

Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
-Zwangsversteigerungsgericht-
Wittelsbachstraße 10
67061 Ludwigshafen

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

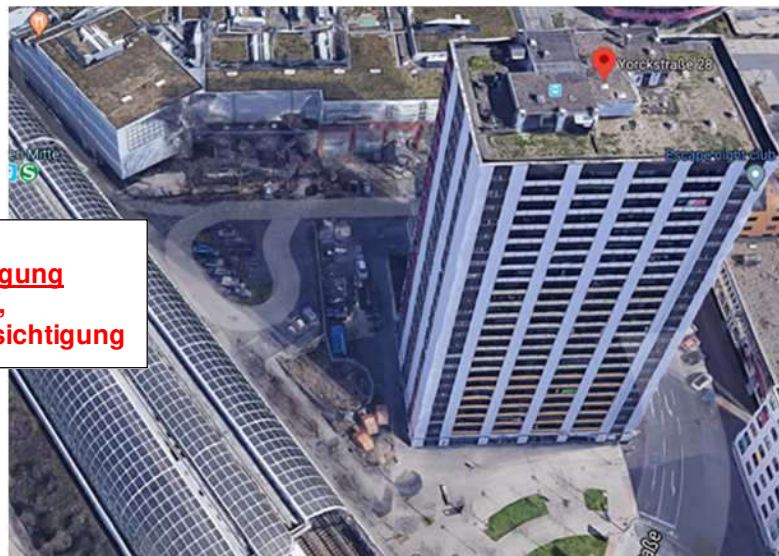
www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 13.03.2025
AZ.: LU 3K79/24

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Ludwigshafen Blatt 6.333 eingetragenen **30/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem **Hochhaus mit Parkhaus** bebauten Grundstück in 67061 Ludwigshafen, Yorckstr. 28, Roonstr. 33, 35, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung im 19. OG**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 183** bezeichnet und dem **PKW-Stellplatz Nr. 141 im Parkhaus (DG)**



**Keine
Innenbesichtigung
der Wohnung,
nur Außenbesichtigung**

Quelle: google.de/maps

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
29.01.2025 ermittelt mit rd.

75.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
1.5	Fragen des Gerichtes	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Hochhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Nebengebäude	12
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.4	Außenanlagen (im gemeinschaftlichen Eigentum)	12
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 183.....	13
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	16
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks.....	16
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17
4.4	Vergleichswertermittlung	18
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	20
4.4.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise	21
4.4.5	Vergleichswert	22
4.5	Ertragswertermittlung	24
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.5.3	Ertragswertberechnung	27
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	31

4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	31
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	31
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	31
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	31
4.6.5	Verkehrswert.....	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	35
6	Verzeichnis der Anlagen.....	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum und Kfz-Stellplatz in einem Hochhaus mit Parkhaus
Objektadresse:	Yorckstr. 28, 67061 Ludwigshafen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ludwigshafen, Blatt 6.333, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück 713/63, Fläche 1.167 m² Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück 713/70, Fläche 1.161 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein -Zwangsversteigerungsgericht-
	Auftrag vom 21.01.2024 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	29.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	<p>Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Besichtigt wurde der allgemein zugängliche Bereich (Treppenhaus, Hof). Nicht besichtigt wurden der Dachbereich und der Keller. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p> <p>Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.11.2024 <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Stadtplan über Sprengnetter Datenportal• Berechnung der Wohnfläche• Hausverwaltungsakten (in Auszügen)• unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte• Energieausweis• Auszug aus dem Baulastenverzeichnis• Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen• Auskunft Altlasten• Landesgrundstücksmarkbericht Rheinland-Pfalz 2023• Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Ludwigshafen

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird im Regelfall durch einen Sicherheitsabschlag Rechnung getragen; auf Grund der unterstellten Modernisierung der Innenoberflächen und des Bades wird auf diesen Sicherheitsabschlag verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

Das nachfolgende Gutachten wird im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen bleiben, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt „privatrechtliche Situation“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	vermutlich leer stehend
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Verdacht auf Hausschwamm:	nein
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (siehe auch Baulasten):	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: kreisfreie Stadt

Ort und Einwohnerzahl: Ludwigshafen (ca. 164.000 Einwohner)

Ludwigshafen ist die größte Stadt der Pfalz, Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden Rhein-Pfalz-Kreises und eines der fünf Oberzentren des Landes Rheinland-Pfalz.

In Ludwigshafen befindet sich der Stammsitz der BASF, in deren Umfeld sich weitere Chemieunternehmen angesiedelt haben.

Mit dem Rheinhafen hat die Stadt den größten und leistungstärksten Hafen in Rheinland-Pfalz, einer der bedeutendsten Binnenhäfen Deutschlands.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Darmstadt (ca. 45 km), Mannheim (ca. 2 km), Karlsruhe (ca. 50 km), Kaiserslautern (ca. 45 km), Frankfurt (ca. 80 km)

Landeshauptstadt:

Mainz (ca. 60 km)

Bundesstraßen:

B 9, B 37, B 38, B 44

Autobahnzufahrt:

A 6 (ca. 10 km), A 61 (ca. 10 km), A 650

Bahnhof:

Ludwigshafen, Mannheim

Flughafen:

Frankfurt (ca. 75 km), Mannheim (ca. 10 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Stadtmitte

Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung

mittlere Wohnlage; als Geschäftslage geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

mäßig bis stärker (durch Bahn, Straßenverkehr, Innenstadt)

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr.:	Größe:
713/63	1.167 m ²
713/70	1.161 m ²
<u>insgesamt:</u>	2.328 m ²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße
Straße mit stärkerem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Gehwege beiderseitig vorhanden
wenige Parkplätze vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung
Kanalanschluss, Telekommunikation

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Hochhauses

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 25.10.2011 (aus zurückliegendem Auftrag) ergibt sich keine bodenschutzrechtliche Relevanz aufgrund der Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen (Kataster potentieller Altstandorte und Ablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen und Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz).

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Ludwigshafen, Blatt 6.333 folgende Eintragungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorrecht) für die Technischen Werke Ludwigshafen AG (für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant)
- Zwangsversteigerungsvermerk (wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht, nicht wertrelevant)

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Es besteht vermutlich ein Mietverhältnis; ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
---------------------------------------	---

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Nr. 589 Mundenheimer Straße / Wittelsbachstraße" folgende Festsetzungen: WB = besonderes Wohngebiet (keine Vergnügsstätten, keine Prostitution)
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise schriftlich und teilweise mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Hochhaus und einem Parkhaus (142 Garagenstellplätze) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung); Hochhaus mit 6 Läden, ein Büro und 226 Wohnungen. Die Wohnung steht vermutlich leer.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

Das Hochhaus muss einer Asbestsanierung unterzogen werden (Spritzasbest an den Stahlträgern in den Decken, Brandschutz). Von der Eigentümergemeinschaft wurde beschlossen, dass, sobald eine Wohnung leer steht (z. B. bei Mieter- oder Eigentümerwechsel), die Wohnung diesbezüglich saniert werden muss. (siehe Anlage 6).

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Hochhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes Hochhaus (25 Etagen + 2 Kellergeschosse) mit Läden, Büro und Wohnungen, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, Parkhaus, Flachdach
Baujahr:	Baubeginn Anfang 70er Jahre, Baustopp wg. Neigung des Gebäudes, Fertigstellung um 1980
Modernisierung:	keine wesentlichen, lediglich im Rahmen der Instandhaltung (Sanierung der Außenfassade im Erdgeschoss und des Betonverbundpflasters sind erfolgt)
Energieeffizienz:	<p>Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs vom 01.01.2014 – 31.12.2016 ermittelt</p> <p>Endenergieverbrauchskennwert Gebäude 104 kWh / (m² * a) Primärenergieverbrauch 135 kWh / (m² * a) (Warmwasserverbrauch enthalten)</p> <p>Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz:</p> <ul style="list-style-type: none">• Dämmung der Außenfassade• Erneuerung der Fenster• Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses
Außenansicht:	Verblendung (Faserzementplatten) Sockel verputzt und gestrichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine

3.2.2 Nutzungseinheiten

2 Kellergeschosse (Kellerräume, Wasch- und Trockenraum) – nicht zugänglich
Erdgeschoss, 23 Obergeschosse und Dachgeschoss mit insgesamt 233 Sondereigentumen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifen- und Punktfundamente
Keller:	Beton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk, Beton ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	dem Baujahr entsprechend
	<u>Keller- und Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Waschbetonplatten einfaches Metallgeländer

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Isolierverglasung, Einbruchschutz
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	bauzeittypische, mittlere Ausstattung je Raum ein Lichtauslass, wenige Steckdosen Gegensprechanlage, Alarmanlage, Gemeinschaftsantenne Zugangskontrolle für Aufzüge
Heizung:	Fernwärme, Baujahr 2008 (lt. Protokoll WEV 10.7.2009) Heizungsraum nicht zugänglich, daher keine Detailangaben
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung) mechanische, d.h. Ventilator betriebene Lüftung als Einzel- raumlüfter in innenliegendem Bad
Warmwasserversorgung:	vermutlich Durchlauferhitzer/Boiler (wegen fehlender Innen- besichtigung nicht feststellbar)

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Loggien
besondere Einrichtungen:	Personenaufzüge (900 kg), Bj. 1971, Kameraüberwachung, Zutrittskontrollsystem, Müllabwurf
Bauschäden und Baumängel:	asbestbelasteter Brandschutz (Stahlträger in den Decken) Etwa die Hälfte der Wohnungen ist derzeit asbestsaniert.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist weitgehend baujahresgemäß. Es besteht erheblicher Modernisierungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Parkhaus

3.4 Außenanlagen (im gemeinschaftlichen Eigentum)

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 183

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 19. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 183 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung 44,01 m²; die Wohnflächenberechnung wurde lediglich auf Plausibilität überprüft.
Raumaufteilung/Orientierung:	Die Wohnung hat folgende Räume: Wohn – und Schlafrum, offene Küche, Flur, Bad, Kellerraum (Kellergeschoss nicht zugänglich) Die Wohnung ist nach Osten ausgerichtet.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Laminat (erneuert) Nassbereiche mit Fliesen
Wandbekleidungen:	vermutlich Wandputz mit (Raufaser-)tapeten, Nassbereiche mit Fliesen/-spiegel
Deckenbekleidungen:	Hartschaumplatten
Fenster:	Fenster aus Aluminium mit Isolierverglasung aus dem Ursprungsbaujahr, Fensterbänke innen aus Kunststein
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür mit Spion, Stahlzarge <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen einfache Schlösser und Beschläge Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken vermutlich baujahresgemäße Ausstattung und Qualität, (elektr.) Zwangsentlüftung, Waschmaschinenanschluss

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	vermutlich Einbauschränk im Flur
besondere Bauteile:	keine
Baumängel/Bauschäden:	Asbestbelastung, ansonsten keine Aussage möglich wegen fehlender Innenbesichtigung

wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
sonstige Besonderheiten:	Das Gebäude ist asbestbelastet. Gemäß Beschluss der Eigentümergemeinschaft (siehe Anlage 6) werden die Wohnungen bei Mieterwechsel oder Leerstand saniert. Die reine Asbestsanierung erfolgt zu Lasten der Instandhaltungsrücklage. Nach dieser Sanierung müssen sowohl die Decke der Wohnung als auch der obere Bereich der Wände neu gemacht werden; diese Kosten gehen zu Lasten des jeweiligen Sondereigentümers. Die Sanierung des Bewertungsobjektes ist nach Aussage der Hausverwaltung bisher <u>nicht</u> erfolgt.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Eine Beurteilung des Sondereigentums ist wegen fehlender Innenbesichtigung nicht möglich.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine Lt. Teilungserklärung vom 24. März 1981 sind verschiedenen Sondereigentumen Außenstellplätze im Freien zugeordnet. Nach Aussage der Hausverwaltung bestehen diese Außenstellplätze nicht mehr; die Eigentümer wurden enteignet und entsprechend entschädigt (Bau des S-Bahnhofes).
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2023 beträgt (auf Basis zweckgebundener Zahlungen) 713.295,12 €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind somit 2.139,89 € zuzuordnen (entspricht rd. 48,48 €/m² Wohnfläche). Sie ist damit, gemessen am Zustand des Gebäudes und vor dem Hintergrund der Asbestbelastung, in zu geringem Rahmen gebildet. Die Hausgeldzahlung (ohne Erhaltungsrücklage) beträgt gemäß der letzten Abrechnung (2023) insgesamt 3.688,89 € p.a. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage betrug 709,20 € zuzüglich 1.750,00 € Sonderumlage 2023. Die Hauseigentümerversammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümer. In der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.12.2022 wurde die Asbestsanierung der Kellergeschosse beschlossen.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich weitgehend in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 30/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Hochhaus mit Parkhaus bebauten Grundstück in 67061 Ludwigshafen, Yorckstr. 28, Roonstr. 33, 35, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 19. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 183 bezeichnet und dem PKW-Stellplatz Nr. 141 im Parkhaus (DG), zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ludwigshafen	6.333	1	
Gemarkung		Flurstücke	Fläche
Ludwigshafen		713/63	1.167 m ²
Ludwigshafen		713/70	1.161 m ²
Fläche insgesamt:			2.328 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden.

Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Verfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Die Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden. In Zeitungsangeboten enthaltene Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Der örtliche Gutachterausschuss konnte Vergleichskaufpreise aus der gleichen Wohnanlage vorlegen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **670,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	6.0
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.328 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	670,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.01.2025	× 1,06	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 710,20 €/m ²	
GFZ	6.0	keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.328	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 710,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 710,20 €/m²	
Fläche		× 2.328 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 1.653.345,60 € rd. 1.650.000,00 €	

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 30/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.650.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 30/10.000	
anteiliger Bodenwert	= 4.950,00 € <u>rd. 4.950,00 €</u>	

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum im Weiterverkauf, Yorckstr. 28) ermittelt (Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 09.07.2024, Gutachterausschuss Ludwigshafen).

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	169.000,00	130.000,00	115.000,00	110.000,00
Wohnfläche [m²]	44,01	85,00	58,00	54,00	49,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	1.988,24	2.241,38	2.129,63	2.244,90
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 29.01.2025					
Kaufdatum/Stichtag	29.01.2025	01.03.2022	01.04.2022	01.06.2022	01.08.2022
zeitliche Anpassung E1		× 0,940	× 0,930	× 0,930	× 0,930
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		1.868,95	2.084,48	1.980,56	2.087,76
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	44,01	85,00	58,00	54,00	49,00
Anpassungsfaktor E2		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	19. OG	24. OG	19. OG	7. OG	6. OG
Anpassungsfaktor E3		× 1,000	× 1,000	× 1,010	× 1,010
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.868,94	2.084,48	2.000,36	2.108,63
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.868,94	2.084,48	2.000,36	2.108,63

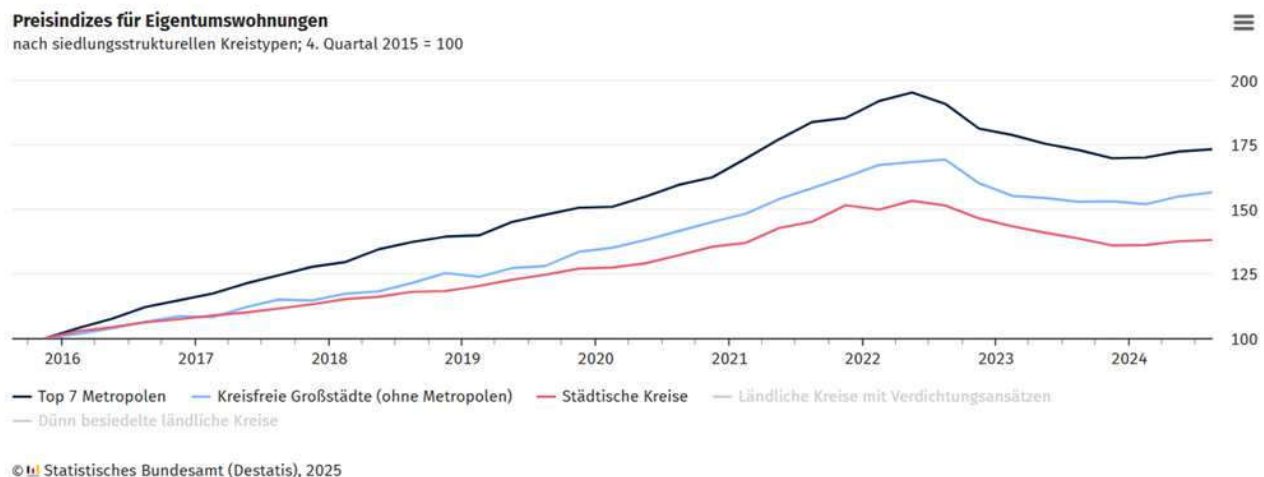
I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5 (A)	6	7 (A)	8 (A)
Vergleichswert [€]	-----	175.000,00	110.500,00	65.000,00	57.000,00
Wohnfläche [m²]	44,01	44,00	72,00	72,00	58,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.977,27	1.534,72	902,78	982,76
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 29.01.2025					
Kaufdatum/Stichtag	29.01.2025	01.12.2022	01.02.2023	01.08.2023	01.10.2023
zeitliche Anpassung E1		× 0,980	× 1,010	× 1,030	× 1,030
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		3.897,72	1.550,07	929,86	1.012,24
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	44,01	44,00	72,00	72,00	58,00
Anpassungsfaktor E2		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	19. OG	19. OG	3. OG	5. OG	13. OG
Anpassungsfaktor E3		× 1,000	× 1,040	× 1,020	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.897,73	1.612,07	948,46	1.012,24
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.897,73	1.612,07	948,46	1.012,24

4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

E1

In Deutschland sind die Immobilienpreise seit 2010 bis 2022 stark gestiegen. Diese Preisentwicklung hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Im Verlauf des Jahres 2022 hat sich das Zinsniveau für Immobilienkredite deutlich erhöht. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Die grafische Darstellung des Preisindex für Eigentumswohnungen der städtischen Kreise, zu der die Region gehört, zeigt, dass die Preise für Wohnungseigentum seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind.



Es wird eine zeitliche Anpassung gemäß dem Indexverlauf vorgenommen.

E2

Auswertungen haben ergeben, dass bei wiederverkauften Objekten das Baujahr einen wesentlichen Einfluss auf den Preis einer Immobilie hat, während der Einfluss einer von der Norm abweichenden Wohnfläche sowohl bei neu gebauten wie auch bei wieder verkauften Eigentumswohnungen keine statistisch gesicherte und nachweisbare Abhängigkeit ergab. Es erfolgt keine Anpassung.

E3

Aufgrund einschlägiger Untersuchungen wird, wenn keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Wohnungseigentum mit unterschiedlicher Geschosslage abgeleitet und veröffentlicht sind, die Anwendung der bundesdurchschnittlichen Umrechnungskoeffizienten empfohlen.

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.313,18 €/m² - 2.438,76 €/m².

3 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	12.901,29 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 7,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 1.843,04 €/m ² rd. 1.843,00 €/m²

4.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.843,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.843,00 €/m²	
Wohnfläche	× 44,01 m²	
Zwischenwert	= 81.110,43 €	
Zu-/Abschläge absolut (Kfz-Stellplatz Nr. 141 im Parkhaus, DG)	+ 8.000,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 89.110,43 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 89.110,43 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 15.300,00 €	
Vergleichswert	= 73.810,43 € rd. 73.800,00 €	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-300,00 €
• zu geringe Instandhaltungsrücklage -100.000,00 €	
Summe	-300,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-15.000,00 €
• unterstellte Sanierungs- und Modernisierungskosten der Wohnung (Innenoberflächen, Bad) -15.000,00 €	
Summe	-15.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für die Wohnung**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 4,00 Modernisierungspunkten)		310,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	44,01 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	13.643,10 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	13.643,10 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,11
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	15.143,84 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	15.143,84 €
relative regionalisierte Neubaukosten		0,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	44,01 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	0,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,00
Erstnutzungsfaktor		1,18

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 4.950,00 €	x	0,00	x (1,18 – 1) = 0,00 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		0,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	44,01 m²
Kostenanteil	×	4,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	0,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	15.143,84 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	0,00 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	0,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–15.143,84 €
	rd.	–15.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,997$

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hochhaus	1	Wohnung Nr. 183	44,01	1,00	8,75	385,00	4.620,00
	2	Kfz-Stellplatz Parkhaus DG Nr. 141			40,00	40,00	480,00
Summe			44,01	1,00		425,00	5.100,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **5.100,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **– 1.251,14 €**

jährlicher Reinertrag **= 3.848,86 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)
1,90 % von 4.950,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **– 94,05 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 3.754,81 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = **1,90 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **33** Jahren Restnutzungsdauer **× 24,350**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 91.429,62 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 4.950,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 96.379,62 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **– 4.818,98 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 91.560,64 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 15.300,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums **= 76.260,64 €**

rd. 76.300,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir berechnet bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV, DIN 283, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus entsprechenden Internetportalen (z. B. immo-scout24.de, Wohnungsbörse.net, Immowelt.de, Capital.de/immobilien-kompass) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 8,75 €/m² als marktüblich erzielbar angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei **gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich** entstehen.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	44,01 m² × 14,00 €/m²	616,14 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		102,00 €
Summe			1.251,14 €

Liegenschaftszinssatz

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 veröffentlicht der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten in Abhängigkeit von der relativen Restnutzungsdauer, gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (Marktsegment 5, rel. RND 40 %) beträgt 1,9 %.

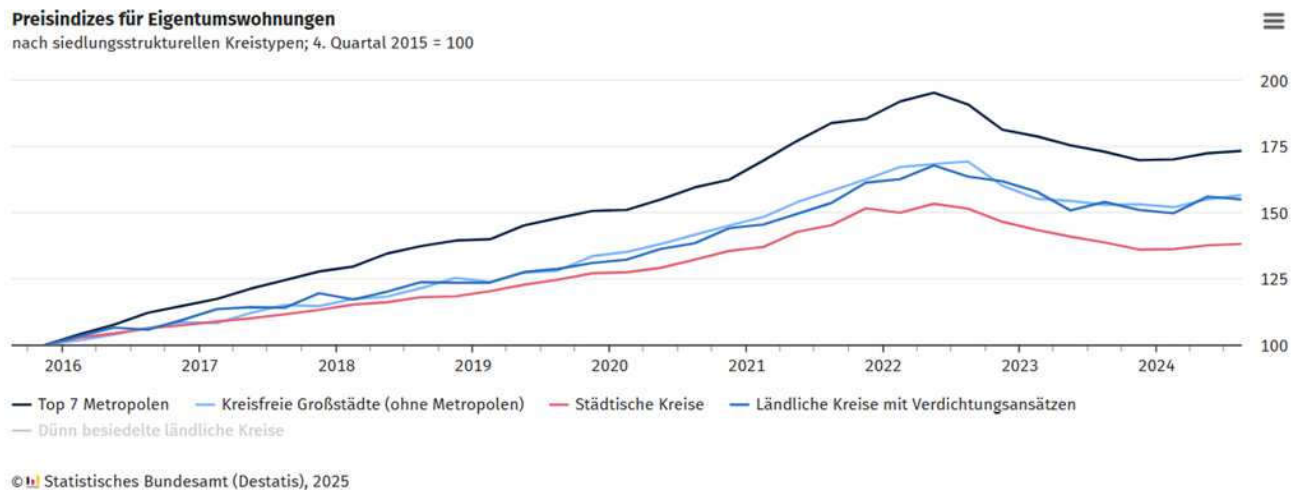
Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) von 1,9 % angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

In Deutschland sind die Immobilienpreise seit 2010 bis 2022 stark gestiegen. Diese Preisentwicklung hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes basiert überwiegend auf Daten vor 2022. Zwischenzeitlich ist das Zinsniveau für Immobilienkredite stark gestiegen. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Die grafische Darstellung des Preisindex für Eigentumswohnungen zeigt, dass die Preise seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind.



Aus gutachterlicher Sicht ist an Abschlag aufgrund der aktuellen Marktentwicklung von 5% angemessen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (96.379,62 €)	-4.818,98 €
Summe	-4.818,98 €

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Wohnung in dem Hochhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
• Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	B06
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, (Treppen)	2	0,0	2,0	B07
Summe		0,0	4,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten**B06**

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Modernisierung des Bades 2,0 Punkte vergeben.

B07

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Modernisierung des Innenausbaus unter Berücksichtigung der Asbestbelastung 2,0 Punkte vergeben.

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist der Wohnung der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1975 = 50$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre} =$) 30 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **73.800 €**, der **Ertragswert** mit rd. **76.300,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszufverlässigkeit** bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **11 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,70 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,70 (b) = 0,700$ und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $= 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[76.300,00 € \times 0,700 + 73.800,00 € \times 1,000] \div 1,700 = \text{rd. } 75.000,00 €$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 30/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Hochhaus mit Parkhaus bebauten Grundstück in 67061 Ludwigshafen, Yorckstr. 28, Roonstr. 33, 35, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 19. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 183 bezeichnet und dem PKW-Stellplatz Nr. 141 im Parkhaus

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ludwigshafen	6.333	1
Gemarkung		Flurstück
Ludwigshafen		713/63, 713/70

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 mit rd.

75.000 €

(in Worten: fünfsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Weinheim, den 13. März 2025



Hinweise zum Urheberschutz

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

Wertermittlungsergebnisse

Für das **Hochhaus mit Parkhausgrundstück**
 Flur Flurstücksnummer **713/70 u.a.**

in **Ludwigshafen, Yorckstr. 28**
 Wertermittlungstichtag: **29.01.2025**

Bodenwert

Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Boden- wert [€]
Grundstück	baureifes Land	frei	708,76	2.328,00	4.950,00
Summe:			708,76	2.328,00	4.950,00

Objektdaten

Bewertungs- bereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung			WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnung Nr. 183	Hochhaus			44,01	1975	80	33

Wesentliche Daten

Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
Wohnung Nr. 183	5.100,00	1.251,14 € (24,53 %)	1,90	----

Relative Werte

relativer Bodenwert:	112,47 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-347,65 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.704,16 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	14,71
Verkehrswert/Reinertrag:	19,49

Ergebnisse

Ertragswert:	76.300,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	73.800,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	75.000,00 €
Wertermittlungstichtag	29.01.2025

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

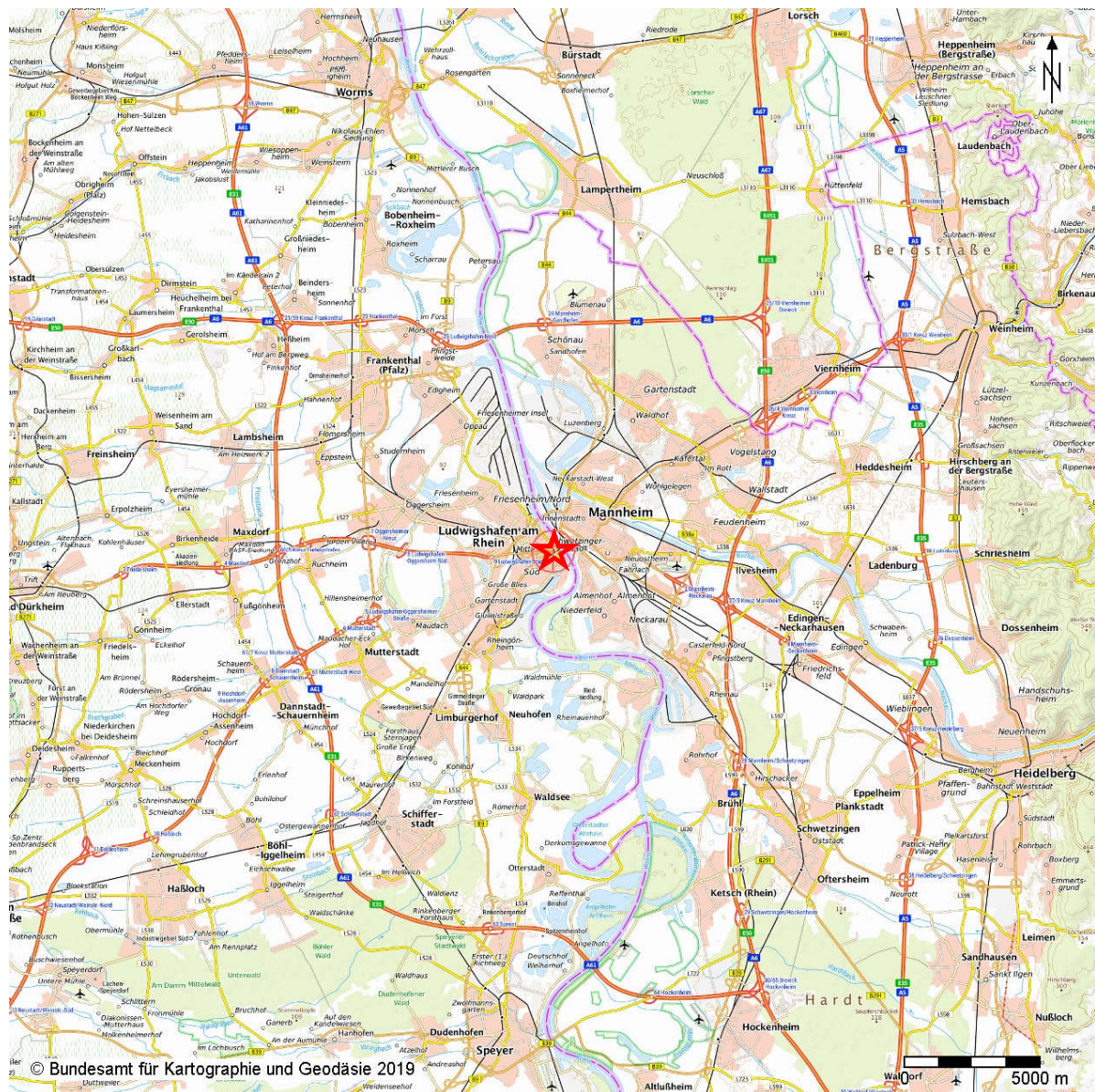
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag GmbH
Neuwied, Kriftel, Berlin, 7. Auflage
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, Köln
5. Auflage 2015
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [7] Schmitz/Gerlach/Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis
Bundesanzeiger-Verlag, 2009

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Grundrisse
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Beschluss zur Asbestsanierung

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

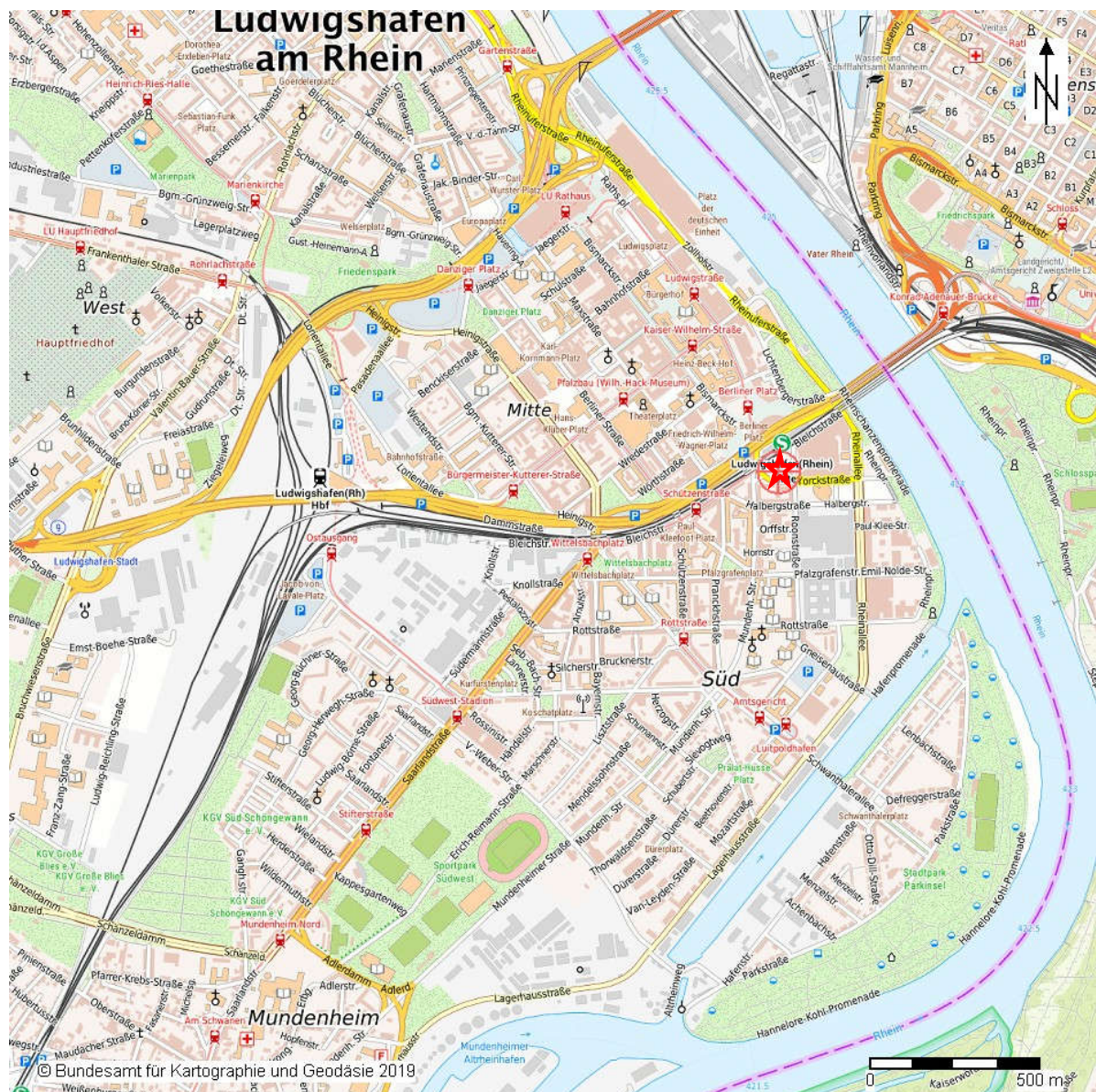
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



(lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Karte 1: (lizenziert über geoport / on-geo GmbH)

Anlage 4: Grundrisse

Seite 1 von 3

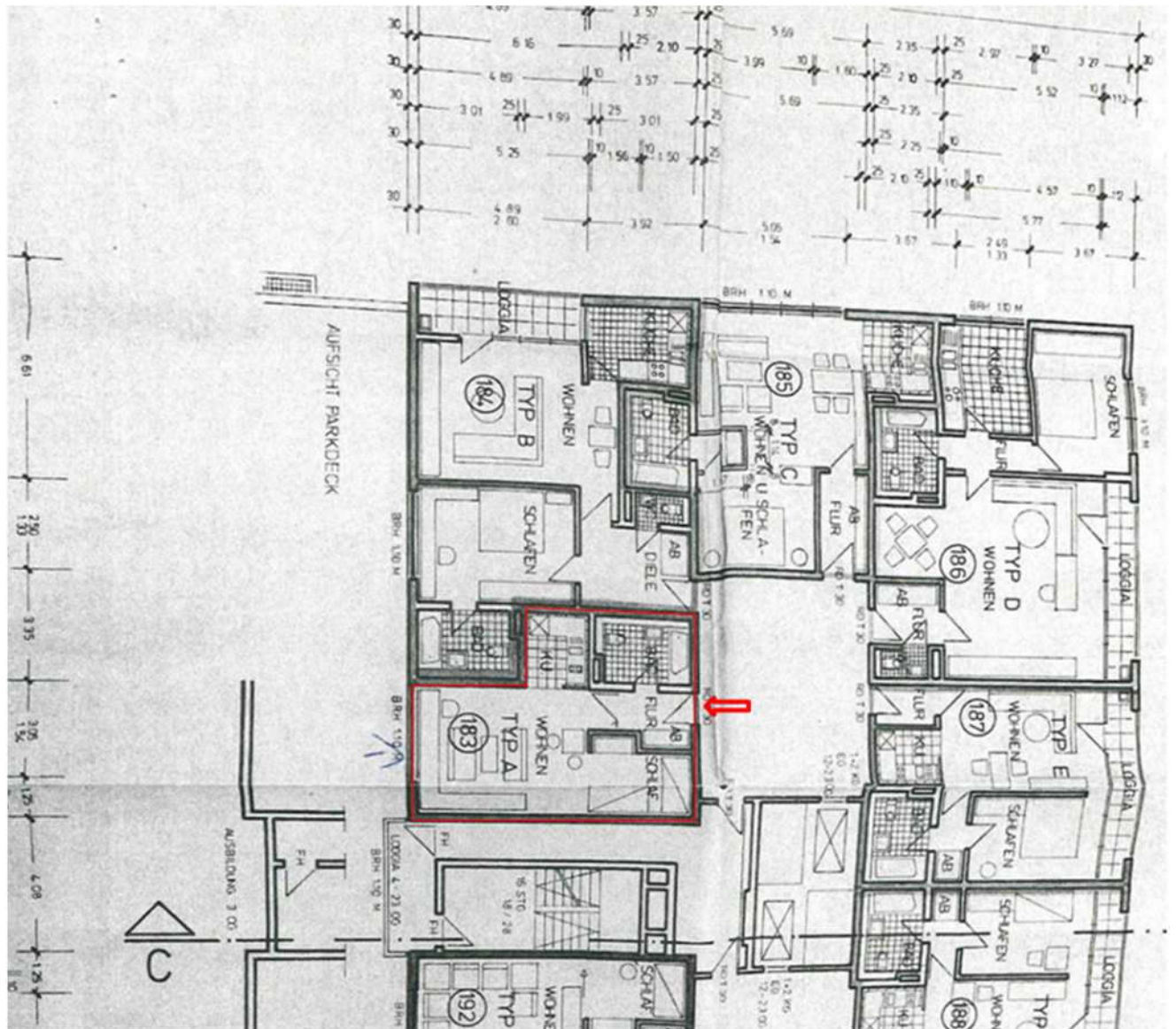


Abb. 1: Grundrissplan (Ausschnitt) 19. Obergeschoss
(aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 4: Grundrisse

Seite 2 von 3

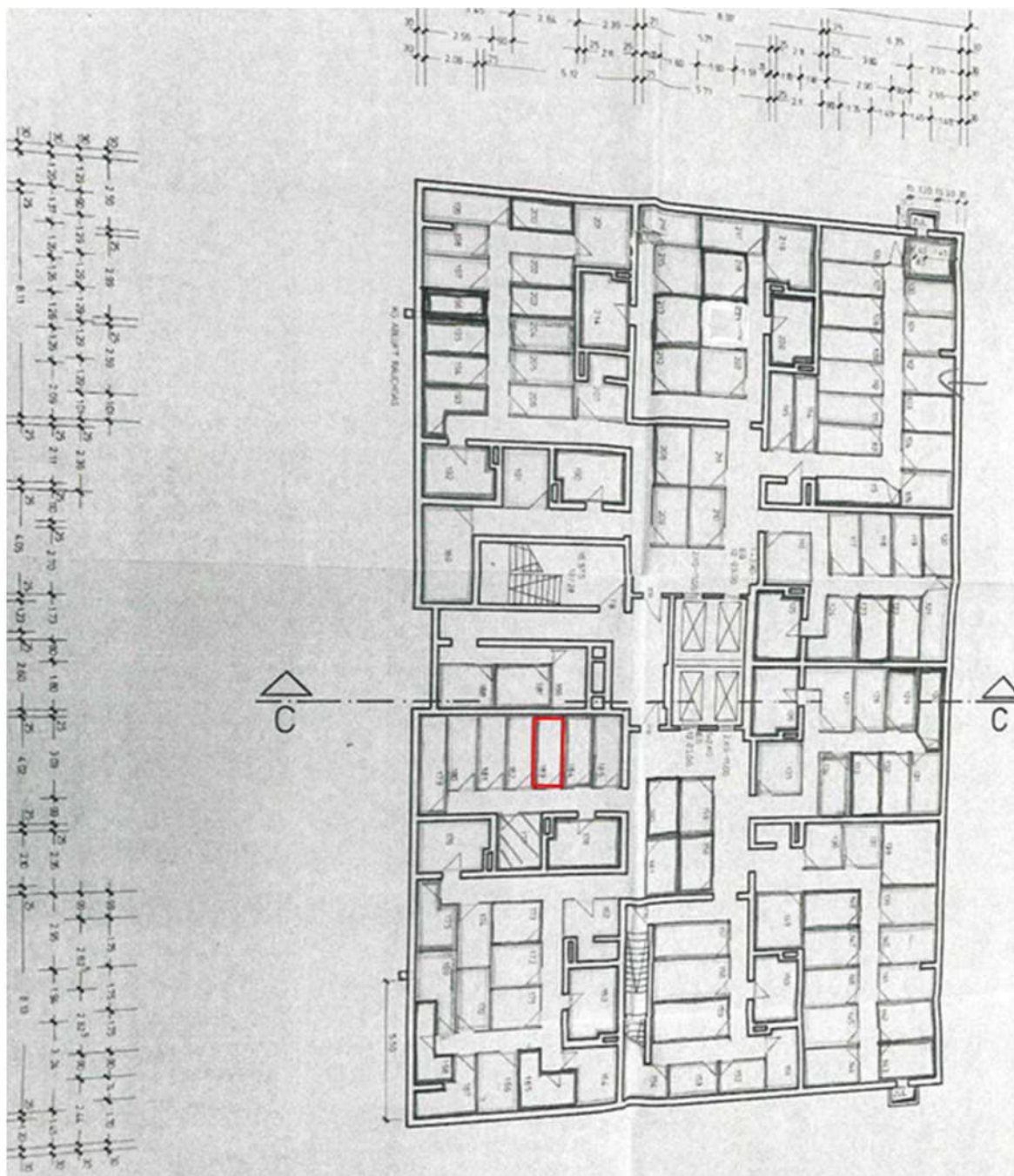


Abb. 2: Grundrissplan 2. Kellergeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 4: Grundrisse

Seite 3 von 3

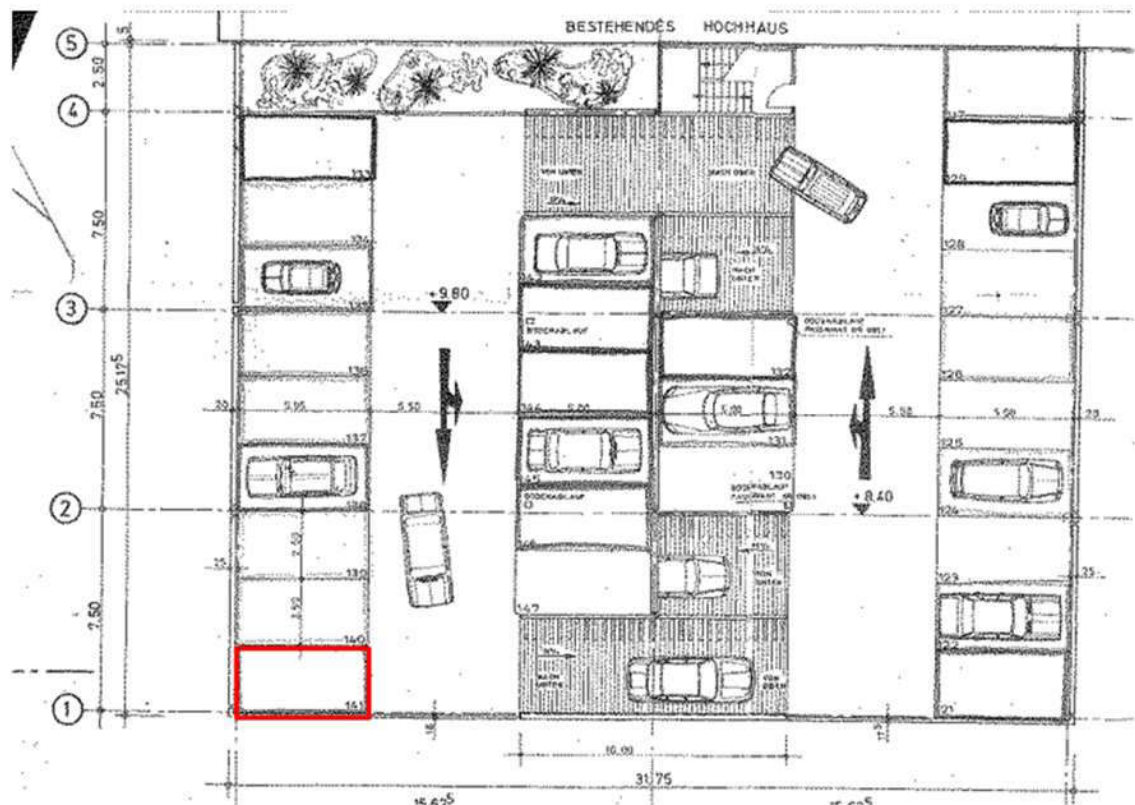


Abb. 3: Grundrissplan (Ausschnitt) DG des Parkhauses
(aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 3



Abb. 1: Straßenansicht Roonstraße

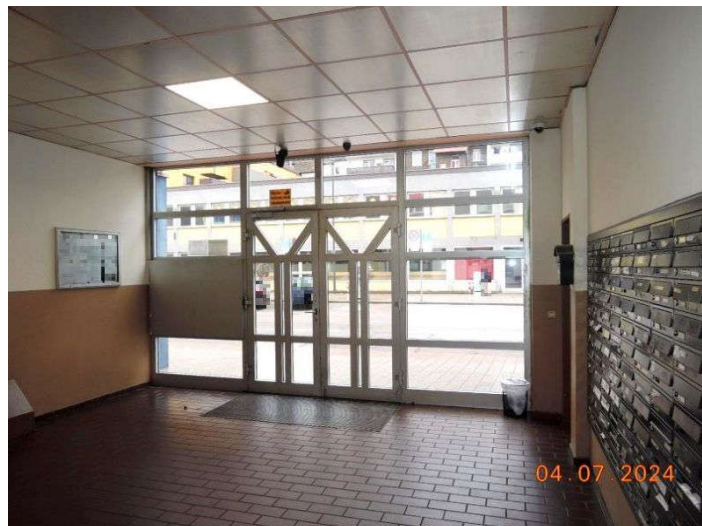


Abb. 2: Hauseingang

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 3



Abb. 3: Eingangsbereich



Abb. 4: rückwärtiger Eingangsbereich

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 3



Abb. 5: Treppenhaus



Abb. 6: Flur 19. Obergeschoss

Anlage 6: Beschluss zur Asbestsanierung

Seite 1 von 1

Auszug aus dem Protokoll vom 20.10.2011:

TOP 4.1 Asbestsanierung Zug um Zug als alternative zur stockwerkweisen Sanierung – Beschluss einer Sanierungsmaßnahme einschließlich deren Finanzierung

Zum Top liegen 2 Ausschreibungsergebnisse Sanierung Zug um Zug [siehe Anlage 1.1] sowie Sanierung Etagenweise [siehe Anlage 1.2] vor.

In Anlehnung unseres Informationsschreibens vom 21.09.2011 sehen Verwaltung und Beiratsvorsitzender die Sanierung Zug um Zug als wirtschaftlichsten Sanierungsansatz an.

Es sollen, mit Ausnahme von belasteten Wohnungen, nur leerstehende Wohnungen saniert werden. Die Sanierung kann erfolgen, wenn der Sondereigentümer dem zustimmt. Es soll von Seiten der WEG der belastende Brandschutz einschließlich aller notwendigen Arbeiten und Materialien ausgebaut und neuer Brandschutz eingebaut werden. Mit dem neu eingebrachten Brandschutz erfüllt die WEG auch die seit langem bestehende Forderung der Bauaufsicht der Stadt Ludwigshafen (Nachweis intakter Brandschotts). Die Sanierung berücksichtigt dabei auch, dass vorbereitend im Flur geschottet wird, dass später eine Etagenflursanierung möglich ist, ohne den Zugang zu den Wohnungen zu sperren.

Antrag und Beschluss:

Die Versammlung beschließt die Sanierung nach Maßgabe der Zug um Zug- Regel. Dabei werden mit Ausnahme von belasteten Wohnungen, nur Wohnungen saniert, die leer stehen (Ohne Einrichtungsgegenstände) oder durch Mieterwechsel (Auszug) frei werden. Eine Sanierung erfolgt durch Anforderung des jeweiligen Sondereigentümers und wird nach Plan abgearbeitet. Die Sanierung der WEG endet mit Herstellung des Brandschutzes und Asbestfreiheit (Bestätigung durch Freimessung). Dem Sondereigentümer wird dann zur individuellen Fertigstellung die Wohnung übergeben.

Die Kosten der Sanierung soll über die Instandsetzungsrücklage finanziert werden.

Zur Sicherung der WEG für dringende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

ist die Verwaltung angehalten die Sanierung zu unterbrechen, wenn die Instandhaltungsrücklage einen Habenbetrag von 100.000.-€ erreicht hat. Die Verwaltung erhält für die Betreuung der Maßnahme, die eine außerordentliche Sanierung darstellt, eine zusätzliche Vergütung in Höhe von 650,-€ je Wohnung. Der Stundensatz hierfür liegt bei 65.-€ zzgl. MwSt.

Abb. 1: Aus Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 20.10.2011
- zum Bewertungsstichtag sind rund die Hälfte der Wohnungen asbestsaniert -