teil vermietet, wobei die Mieterstruktur von längeren Mietverhältnissen bei teilweise schwierigen Rahmenbedingungen geprägt ist.

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei rechtlich getrennten, jedoch **baulich und funktional untrennbar verbundenen Grundstücken** in zentraler Lage von Ludwigshafen. Beide Flächen bilden eine **wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV**, da Erschließung, Nutzung und Gebäudestruktur eine getrennte Verwertung oder Bewirtschaftung im Bestand faktisch ausschließen.

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem stark vernachlässigten Zustand. Müllablagerungen, Vandalismusschäden und unbefugte Nutzung der gemeinschaftlichen Flächen unterstreichen den deutlichen Instandhaltungs- und Modernisierungstau. Aufgrund des Baujahrs (Ende 1970er Jahre) ist eine Belastung mit schadstoffhaltigen Baustoffen nicht auszuschließen. Die fehlende Beheizung und der langjährige Nichtunterhalt lassen weitere, derzeit nicht absehbare Folgeschäden erwarten. Marktseitig sind damit sowohl die Vermietungsperspektiven im gewerblichen Bereich erheblich als auch die Wohnungsnutzung teilweise eingeschränkt. Insbesondere für die leerstehenden Büroflächen bestehen aufgrund der veralteten Struktur, des hohen Sanierungsbedarfs und der Konkurrenz moderner Büroangebote in der Region kaum realistischen Wiedervermietungschancen in Ludwigshafen.

Insgesamt überwiegen die Risiken: ein erheblicher Kapital- und Sanierungsaufwand ist erforderlich, um die Immobilie wieder in einen marktgerechten Zustand zu versetzen. Das Objekt ist daher primär aus Investoren- oder Entwicklungsperspektive interessant, weniger für klassische Bestandshalter. Büro- oder nicht störende Gewerbenutzungen werden hier wenn dann nur in untergeordnetem Maße als nachhaltig eingestuft.

Im vorliegenden Fall überlagern sich die allgemeinen Markttendenzen mit erheblichen objektspezifischen Restriktionen:

- Der leerstehende Büro- und Gewerbeanteil ist strukturell veraltet, die Modernisierungskosten hoch und die Wiedervermietungschancen kaum vorhanden.
- Der bestehende Instandhaltungs- und Sanierungstau verschärft das Risiko von Wertminderungen und unvorhersehbaren Folgeschäden (z. B. durch Feuchteintrag, Materialalterung, weitere technische Defizite).
- Investitionsbereite Käufer werden die künftigen Kosten für Rückbau, Modernisierung und Schadstoffbeseitigung (z. B. Asbest, Altbelastungen) konsequent in ihrer Kalkulation berücksichtigen.

Unter Abwägung dieser Faktoren ergibt sich ein klar reduziertes Marktpotenzial gegenüber modernen Bestands- oder Neubauobjekten. Die Verwertung wird sich hauptsächlich über Entwicklungsperspektiven (z. B. Umnutzung zu reinen Wohnzwecken, Teilabriss und Neuaufbau) realisieren lassen. Die Risikoprämie des Objekts ist hoch, was sich marktseitig deutlich in der Preisbildung niederschlagen wird.

Hinweis:

- Eine vollständige Begehung war nicht möglich. Insbesondere konnten große Teile der Tiefgarage sowie die Haustechnik und der Bürotrakt im Vorderhaus nicht persönlich in Augenschein genommen werden.
- Tatsächliche Mieterträge konnten nicht recherchiert werden. Eine belastbare Darstellung der Ist-Erträge war daher nicht möglich. Für die Bewertung wird unterstellt, dass die derzeitigen Mieteinnahmen – soweit sie überhaupt zufließen – für die Ableitung eines nachhaltigen Ertrages nicht maßgeblich bzw. nur von untergeordneter Bedeutung sind.
- Die nachfolgende Verkehrswertermittlung kann daher ausschließlich auf Basis der vorliegenden Unterlagen (Übernahmebericht, Auskünfte Zwangsverwaltung) sowie marktüblicher Annahmen aus Sicht eines potentiellen Erwerbers vorgenommen werden. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB wird daher ein **Gesamtertragswert** der wirtschaftlichen Einheit herangezogen. (Einzelverkehrswerte für die rechtlich getrennten Grundstücke wären aus den genannten Gründen sachlich nicht begründbar und entsprächen nicht dem Marktverhalten.)
- Die Wertermittlung erfolgt unter der **Annahme einer vollständigen Sanierung** der Gesamtanlage, um die Risiken aus Käufersicht kalkulatorisch abzufangen und um die nachhaltige Ertragsfähigkeit wiederherzustellen.
- Dabei wird entsprechend der baurechtlichen und stadtentwicklungstechnischen Aspekte davon ausgegangen, dass die gewerblichen Nutzflächen einer Wohnnutzung zugeführt werden können.

7. Wertermittlung

7.1. Verkehrswert

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

7.2. Wertermittlungsverfahren

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

a) Vergleichswertverfahren

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

b) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

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

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

c) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, und zwar aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV zugrunde zu legen.

d) Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

- Ermittlung des Verfahrenswerts (unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

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

7.3. Wahl des Verfahrens

Die Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Dementsprechend und unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von derartigen Immobilien aufgrund fehlender Vergleichspreise vorrangig auf Basis des allgemeinen Ertragswertverfahren zu ermitteln. 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.

Auf die Abfrage von Vergleichskaufpreisen wurde aufgrund der Vielzahl an Besonderheiten (Gesamtgröße des Objekts, hoher Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf) und fehlender örtlicher Umrechnungskoeffizienten verzichtet. Nachfolgend wird aus den auf das allgemeine Ertragswertverfahren abgestellt.

7.4. Ertragswertverfahren

7.4.1. 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	Bewertungsgrundstücke
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (B-Plan, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Gemischte Baufläche
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 12)	keine signifikanten vorhanden
beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG RLP
Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)	Berücksichtigung von Standortstärken und -schwächen, -risiken und -chancen: - Verkehrsanbindung - Nachbarschaft - Wohn- und Geschäftslage - Umwelteinflüsse Sehr gute Verkehrsanbindung, mittlere zentrumsnahe Wohnlage mit lagetypischen Immissionen durch die Umgebungsnutzungen sowie Verkehrsanbindungen, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen fußläufig erreichbar
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	- Grundstücksgrößen 1.017 qm und 1.852 qm - Zuschnitte rechteckig bzw. quadratisch - normaler Baugrund - GFZ 2,4 und 1,1

Der Gutachterausschuss (GAA) für Grundstückswerte für die Stadt Ludwigshafen gibt zum Ermittlungstichtag 01.01.2024 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungszustand	Beitragszustand	Nutzungsart	Bauweise	GFZ	Tiefe [m]
640	Baureifes Land	frei	Kerngebiet (MK)	geschlossen	3,0	30

Da die gegenständlichen Grundstücke so zu bewerten sind, wie wenn sie unbebaut wären, wird entsprechend eine separate Wertbetrachtung vorgenommen.

Heinigstraße 26 – Flurstück 500/21

Auf eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungstichtag kann mit Blick auf die aktuelle Immobilienmarktlage verzichtet werden.

Hinsichtlich der baulichen Nutzung ergibt sich im vorliegenden Fall eine Abweichung zwischen der Geschossflächenzahl (GFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks von 3,0 und der des

Bewertungsgrundstücks, die im vorliegenden Fall überschlägig zu $(13,8 \text{ m} \times 24,0 \text{ m} \times 8) / 1.017 \text{ qm} = \text{rd. } 2,6$ ermittelt wurde. Maßgebend waren hier das Baufenster und die zulässige Geschossigkeit gemäß Bebauungsplan. In Anlehnung an die örtlichen Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Ludwigshafen (nach Sprengnetter) ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 0,91, mithin ein Abschlag auf den Bodenrichtwert von 9%:

$$640 \text{ €/qm} \times 0,91 = 582,40 \text{ €/qm, rd. } \mathbf{582 \text{ €/qm.}}$$

Der Bodenwert des vorgelagerten Grundstücks Heinigstraße 26 ergibt sich demnach zu

Grundstück Flst. 500/21	1.017 qm	x	582,00 €/qm	=	591.894 €
Gesamt					591.894 €

Heinigstraße 24 – Flurstück 500/24

Auf eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungstichtag kann mit Blick auf die aktuelle Immobilienmarktlage verzichtet werden.

Hinsichtlich der baulichen Nutzung ergibt sich im vorliegenden Fall eine Abweichung zwischen der Geschossflächenzahl (GFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks von 3,0 und der des Bewertungsgrundstücks von 1,2 (unbeplanter Innenbereich, § 17 Baunutzungsverordnung). In Anlehnung an die örtlichen Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Ludwigshafen (nach Sprengnetter) ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 0,59, mithin ein Abschlag auf den Bodenrichtwert von 41%:

$$640 \text{ €/qm} \times 0,59 = 377,60 \text{ €/qm, rd. } \mathbf{378 \text{ €/qm.}}$$

Der Bodenwert des rückwärtig gelegenen Grundstücks Heinigstraße 24 ergibt sich demnach zu

Grundstück Flst. 500/24	1.825 qm	x	378,00 €/qm	=	689.850 €
Gesamt					689.850 €

Gesamtgrundstück

Der Gesamtbodenwert ergibt sich demnach zu:

$$591.894 \text{ €} + 689.850 \text{ €} = \mathbf{1.281.744 \text{ €}}$$

7.4.2. Wohn- und Nutzflächen

Gemäß Gutachtenanlage wurden die Wohn- und Nutzflächen gemäß Bauzeichnungen zur Baugenehmigung entnommen und zusammengestellt. Die Wohnfläche einer Wohnung konnte über ein örtliches Aufmaß plausibilisiert werden. Ansonsten genügt die Flächenzusammenstellung explizit nicht den Anforderungen der Wohnflächenverordnung bzw. DIN 277 und ist nur im Rahmen dieser Wertermittlung zu verwenden.

Heinigstraße 26:	2.288,39 qm
Heinigstraße 24:	959,02 qm
Gesamt:	3.247,41 qm

7.4.3. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage des qualifizierten Ludwigshafener Mietspiegels 2025 für frei finanzierte Wohnungen abgeleitet. Da ein detailliertes Folge-/Umnutzungskonzept für die Büroflächen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorliegt, wird auf einen gewichteten Mietzins von 9,00 €/qm Wohnfläche unter Berücksichtigung eines vollmodernisierten Gebäude- und Wohnungszustands und unter Berücksichtigung der weiteren Lage- und Objekteigenschaften abgestellt. Für die Bestandswohnungen im rückwärtigen Gebäudeteil wird ebenfalls eine sukzessive Modernisierung der Wohneinheiten angenommen. Hier ergibt sich ein gewichteter Mietzins von 9,50 €/qm Wfl. Für die Tiefgaragenstellplätze und die Außenstellplätze werden in Anlehnung an Erfahrungswerte und die zentrale Lage entsprechende Nettokaltmieten von 70,00 € bzw. 30,00 € pro Stück und Monat angesetzt. Der marktübliche Rohertrag ergibt sich demnach zu

Bezeichnung	Wohnfläche	Miete pro qm/Stk.	Miete gesamt
Bestandswohnungen	959,02 qm	9,50 €/qm	9.110,69 €
Büroflächen	2288,39 qm	9,00 €/qm	20.595,51 €
TG-Stellplätze	68 Stk.	70,00 €/Stk.	4.760,00 €
Außenstellplätze	12 Stk.	30,00 €/Stk.	360,00 €
<u>Gesamt</u>	3247,41 qm		34.826,20 €

also jährlich

$$34.826,20 \text{ €} \times 12 = 417.914 \text{ €}$$

7.4.4. Bewirtschaftungskosten

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

- die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

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

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

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

Verwaltungskosten:	3,7% des Jahresrohertrags ⁷
Verwaltungskosten Stellplätze:	47,00 €/Stk.
Instandhaltungskosten:	14,00 €/qm
Instandhaltungskosten Stellplätze:	106,00 €/Stk.
Mietausfallwagnis:	2% des Jahresrohertrags

7.4.5. Gesamtnutzungsdauer

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

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

7.4.6. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND, § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen

⁷ Kalkulation anhand üblicher Verwaltungskosten pro Wohneinheit und grob geschätzter Nutzungsvarianten im Büroteil

unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Die rechnerische Restnutzungsdauer beläuft sich im vorliegenden Fall auf $1979 + 80 - 2025 = 34$ **Jahre**. Die nachfolgend unterstellten Renovierungsmaßnahmen im Hinblick auf eine Vollmodernisierung führen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Diese ergibt sich in Anlehnung an Anlage 2 ImmoWertV bei einem überwiegenden Modernisierungsgrad (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) zu **55 Jahren**.

7.4.7. Liegenschaftszinssatz

Der gesamte Reinertrag des Bewertungsobjektes ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils ergibt. Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar; er wird i.d.R. auf der Grundlage eines vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten geeigneten Liegenschaftszinssatzes durch den Sachverständigen unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Hinweise sowie eigener Ableitungen bezogen auf die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt. Dabei darf er nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die auch der Ermittlung des

Liegenschaftszinssatzes (§ 21, (2)) zugrunde lagen. Andere Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (ImmoWertA 33.3).

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz:

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

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

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

Der örtliche Gutachterausschuss Ludwigshafen hat zuletzt aus dem Berichtsjahr 2023 Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Für Mehrfamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren wurde ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,7% veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften, insbesondere der mit der Objektgröße und dem Instandhaltungs- und Modernisierungstau verbundenen Risiken, der Mikrolageeigenschaften an der vielbefahrenen Heinigstraße und sowie der aktuellen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird für das Wertermittlungsobjekt ein Ansatz von **3,5%** gewählt.

7.4.8. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins	3,50%			
Restnutzungsdauer	55 Jahre			
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	24,26			
Bodenwertanteil	1.281.744 €			
davon Bodenwertverzinsung	1.281.744 €			
Jahresrohertrag				417.914 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten	3,7% des Jahresrohertrags	=		15.463 €
Verwaltungskosten Stellplätze, Garagen	80 Stk. x 47 €/Stk.	=		3.760 €
Instandhaltungskosten	3.247,41 qm x 14,00 €/qm	=		45.464 €
Instandhaltungskosten Stellplätze, Garagen	80 Stk. x 106,00 €/Stk.	=		8.480 €
Mietausfallwagnis	2% des Jahresrohertrags	=		8.358 €
Summe Bewirtschaftungskosten				81.525 €
Jahresreinertrag				336.389 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	3,50%	x 1.281.744 €	-	44.861 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				291.528 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	24,26	x 291.528 €	=	7.072.469 €
Bodenwertanteil			+	1.281.744 €
Vorläufiger Ertragswert				8.354.213 €

7.5. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

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

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

Modernisierungs-/Instandhaltung-/Instandsetzungsstau

Die Wertminderung aufgrund eines Modernisierungs- bzw. Renovierungsstaus wird, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt. Auf einem angespannten Immobilienmarkt hat ein vergleichbarer Modernisierungsstau bei der Bewertung einer Immobilie einen geringeren Einfluss auf den Verkehrswert als auf einem Markt mit ausreichendem Angebot. Durch die Maßgabe des Ordnungsgebers sind hierzu die reinen Schadensbeseitigungs-/Reparaturkosten 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^{8,9}. Zudem ist zu berücksichtigen, dass zur Bemessung einer Wertminderung neben der Höhe der tatsächlichen Kosten insbesondere die Notwendigkeit der Maßnahmen

⁸ FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015, Az. 3 K 3248/11

⁹ vgl. auch BGH, Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, BGHZ 39, 40, juris Rn. 12

zur nachhaltigen Marktgängigkeit der Immobilie zwingend notwendig sind (ertragswirtschaftliche Betrachtungsweise).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein großvolumiges Gebäude mit einer Gesamtmietfläche von etwa 3.000 qm. Das Gebäude weist einen erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungstau auf. Zahlreiche Bauteile und technische Anlagen befinden sich in einem überalterten bzw. nicht mehr funktionsfähigen Zustand. Große Teile des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht oder nur eingeschränkt betreten werden. Das tatsächliche Ausmaß der vorhandenen Bauschäden sowie möglicher Folgeschäden – etwa infolge von Undichtigkeiten, fehlender Beheizung oder defekter Leitungen – lässt sich daher **nicht abschließend beurteilen**. Aufgrund der erkennbaren Zustände und des Alters der technischen Anlagen ist mit weitergehenden, bislang nicht sichtbaren Mängeln zu rechnen.

Bei Objekten dieser Größenordnung und Struktur handelt es sich um **typische Anlageimmobilien**, deren Erwerberkreis überwiegend aus professionellen oder semiprofessionellen Investoren besteht. In diesem Marktsegment orientiert sich die Preisbildung maßgeblich an der zu erwartenden Ertragskraft sowie am realistischen Aufwand zur Wiederherstellung eines wirtschaftlich tragfähigen Zustands. Anders als im Bereich eigengenutzter Wohnimmobilien werden Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen hier **in der Regel in voller Höhe wertmindernd** (d.h. in der Kaufpreisbildung) berücksichtigt, da potenzielle Erwerber diese Kosten unmittelbar in ihre Wirtschaftlichkeitsberechnungen einbeziehen.

Vor diesem Hintergrund werden die erforderlichen Aufwendungen zur Beseitigung von Bauschäden und Instandhaltungsrückständen, zur Herstellung eines zeitgemäßen, marktgerechten Zustands im Rahmen der Wertermittlung **in annähernd voller Höhe als wertmindernd** angesetzt. Dieser Ansatz berücksichtigt sowohl den erheblichen, konkret feststellbaren Instandhaltungs- und Modernisierungstau als auch die mit den nicht zugänglichen Gebäudeteilen verbundenen Unsicherheiten über das tatsächliche Schadensausmaß.

Die Ermittlung der erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen erfolgt nicht auf Basis einer detaillierten gewerkeweisen Kostenschätzung, sondern pauschal auf Grundlage erfahrungsbasierter Ansätze je Quadratmeter Wohnfläche. Diese Vorgehensweise trägt der Tatsache Rechnung, dass im vorliegenden Fall keine vollständige Besichtigung sämtlicher Bauteile möglich war und somit keine belastbaren Einzelkostenermittlungen vorliegen können. Zugleich entspricht diese Methodik dem typischen Vorgehen eines marktkonformen Erwerbers, der bei Objekten dieser Größenordnung und mit vergleichbarer Informationslage die notwendigen Investitionen ebenfalls auf Basis von pauschalen Erfahrungswerten einschätzt und in seine

Kaufpreisüberlegungen einbezieht. Der Ansatz reflektiert somit realistisch das Verhalten und die Kalkulationsweise des Käufermarktes für derartige Anlageimmobilien.

Folgende Quellen wurden herangezogen:

Quelle	Stand	Kostenansatz	Indexierung Wertermitt- lungsstichtag (Baupreisindex)	Wertansatz	Bemerkung
BKI Kostenplanung Baukosten Gebäude Neubau	2024	3.160 €/qm Wfl. zzgl. 17,6% Baunebenkosten	+ 2,8%	ca. 1.949 €/qm Wfl.	60% (Ausbauanteil) von Neubau Mehrfamilien- häuser, mit 20 oder mehr WE, mittlerer Standard, Kostengrup- pen 300+400 DIN 276
Schmitz/Krings/Dah- lhaus/Meisel, Bau- kosten 2020/21	2020	1.500 €/qm Wfl. zzgl. 17,6% Baunebenkosten	+ 45%	ca. 2.175 €/qm Wfl.	Kosten einer Vollmoder- nisierung (Bauten 1950- 1959), mittel

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen, der genannten Quellen sowie eigener Erfahrungswerte wird mit Blick auf das Gebäudealter, die Größe und den durch überwiegend äußere Inaugenscheinnahme beurteilten Gebäudezustand im vorliegenden Fall eine **Wertminderung in Anlehnung an den zu erwartenden Kostenaufwand wegen Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau** von **2.100 €/qm Wfl.** angesetzt, mithin:

$$2.100 \text{ €/qm Wfl.} \times 3.247,41 \text{ qm} = \mathbf{6.819.561 \text{ €}}$$

Vorläufiger Ertragswert	8.354.213 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Instandhaltungs-/Modernisierungsrückstau	- 6.819.561 €
Ertragswert	1.534.652 €
	rd. 1.535.000 €

8. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren, insbesondere

- der fehlenden Innenbesichtigung großer Bereiche des Vorderhauses, der Haustechnik und der Tiefgarage
- der fehlenden Informationen zur Vermietungssituation
- dem unterstellten Umnutzungsszenario der Gewerbeflächen zu Wohnzwecken
- der lediglich überschlägig kalkulierten Renovierungskosten
- ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II Grundbuch

wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 14.07.2025 für die Grundstücke Heinigstraße 24 und 26 in 67059 Ludwigshafen am Rhein, Gemarkung Ludwigshafen Flurstücke 500/21 und 500/24 ermittelt zu

rd. 1.500.000 €

(in Worten: eine Million fünfhunderttausend Euro)

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

9. Wertminderung Dienstbarkeit Abt. II

Für das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch zugunsten der Proenergy Contracting GmbH & Co. KG eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Sie berechtigt den Dienstbarkeitsinhaber zur Errichtung, zum Betrieb, zur Unterhaltung und Erneuerung von Anlagen zur Wärme- und Warmwasserversorgung sowie zur Verlegung der hierfür erforderlichen Leitungen. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, eigene Anlagen dieser Art zu unterlassen. Damit besteht eine dauerhafte technische und wirtschaftliche Bindung des Eigentümers an den Contractor. Der zugrunde liegende Wärmeliefervertrag wurde im Jahr 2005 geschlossen und hatte eine feste Laufzeit von 15 Jahren, somit bis 2020. Eine ausdrückliche Verlängerung wurde nicht vereinbart. Die Wärmeversorgung erfolgt seither faktisch weiter, sodass derzeit von einem konkludent fortgesetzten Vertragsverhältnis auszugehen ist, das grundsätzlich jederzeit kündbar ist.

Die Dienstbarkeit im Grundbuch besteht jedoch unabhängig vom schuldrechtlichen Vertrag fort und bindet auch künftige Eigentümer. Dadurch bleibt die technische und wirtschaftliche Dispositionsfreiheit des Eigentümers eingeschränkt, insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit, auf alternative oder erneuerbare Heizsysteme umzustellen. Zudem ist die bestehende Anlage mittlerweile über 20 Jahre alt und basiert vollständig auf Erdgas. Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der absehbaren Pflicht zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der bestehenden Contracting-Bindung als zeitlich begrenzt eingeschätzt. Unter Berücksichtigung des Alters der Anlage, der fehlenden vertraglichen Laufzeitverlängerung sowie der fortbestehenden Dienstbarkeit wird die wirtschaftliche Restlaufzeit der Contracting-Bindung mit rund 5 Jahren realistisch bemessen.

Die HypZert-Fachgruppe führt in ihrer Studie „*Bewertung von Energie-Contracting-Dienstbarkeiten*“ (HypZert, Berlin, Stand Oktober 2019) aus, dass der Barwert einer solchen Dienstbarkeit grundsätzlich aus dem an den Contractor zu zahlenden jährlichen Grundpreis multipliziert mit einem Vervielfältiger (Laufzeit/Zinssatz) und einem Pachtansatz-Faktor zu ermitteln ist:

$\text{Barwert der Dienstbarkeit} = \text{jährlicher Grundpreis} \times \text{Vervielfältiger} \times \text{Pachtansatzfaktor}$

Dabei wird nach der Rechtsprechung des OLG Stuttgart (Urteile vom 16.01.1992 – 8 W 372/91 und 10.04.2003 – 8 W 497/02) der kalkulatorische Gewinnanteil des Contractors regelmäßig mit rund einem Drittel ($\approx 33\%$) des jährlichen Grundpreises angesetzt. Der Barwert ergibt sich somit aus der Kapitalisierung dieses Gewinnanteils über die verbleibende Vertragslaufzeit, in der Regel unter Verwendung eines Zinssatzes von etwa 5% und maximal 25 Jahren Laufzeit.

- Im vorliegenden Fall beträgt der **jährliche Grundpreis** laut aktueller Abrechnung **rund 90.000 €**.
- Unter Zugrundelegung des HypZert-Schemas ergibt sich damit ein **kalkulatorischer Gewinnanteil** von etwa **30.000 €** (= 33 % von 90.000 €).
- Wird dieser Betrag mit einem Vervielfältiger von rund **4,33** (entsprechend 5 Jahren Laufzeit und 5% Zinssatz¹⁰) kapitalisiert, ergibt sich ein Barwert der Contracting-Dienstbarkeit von ca. $30.000 \text{ €} \times 4,33 = 129.900 \text{ €}$, rd. **130.000 €**.
- Dieser Ansatz entspricht etwa **1,5% des Ertragswertes (fiktiv saniert)**. Er reflektiert die eingeschränkte Dispositionsfreiheit durch die fortbestehende Dienstbarkeit, die fossile Energieabhängigkeit sowie die Unsicherheiten über zukünftige Vertragsbedingungen und Investitionserfordernisse im Zuge der Wärmewende. Insgesamt ist die Dienstbarkeit als **zeitlich begrenzt, aber marktwirksam wertmindernd** einzustufen.

¹⁰ Normwert: Risikofreier Basiszins + Wertrisikoaufschlag ($\approx$ langfristiger Durchschnitt von Kapitalmarktzinsen)

10. Aufteilung nach § 74a Abs. 5 ZVG

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG sind bei der Zwangsversteigerung die Verkehrswerte für jedes Grundstück gesondert auszuweisen, auch wenn diese eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die Aufteilung des Gesamtverkehrswertes erfolgt nach Maßgabe des wirtschaftlichen Beitrags jedes Grundstücks zum Gesamtergebnis, unter Berücksichtigung von Nutzung, Ertragskraft, Substanzwert und funktionaler Bedeutung.

Im vorliegenden Fall sind die beiden Grundstücke Heinigstraße 26 (Flurstück 500/21) und Heinigstraße 24 (Flurstück 500/24) zum Wertermittlungstichtag durch die vorhandenen baulichen Anlagen untrennbar miteinander verbunden. Während der vordere Bereich Heinigstraße 26 aufgrund der fehlenden Nachhaltigkeit der rein gewerblichen Nutzung an dieser Stelle aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten zum Wertermittlungstichtag keine wirtschaftlich nachhaltige Substanz darstellt, kann der Wohntrakt im rückwärtigen Bereich Heinigstraße 24 aus baulichen Gründen ohne den vorderen Bereich nicht genutzt werden (sämtliche Haustechnik/Beheizung ist im Technikgeschoss des Vorderhauses gelegen). Ferner fußt auch die bestehende Baugenehmigung des Bestands aus dem Jahr 1979 auf einer wirtschaftlichen Einheit des Geschäfts- und Bürohausgrundstücks.

Aus den genannten Gründen wird damit der vorstehend ermittelte Verkehrswert nach § 194 BauGB i.S.d. § 74 ZVG **ausschließlich kalkulatorisch** wie folgt aufgeteilt:

Grundstück Flurstück 500/21 – Heinigstraße 26:

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins	3,50%			
Restnutzungsdauer	55 Jahre			
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	24,26			
Bodenwertanteil	591.894 €			
davon Bodenwertverzinsung	591.894 €			
Jahresrohertrag				264.666 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten	3,7% des Jahresrohertrags	=		9.793 €
Verwaltungskosten Stellplätze, Garagen	22 Stk. x 47 €/Stk.	=		1.034 €
Instandhaltungskosten	2.288,39 qm x 14,00 €/qm	=		32.037 €
Instandhaltungskosten Stellplätze, Garagen	22 Stk. x 106,00 €/Stk.	=		2.332 €
Mietausfallwagnis	2% des Jahresrohertrags	=		5.293 €
Summe Bewirtschaftungskosten				50.489 €
Jahresreinertrag				214.177 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	3,50% x 591.894 €	-		20.716 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				193.461 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	24,26 x 193.461 €	=		4.693.364 €
Bodenwertanteil		+		591.894 €
Vorläufiger Ertragswert				5.285.258 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Instandhaltungs-/Modernisierungsstau		-		4.805.619 €
Ertragswert				479.639 €
				rd. 480.000 €

Grundstück Flurstück 500/24 – Heinigstraße 24:

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins	3,50%			
Restnutzungsdauer	55 Jahre			
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	24,26			
Bodenwertanteil	689.850 €			
davon Bodenwertverzinsung	689.850 €			
Jahresrohertrag				153.248 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten	3,7% des Jahresrohertrags	=		5.670 €
Verwaltungskosten Stellplätze, Garagen	58 Stk. x 47 €/Stk.	=		2.726 €
Instandhaltungskosten	959,02 qm x 14,00 €/qm	=		13.426 €
Instandhaltungskosten Stellplätze, Garagen	58 Stk. x 106,00 €/Stk.	=		6.148 €
Mietausfallwagnis	2% des Jahresrohertrags	=		3.065 €
Summe Bewirtschaftungskosten				31.035 €
Jahresreinertrag				122.213 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	3,50% x 689.850 €	-		24.145 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				98.068 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	24,26 x 98.068 €	=		2.379.130 €
Bodenwertanteil		+		689.850 €
Vorläufiger Ertragswert				3.068.980 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Instandhaltungs-/Modernisierungsstau		-		2.013.942 €
Ertragswert				1.055.038 €
				rd. 1.055.000 €

Bezugnehmend auf den Gesamtertragswert ergeben sich damit folgende Wertanteile **am gerundeten Verkehrswert von 1.500.000 €** nach §194 BauGB:

Grundstück	Wertanteil	Verkehrswert nach § 74 ZVG
Heinigstraße 26	480.000 / 1.535.000 = 31,3%	1.500.000 € x 0,313 = 469.500 €, rd. 470.000 €
Heinigstraße 24	1.055.000 / 1.535.000 = 68,7%	1.500.000 € x 0,687 = 1.030.500 €, rd. 1.030.000 €

11. Schlussformel

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

Mannheim, den 09.10.2025



Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

12. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 3: Flurkarte
- Anlage 4: Bauzeichnungen
- Anlage 5: Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 6: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

ANLAGE 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

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

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

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

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

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

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

ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjekts

Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

05.03.2025

Maßstab:

1:250.000



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

09.10.2025

Maßstab:

1:20.000

Quelle: Geoportal.rlp
www.geoportal.rlp.de
Aktualität: 09.10.2025
Maßstab: ca. 1:1.000

ANLAGE 4: Bauzeichnungen

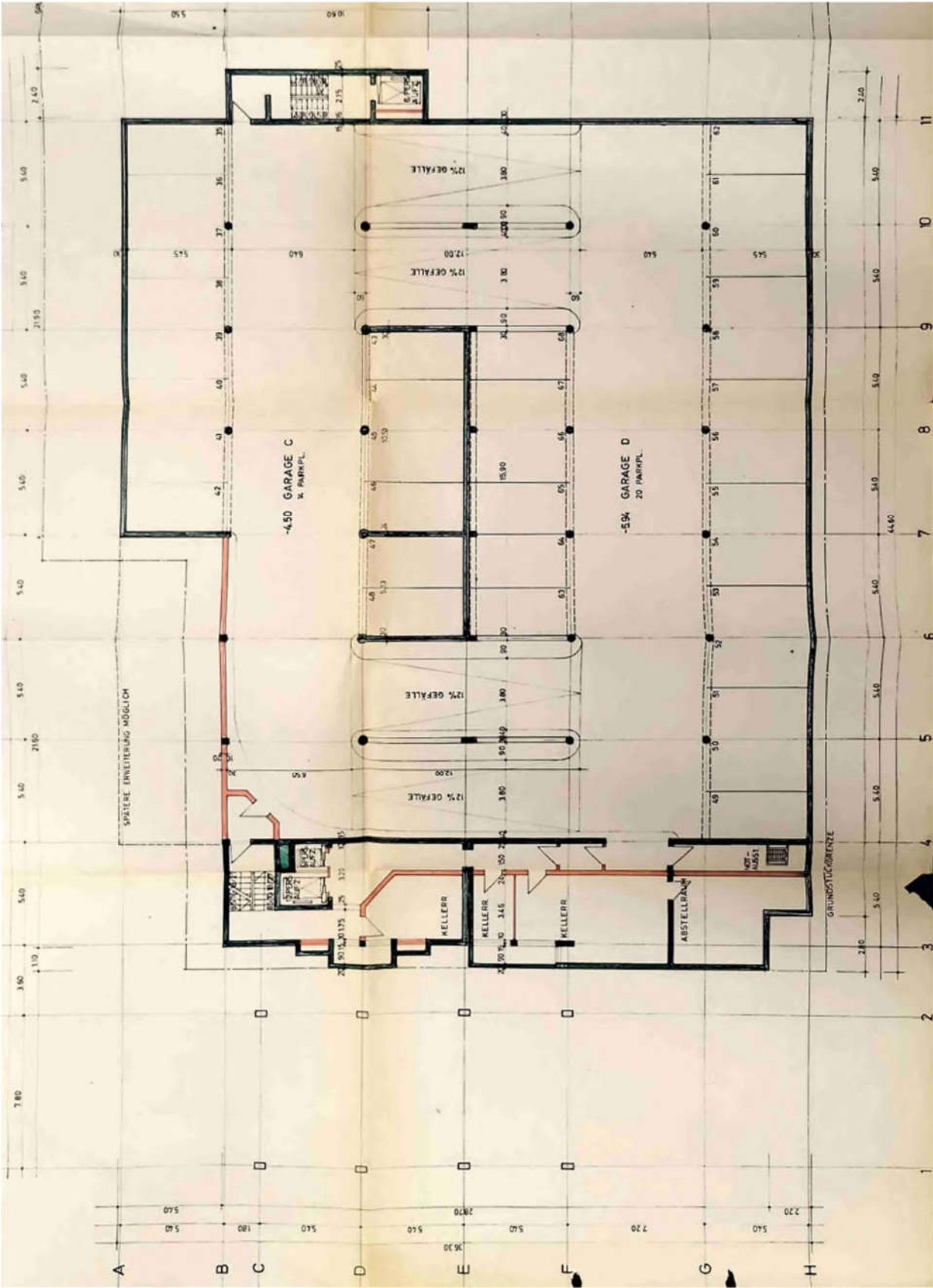


Abbildung 6: Grundriss 2. Garageschoss

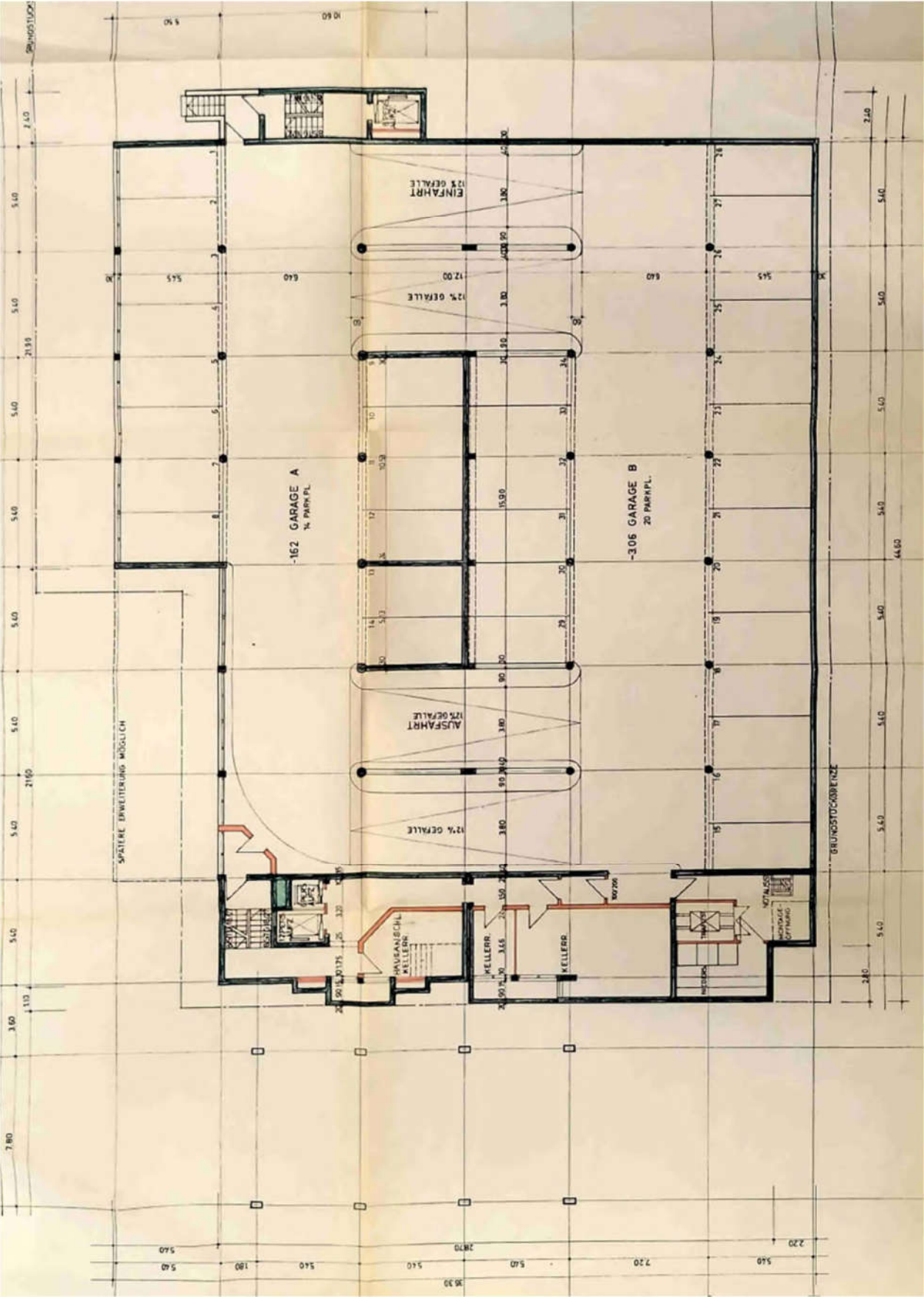


Abbildung 7: Grundriss 1. Garagengeschoss

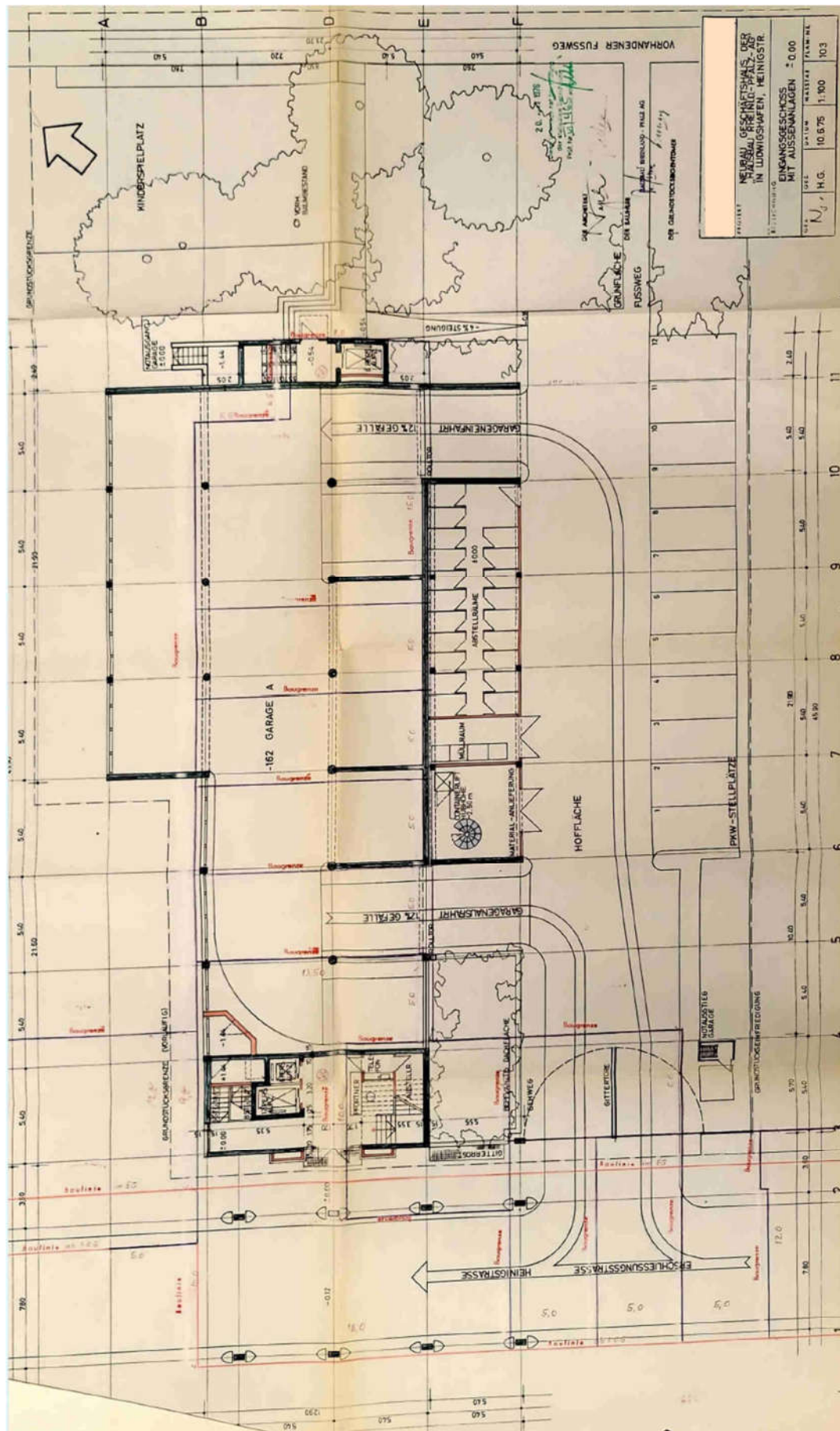


Abbildung 8: Eingangsgeschoss mit Außenanlagen

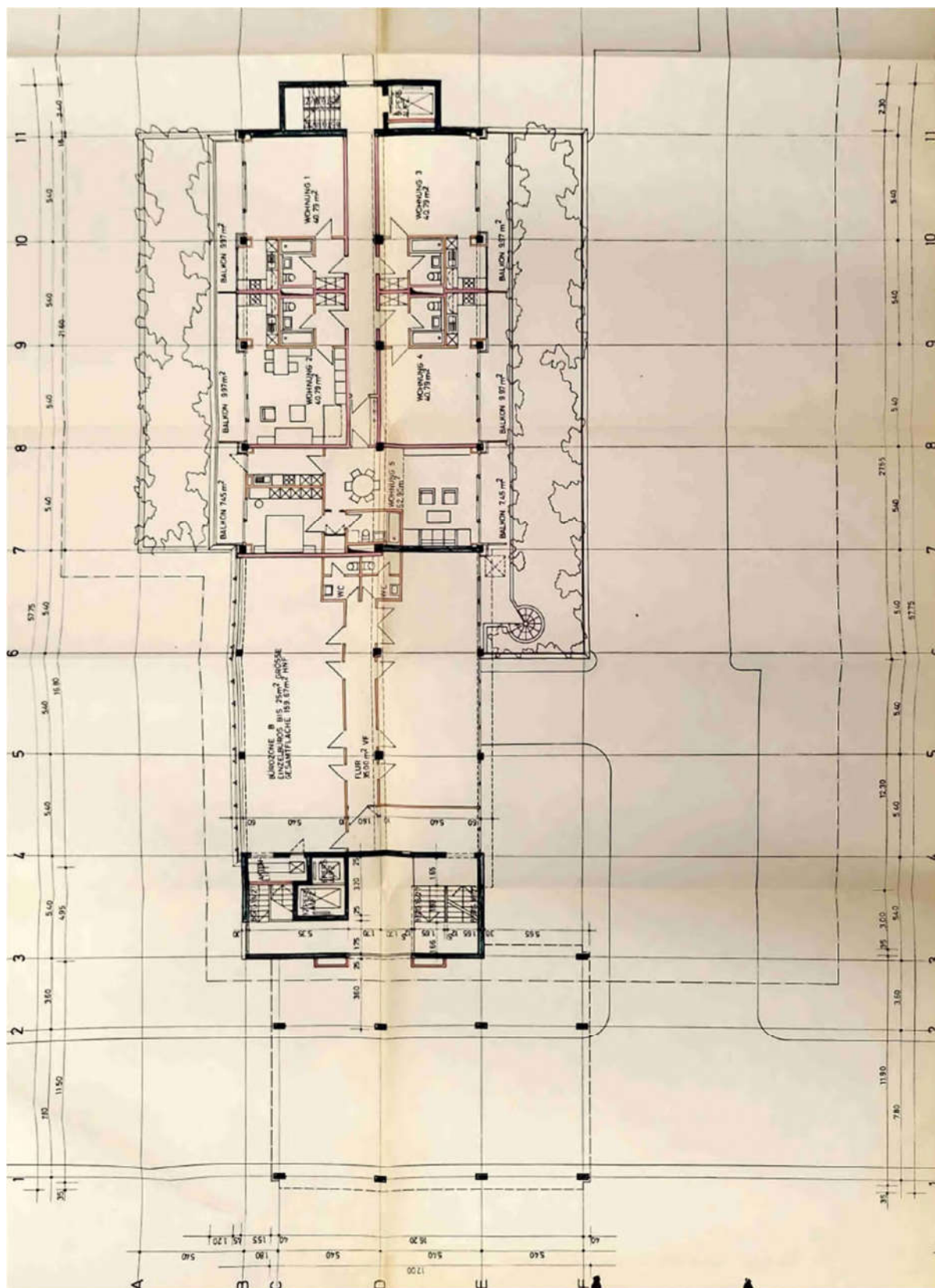


Abbildung 9: Grundriss Zwischengeschoss

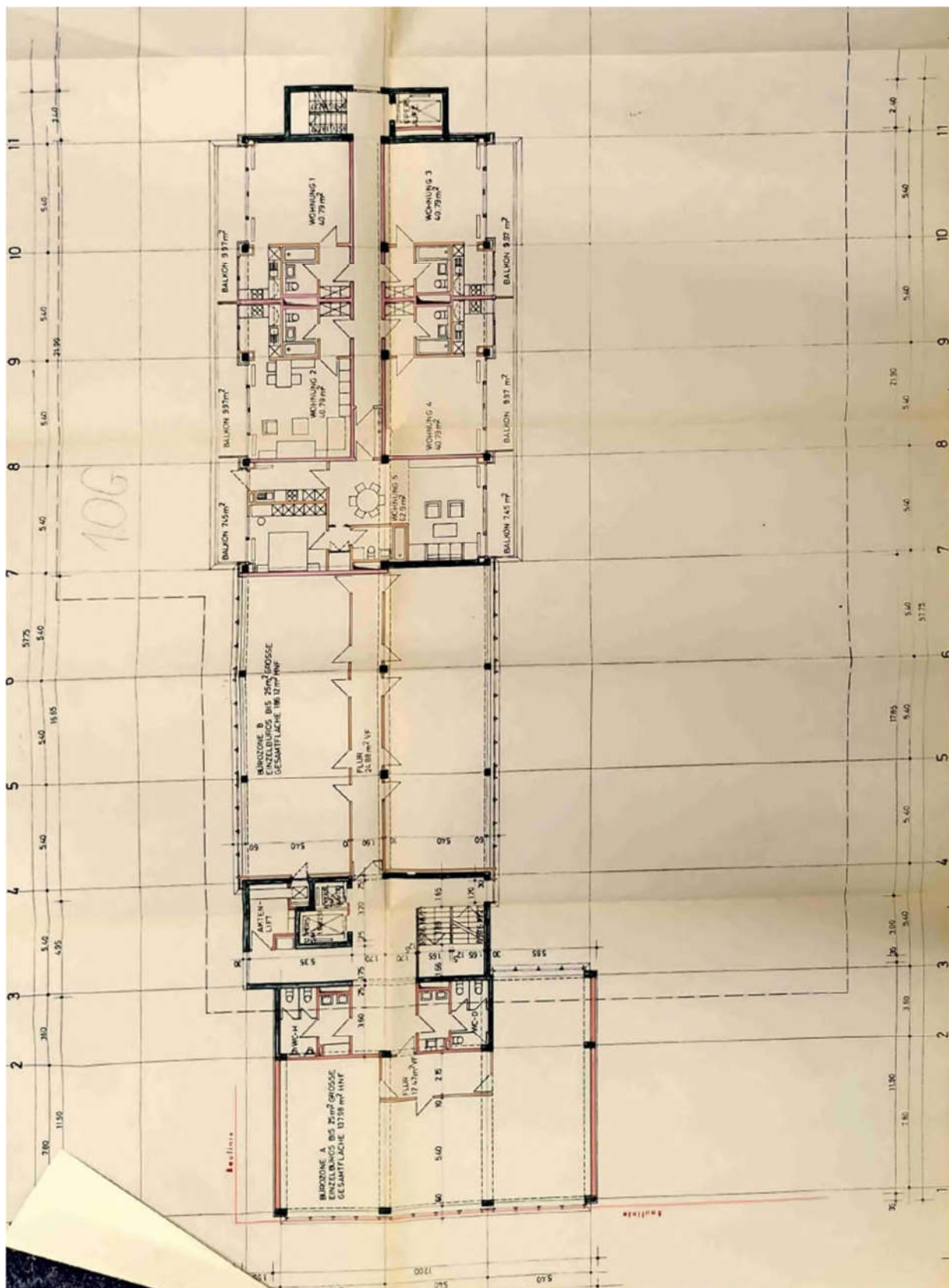


Abbildung 10: Grundriss 1. Obergeschoss

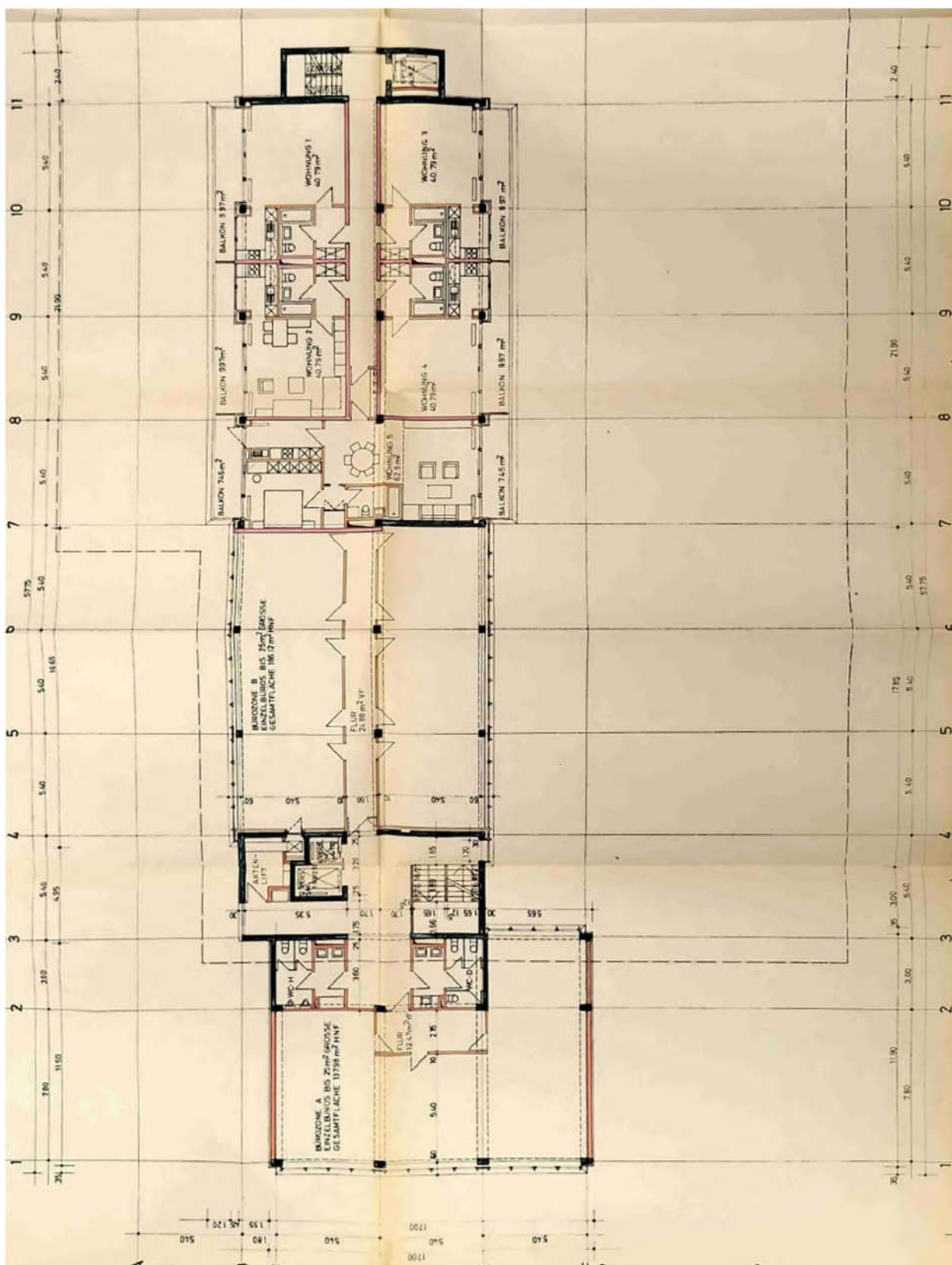


Abbildung 11: Grundriss 2. Obergeschoss

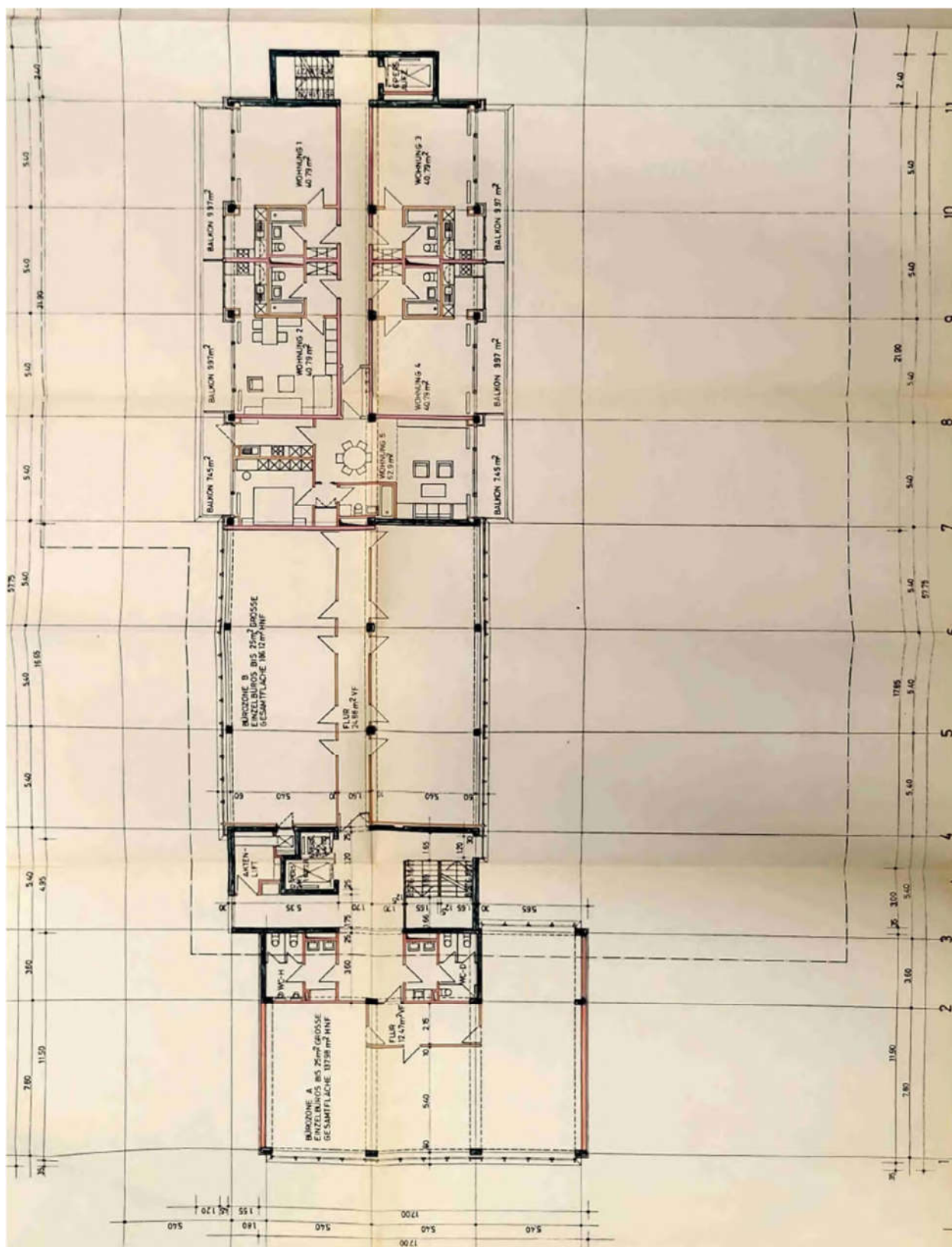


Abbildung 12: Grundriss 3. Obergeschoss

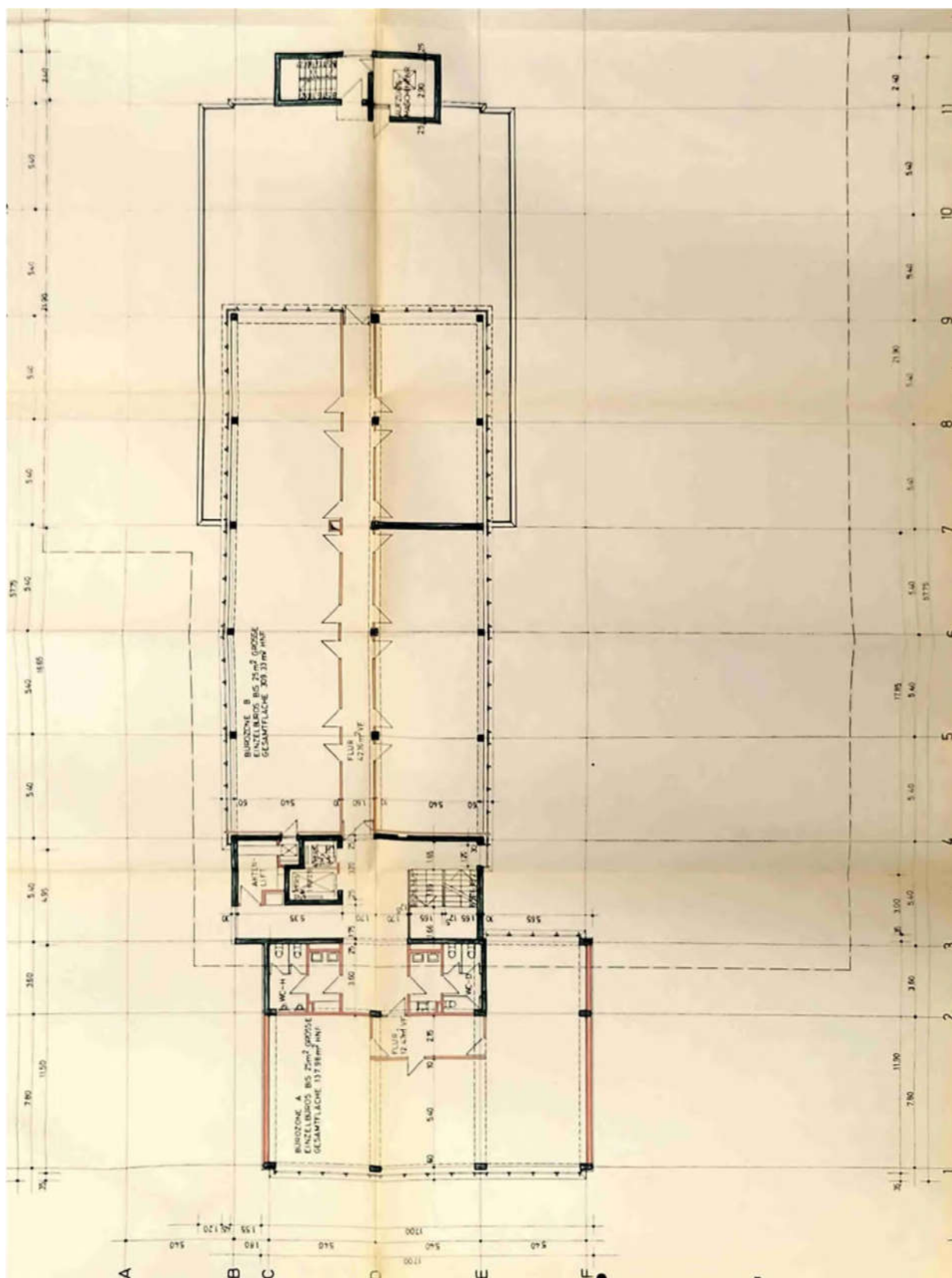


Abbildung 13: Grundriss 4. Obergeschoss

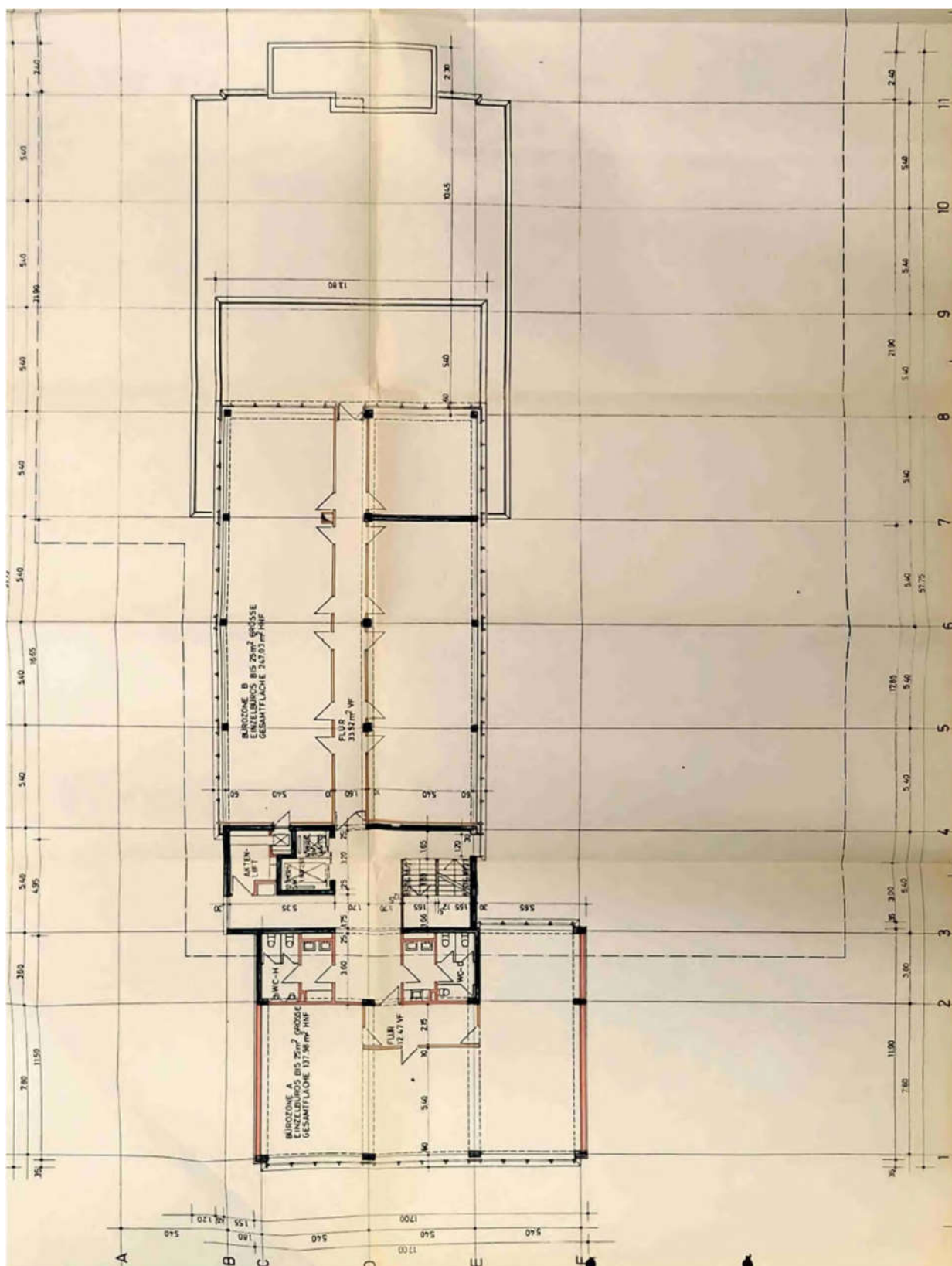


Abbildung 14: Grundriss 5. Obergeschoss



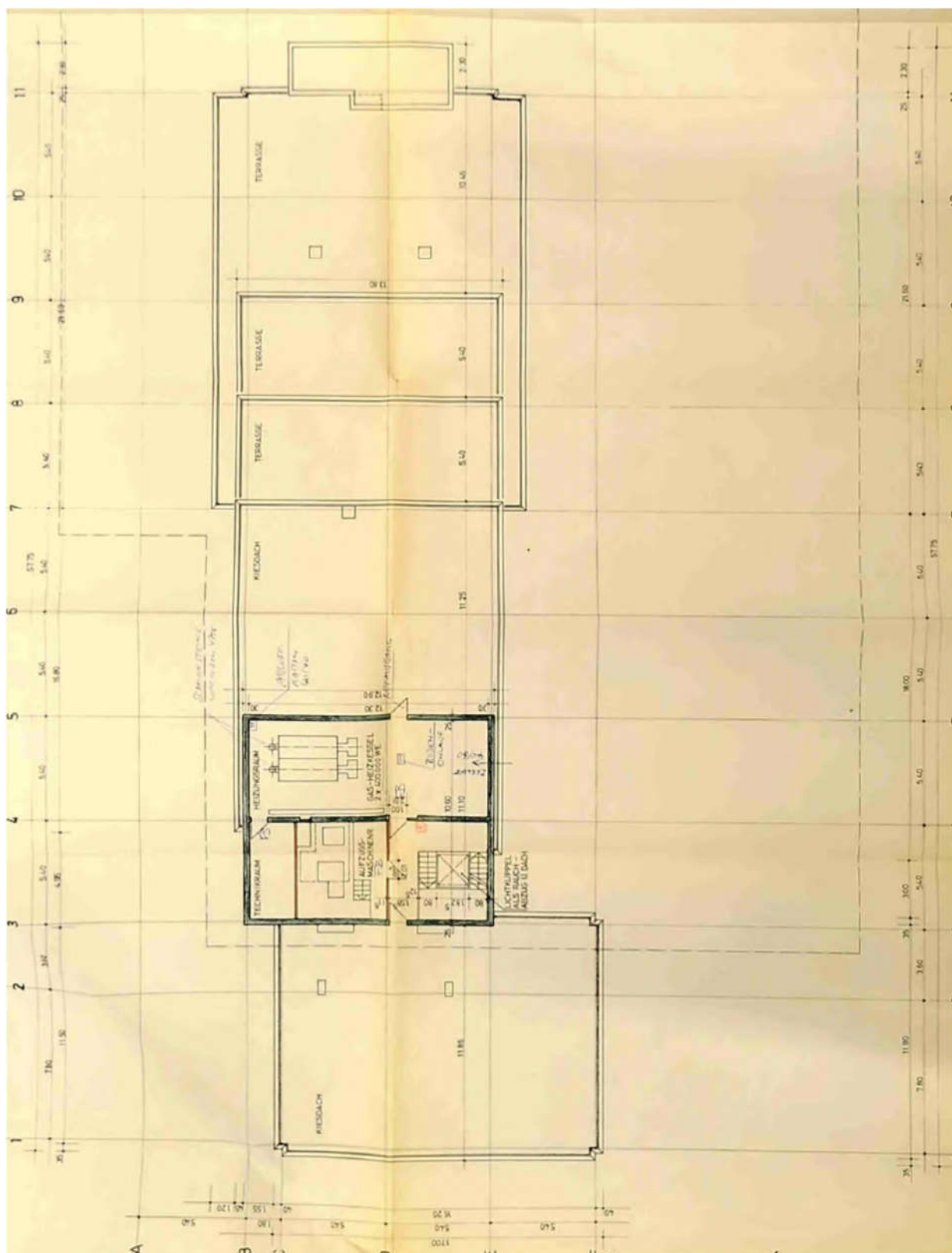


Abbildung 16: Grundriss Technikgeschoss

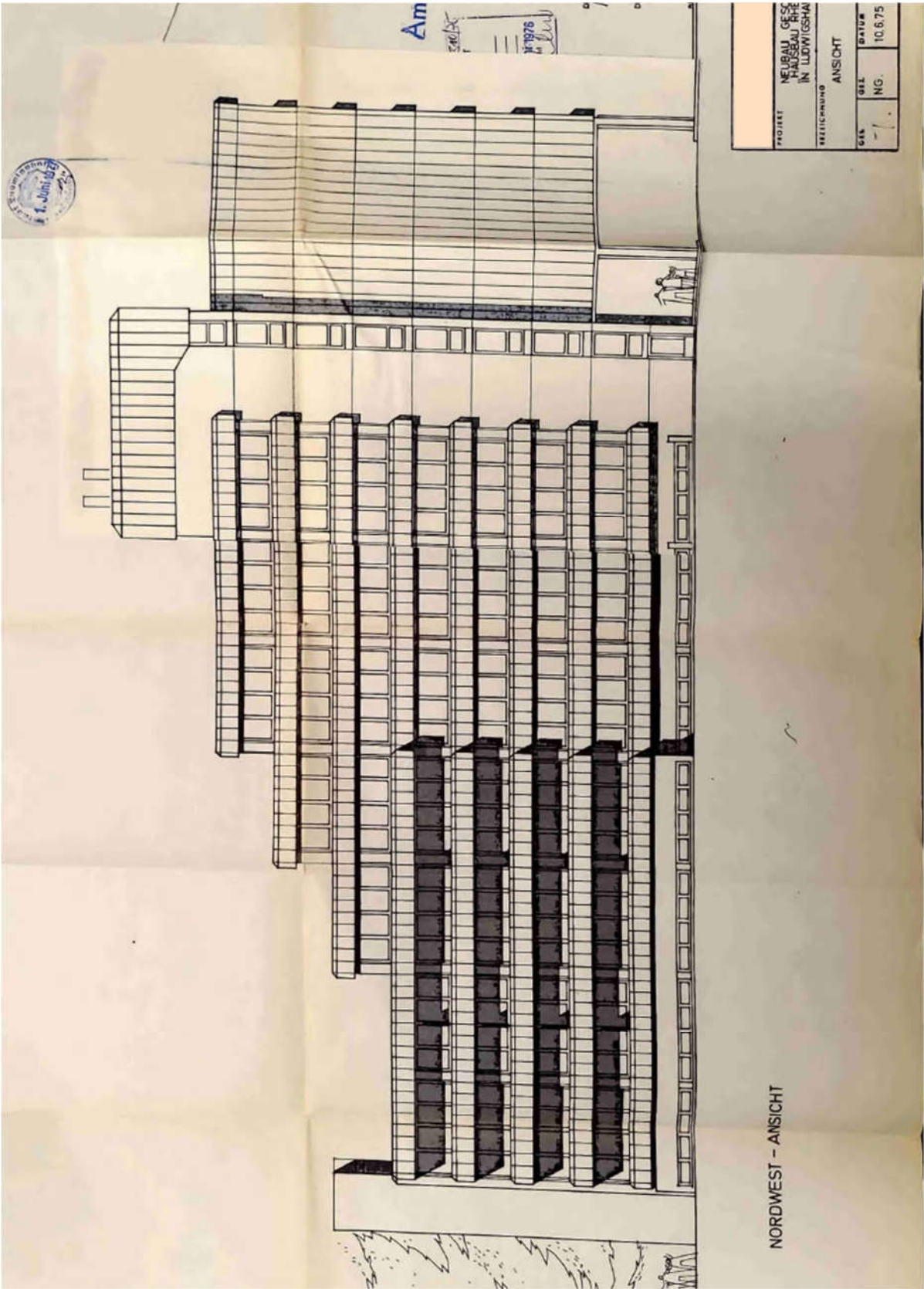


Abbildung 17: Nordwestansicht



Abbildung 18: Südwestansicht

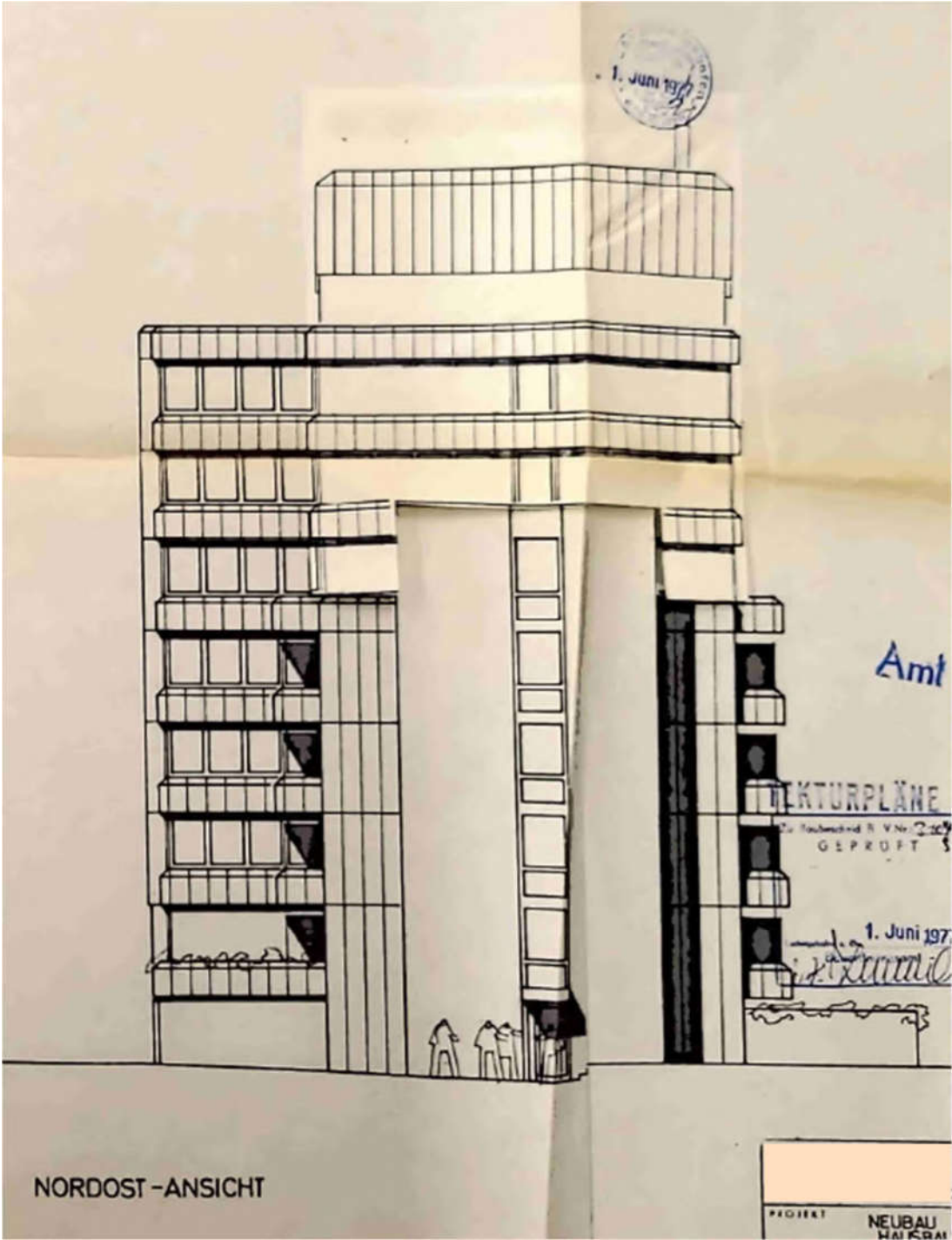


Abbildung 19: Nordostansicht

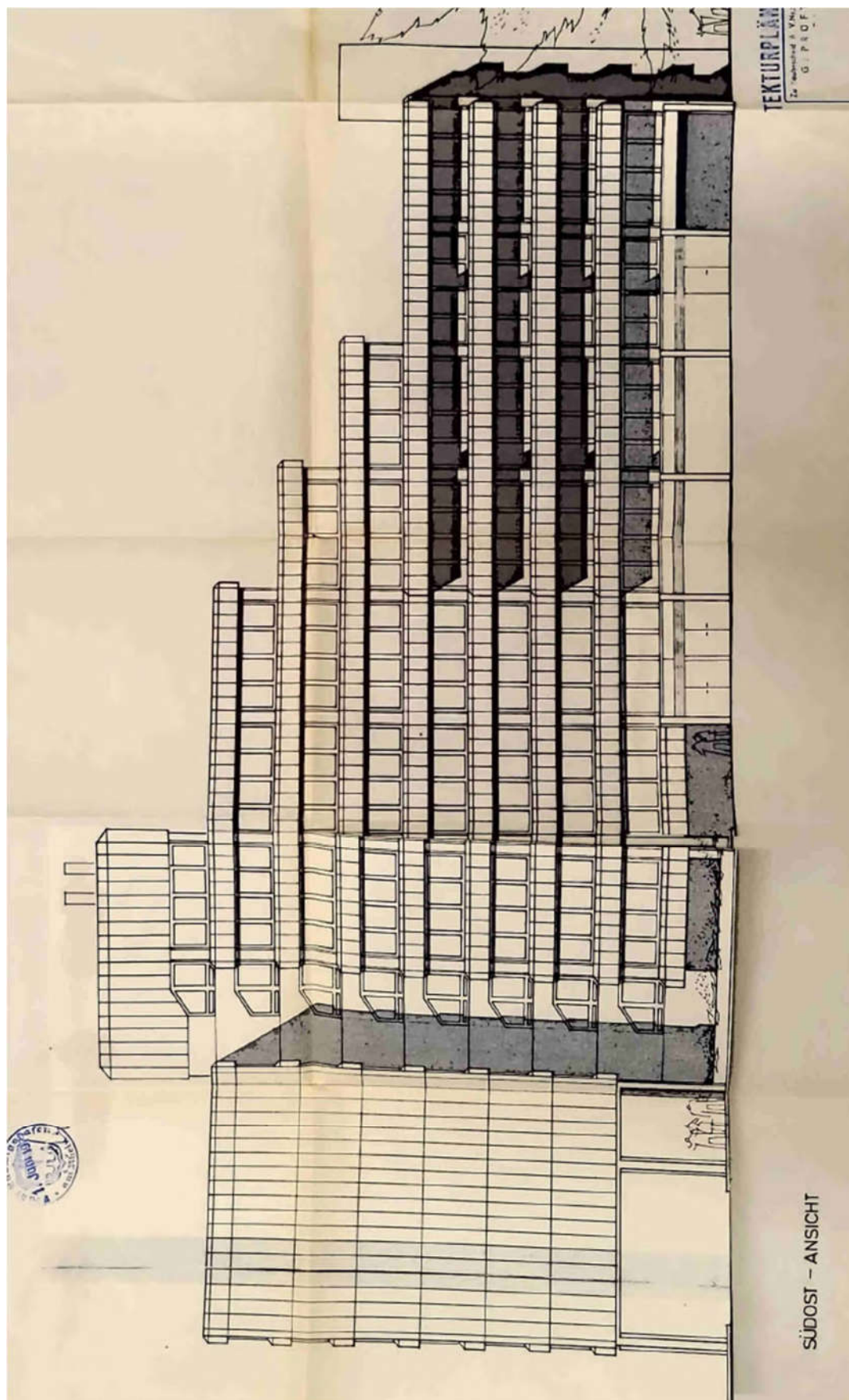


Abbildung 20: Südostansicht

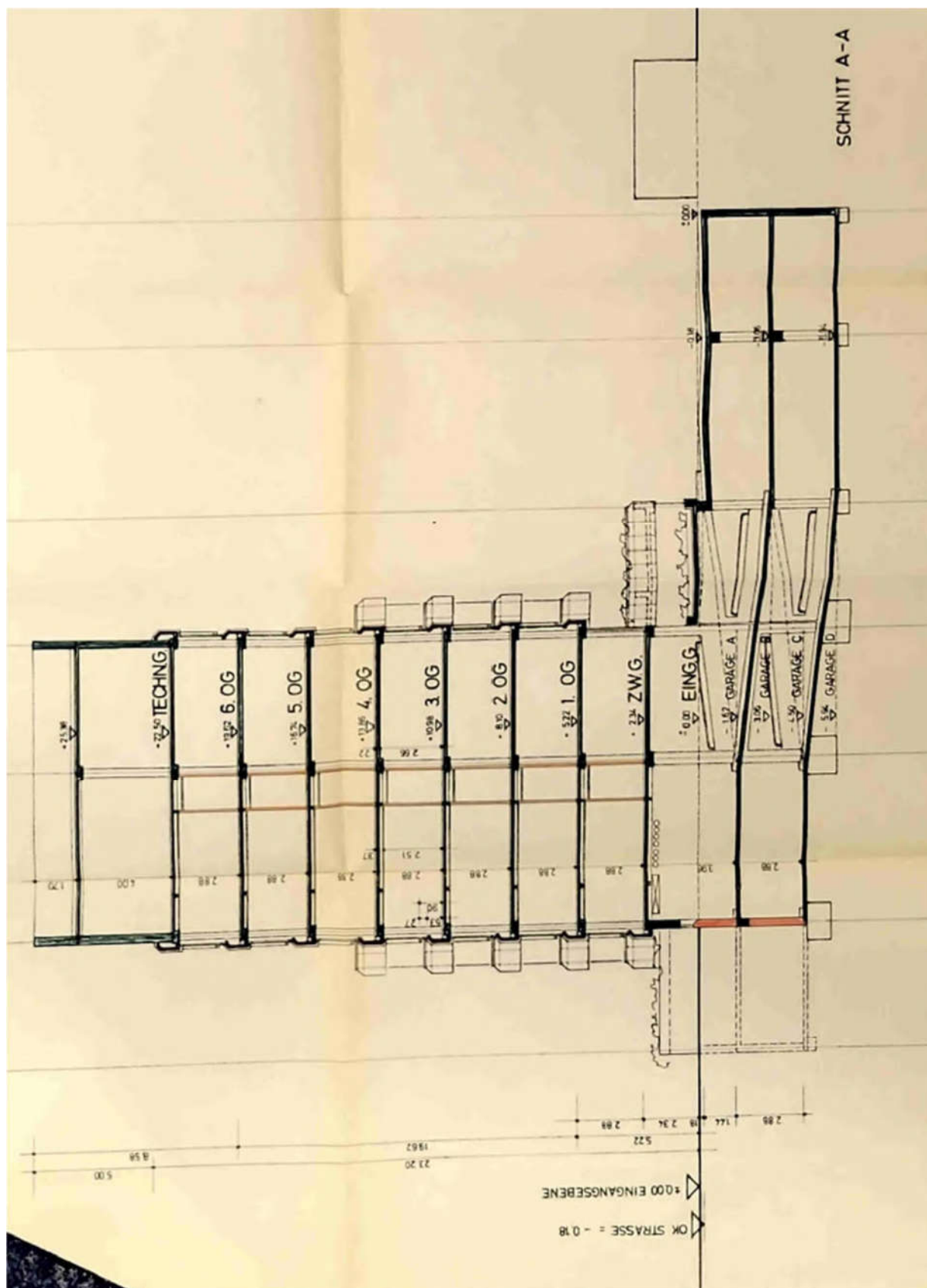


Abbildung 21: Schnitt

ANLAGE 5: Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

	Fläche [qm]
<u>Zwischengeschoss</u>	
Wohnung 1 mit Balkon	43,28
Wohnung 2 mit Balkon	43,28
Wohnung 3 mit Balkon	43,28
Wohnung 4 mit Balkon	43,28
Wohnung 5 mit Balkonen	66,63
Büros ohne VF Mitteltrakt	159,67
Summe ZG	399,43

<u>1. Obergeschoss</u>	
Wohnung 1 mit Balkon	43,28
Wohnung 2 mit Balkon	43,28
Wohnung 3 mit Balkon	43,28
Wohnung 4 mit Balkon	43,28
Wohnung 5 mit Balkonen	66,63
Büros ohne VF Mitteltrakt	186,12
Büros ohne VF Vorderhaus	137,98
Summe 1.OG	563,86

<u>2. Obergeschoss</u>	
Wohnung 1 mit Balkon	43,28
Wohnung 2 mit Balkon	43,28
Wohnung 3 mit Balkon	43,28
Wohnung 4 mit Balkon	43,28
Wohnung 5 mit Balkonen	66,63
Büros ohne VF Mitteltrakt	186,12
Büros ohne VF Vorderhaus	137,98
Summe 2.OG	563,86

<u>3. Obergeschoss</u>	
Wohnung 1 mit Balkon	43,28
Wohnung 2 mit Balkon	43,28
Wohnung 3 mit Balkon	43,28
Wohnung 4 mit Balkon	43,28
Wohnung 5 mit Balkonen	66,63
Büros ohne VF Mitteltrakt	186,12
Büros ohne VF Vorderhaus	137,98
Summe 3.OG	563,86

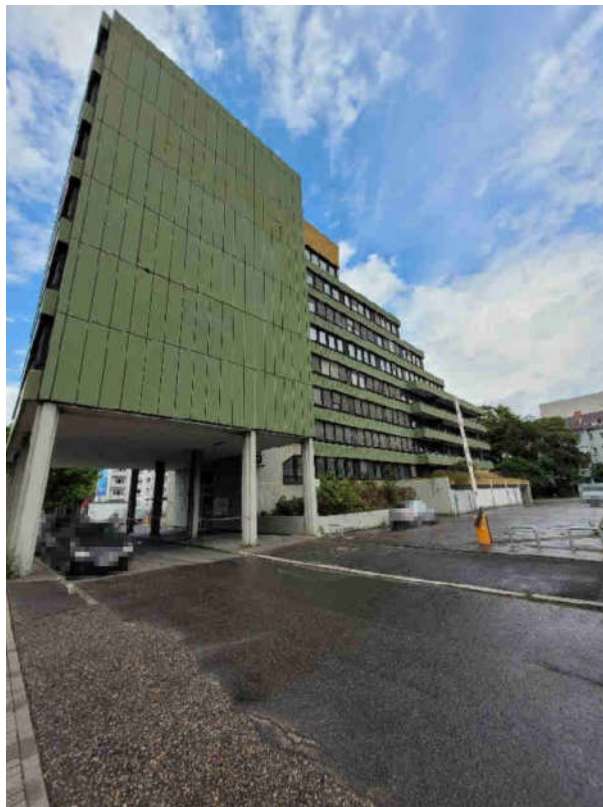
<u>4. Obergeschoss</u>	
Büros ohne VF Mitteltrakt	309,33
Büros ohne VF Vorderhaus	137,98
Summe 4.OG	447,31

<u>5. Obergeschoss</u>	
Büros ohne VF Mitteltrakt	247,03
Büros ohne VF Vorderhaus	137,98
Summe 5.OG	385,01

<u>6. Obergeschoss</u>	
Büros ohne VF Mitteltrakt	186,12
Büros ohne VF Vorderhaus	137,98
Summe 6.OG	324,10

Zusammenfassung	
Bezeichnung	Fläche [qm]
Summe ZG	399,43
Summe 1.OG	563,86
Summe 2.OG	563,86
Summe 3.OG	563,86
Summe 4.OG	447,31
Summe 5.OG	385,01
Summe 6.OG	324,10
Gesamt	3247,41

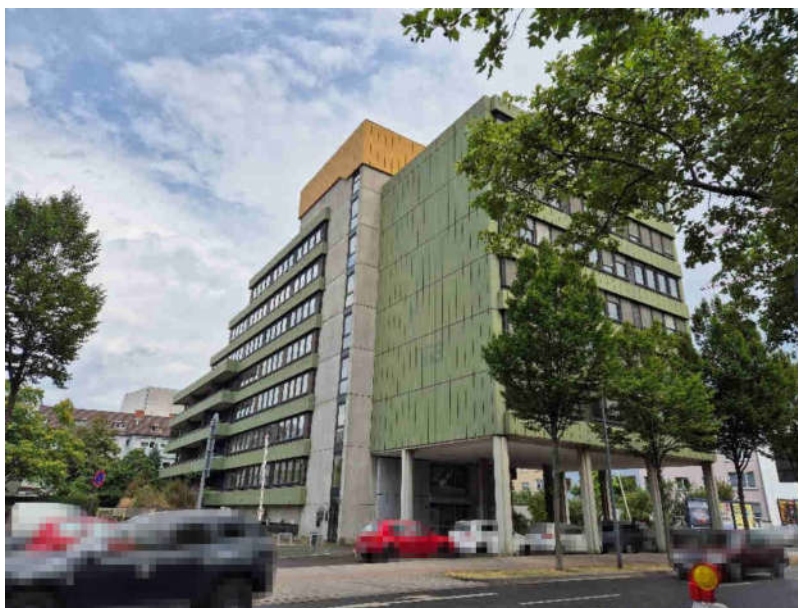
Anmerkung:
 Die Berechnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung bzw. der DIN 276, sondern wurde zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen zusammengestellt. Die Maße wurden durch graphischen Abgriff aus Plänen und der digitalen Flurkarte plausibilisiert.

ANLAGE 6: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

Aufnahme 1: Südostansicht



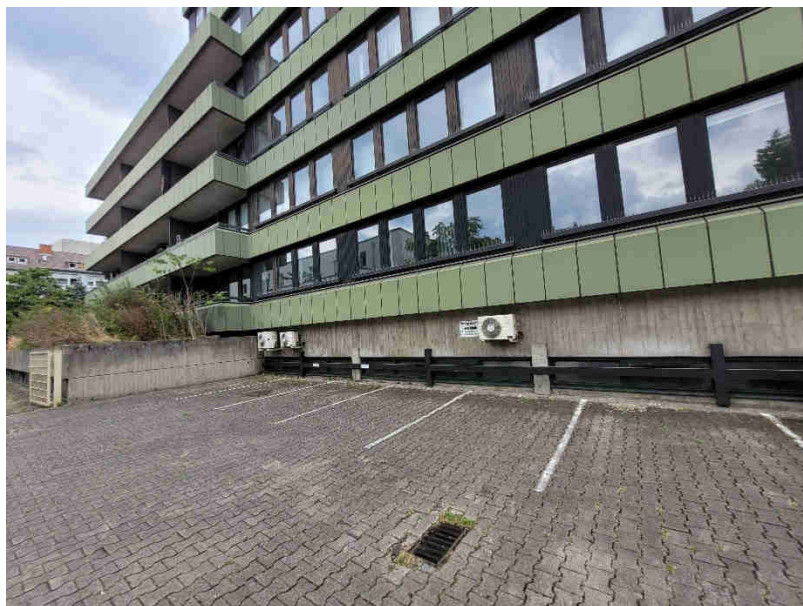
Aufnahme 2: Südwestansicht



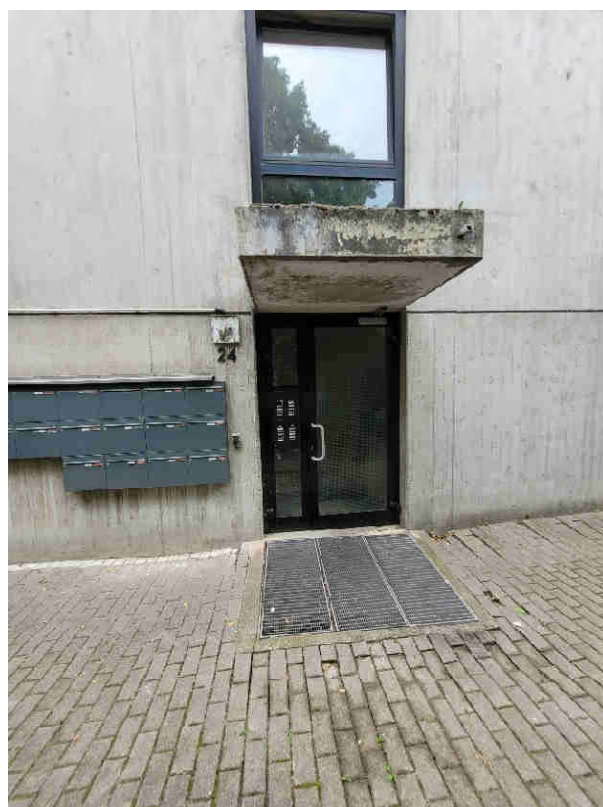
Aufnahme 3: Westansicht



Aufnahme 4: Eingang Heinigstraße 26



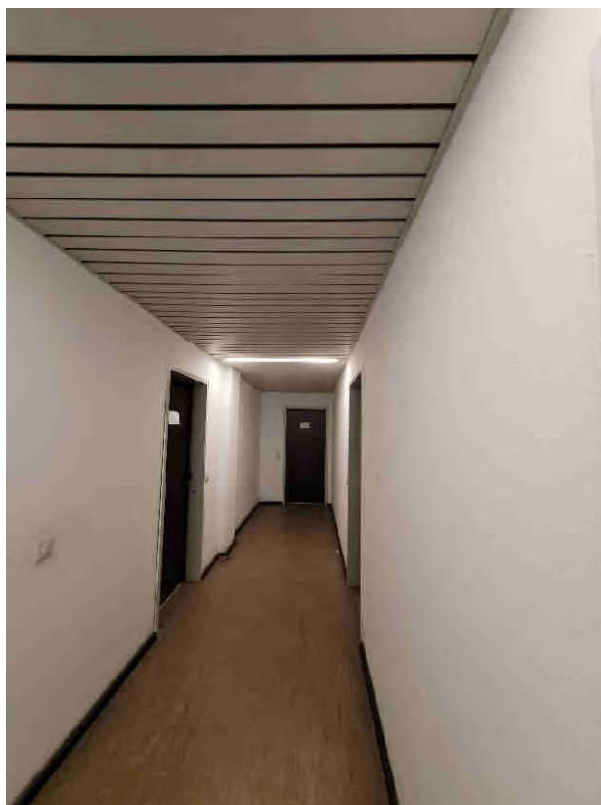
Aufnahme 5: Nordwestliche Gebäudeseite



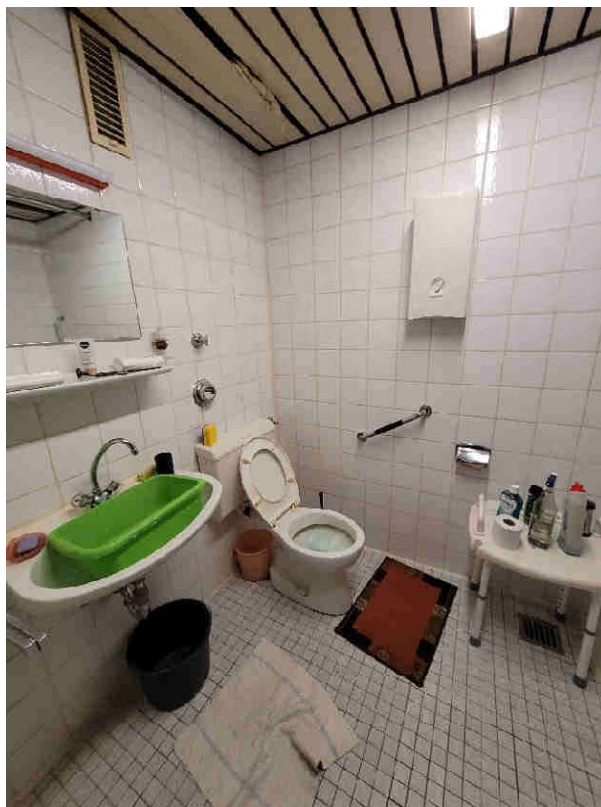
Aufnahme 6: Hauseingang Heinigstraße 24



Aufnahme 7: Personenaufzug Heinigstraße



Aufnahme 8: Hausflur Wohntrakt



Aufnahme 9: Beispiel Badezimmer Wohnung



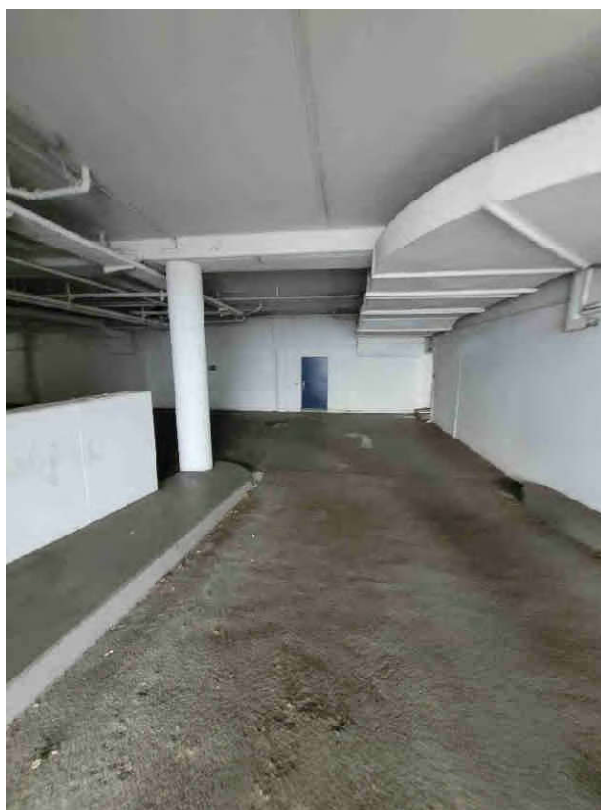
Aufnahme 10: Beispiel Balkon



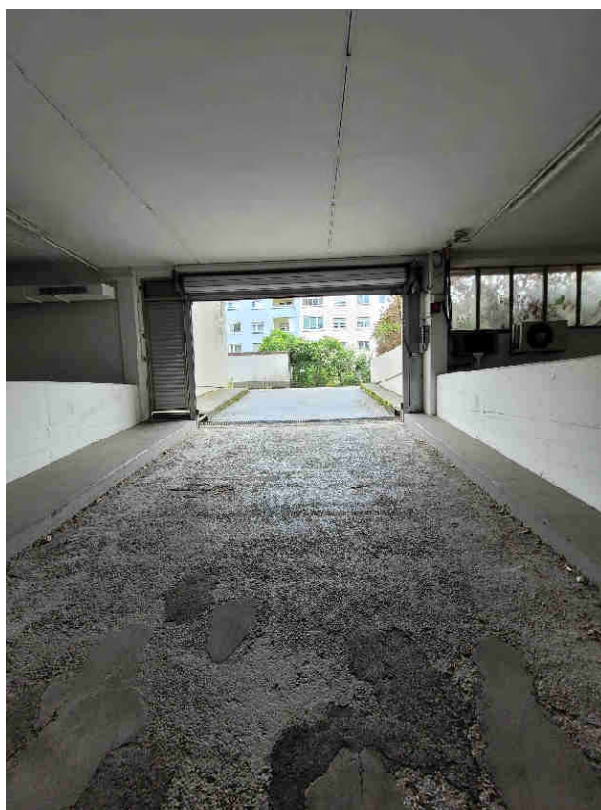
Aufnahme 11: Beispiel Wohnungsunterverteilung



Aufnahme 12: Einfahrt Tiefgarage



Aufnahme 13: Zufahrt 2. Garagengeschoss



Aufnahme 14: Ausfahrt Tiefgarage