

## **Bitte beachten Sie:**

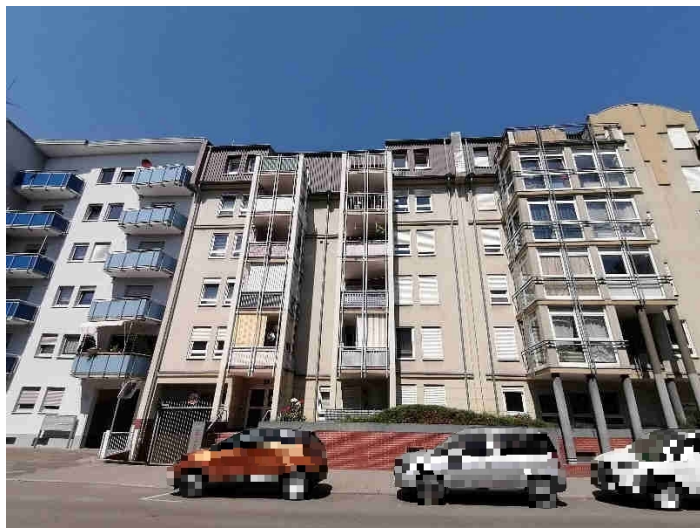
Die Wohnung (Grundbuch Blatt 9297)  
ist **nicht Gegenstand** des Verfahrens.

# G U T A C H T E N

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

des im Wohnungsgrundbuch von Ludwigshafen Blatt 9297 eingetragenen ~~217/10.000 Miteigentumsanteils~~ an dem bebauten Grundstück in 67063 Ludwigshafen, Bürgermeister Grünzweig Straße 22, 24, 26 Gemarkung Ludwigshafen Flurstück 1296/2 verbunden mit dem ~~Sondereigentum an der Wohnung im Haus 26 im 4. Obergeschoß und Kellerraum laut Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8~~ sowie

des im Teileigentumsgrundbuch von Ludwigshafen Blatt 9360 eingetragenen hälftigen 2/10.000 Miteigentumsanteils an dem selbigen Grundstück Gemarkung Ludwigshafen Flurstück 1296/2 verbunden mit dem ~~Sondereigentum an dem Doppelparker im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 71~~



Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit dem AZ 3 K 82/23
Auftragsnummer	2024-002420
Objektart	Eigentumswohnung mit TG-Stellplatz
Wertermittlungstichtag	14.05.2024
Qualitätstichtag	14.05.2024
Ausfertigungsdatum	08.08.2024
Ausfertigung Nr. ___	Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.

## Verkehrswerte

§ 194 Baugesetzbuch

Wohnungseigentum Nr. 8

Teileigentum (TG-Stellplatz) 1/2 Nr. 71

156.000 €

17.000 €

1.950 €/qm Wfl.

**ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS****Verkehrswerte:**

1. ~~Wohnung Nr. 8: 156.000 €~~
2. Stellplatz im Doppelparker Nr. 71: 17.000 €

**Beschreibende Merkmale**

Grundstücksgröße:

1.684 qm

Miteigentumsanteil:

~~217/10.000 (entspricht einem ideellen Bodenwertanteil von 36,54 qm) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4.OG nebst Kellerraum im Aufteilungsplan Nr. 8~~

½ Anteil an 2/10.000 (entspricht einem ideellen Bodenwertanteil von ½ x 0,34 qm = 0,17 qm) verbunden mit dem Sondereigentum an dem Doppelparker, im Aufteilungsplan Nr. 71

Sondereigentum:Wohnfläche

Eigentumswohnung Nr. 3 Haus 26

80 qm

**Ertragswertverfahren****ETW Nr. 8**

Rohertrag:	<del>7.680 € p.a.</del>	840 € p.a.
Bewirtschaftungskosten:	<del>21,8%</del>	19,9%
Reinertrag:	<del>6.002 € p.a.</del>	673 € p.a.
Restnutzungsdauer:	<del>48 Jahre</del>	48 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	<del>3,0%</del>	3,0%
Bodenwertverzinsung:	<del>19.750 €</del>	92 €
Vorläufiger Ertragswert:	<del>156.435 €</del>	17.023 €

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>3. Allgemeine Angaben</b>	<b>7</b>
3.1. Gutachtenauftrag	7
3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	8
3.3. Durchführung der Wertermittlung	9
3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	11
<b>4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften</b>	<b>13</b>
4.1. Lage und Standort	13
4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	14
4.3. Erschließung und Baugrund	14
4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	17
<b>5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften</b>	<b>21</b>
5.1. Grundbuch und Grundakten	21
5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	23
5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	25
<b>6. Markt</b>	<b>26</b>
6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	26
6.2. Marktanalyse	26
<b>7. Wertermittlung</b>	<b>28</b>
7.1. Verkehrswert	28
7.2. Wertermittlungsverfahren	28
7.3. Wahl des Verfahrens	30
7.4. Ertragswertverfahren	31
7.5. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	39
<b>8. Verkehrswert</b>	<b>40</b>
<b>9. Schlussformel</b>	<b>41</b>
<b>10. Anlagenverzeichnis</b>	<b>41</b>

## 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 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) 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**

Landesordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010

### **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 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) 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 Frühjahr 2024

## 2. Vorbemerkungen

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

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

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

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

### Hinweis:

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

### 3. Allgemeine Angaben

#### 3.1. Gutachtauftrag

Auftragsnummer:	2024-02420
Auftragnehmer <sup>1</sup> :	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Wittelsbachstraße 10 67061 Ludwigshafen am Rhein Auftrag vom 05.04.2024 (Datum des Auftrags- schreibens)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des o.g. Wohnungseigentums Nr. 8 in Haus 26 Bürgermeister-Grünzweig-Straße 22, 24, 26 in 67063 Ludwigshafen.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auf- tragsschreiben des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 05.04.2024 soll durch ein schriftli- ches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss 25.03.2024).
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. Insgesamt werden wird eine Digi- talversion im PDF-Format erzeugt.
Wertermittlungstichtag:	14.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

---

<sup>1</sup> 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:

14.05.2024 (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:

Bürgermeister-Grünzweig-Straße 22, 24, 26  
67063 Ludwigshafen

Katasterbezeichnungen:

Gemarkung Ludwigshafen  
Flst. 1296/2 mit 1.684 qm Geb.- u. Freifläche

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein  
~~Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 9297~~  
~~Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis~~

- ~~1 217/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ludwigshafen Flurstück 1296/2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Kellerraum in Haus 26 Nr. 8 laut Aufteilungsplan~~

Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 9360

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis

- 1 ½ Miteigentumsanteil an 2/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ludwigshafen Flurstück 1296/2 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Doppelparker im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 71

Grundbuchausdrucke vom:

09.01.2024

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

Vorhandene Bebauung:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem fünfgeschossigen voll unterkellerten Wohn- und Geschäftshauskomplex (3 Hauseingänge) mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Im Kellergeschoss befinden sich neben den üblichen Wohnungskellern eine Tiefgarage mit 30 Doppelparkern (60 Stellplätze) sowie zwei weiteren Kfz-Einstellplätzen. Das Objekt umfasst gemäß Teilungserklärung insgesamt 60 Wohneigentums- und 37 Teileigentumseinheiten (2 Büro-, 3 Ladeneinheiten, 30 Doppelparker, 2 Einstellplätze). Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich in Hau 26 im 4. Obergeschoss.

### 3.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:

14.05.2024

Das Wertermittlungsobjekt konnte mit Ausnahme des Heizungsraums vollständig von außen und innen besichtigt werden.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

die Antragsgegner  
die Sachverständige

Gutachter:

Vermessungsassessorin  
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf

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

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

### Verwendete Unterlagen:

### Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszüge vom 09.01.2024

### Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 06.08.2024 (Auszug Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 19.06.2024
- Online-Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein zum geltenden Bauplanungsrecht, Abruf 06.07.2024
- Anliegerbescheinigung der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 21.11.2017
- Schriftliche Altlastenauskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 20.06.2024
- Baugenehmigung inkl. Bauzeichnungen, Baubeschreibungen und Berechnungen zum Bauantrag, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Recherche beim Bauaktenarchiv der Stadt Ludwigshafen am 10.07.2024
- Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan, Kopien aus der Grundakte, Auskunft vom 03.07.2024
- Grundstücksmarktberichte 2022 und 2023 Stadt Ludwigshafen, ergänzend Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 inkl. Aktualisierungen
- Bodenrichtwertauskunft VBORIS Premium (Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Telefonische Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 10.07.2024, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Ludwigshafen
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2020+2022, Jahresabrechnungen 2021/2022/2023, WEG-Protokolle 2021, 2022, 2023, Wirtschaftspläne 2024 und 2025, Energieausweis vom 10.09.2018, Auskunft des WEG-Verwalters per E-Mail vom 27.06.2024
- Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen am Rhein 2023/24
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Wohnungsmarktanalyse Ludwigshafen etc.

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wertbildenden Faktoren sowie die tatsächlichen,

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

### 3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

Rechte und Belastungen Abt. II:

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten Rechte oder Lasten bestehen, sind diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Nur das Gericht erteilt Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Im Abschnitt 5.1 „Grundbuch und Grundakten“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

Mieter/Pächter:

Nein

Zwangsverwaltung:

Nein

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Nein

Gewerbebetrieb vorhanden

Nein

Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen: wurden nicht vorgefunden

Bauauflagen, Baubehördliche

s. Erläuterungen Kap. 5.2.2 „Bauplanungs- und

---

Beschränkungen/ Beanstandungen:	Bauordnungsrecht“ und Kap. 5.2.3 „Baulasten“
Hausgeld:	Gemäß schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters mit E-Mail vom 27.06.2024 beträgt die aktuelle Höhe des Hausgelds monatlich 336,00 €, ab dem 01.01.2025 erhöht sie sich auf 342,00 €.
Instandhaltungsrücklage:	Gemäß schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters mit E-Mail vom 27.06.2024 beträgt die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023 für die gegenständliche Eigentumswohnung 2.448,51 € (Soll-Betrag nach Jahresabrechnung 2023).
Energieausweis:	Hat vorgelegen mit Datum vom 10.09.2018 (E-Mail WEG-Verwalter vom 27.06.2024). Es handelt sich um einen Verbrauchsausweis, die Wohnanlage weist demnach einen Endenergieverbrauch von 108,27 kWh/(m <sup>2</sup> -a) auf. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wohngebäudebestand.

## 4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

### 4.1. Lage und Standort

#### 4.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Rheinland-Pfalz / Vorderpfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt
Ort / Einwohner:	Ludwigshafen am Rhein/ 174.265 Einwohner <sup>2</sup>
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	92,5 <sup>3</sup> / 9,5% <sup>4</sup>
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:	Friesenheim / Grenze zur nördlichen Innenstadt
Innerörtliche Lage:	City-Randlage an der Bürgermeister-Grünzweigstraße, stadtauswärts als Industriestraße weitergeführt mit entsprechenden Gewerbe- und Industriestandorten, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, Kirchen, Schulen und Kindergärten im Stadtteil erreichbar
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	In Richtung Innenstadt typische Mischgebietsnutzung, d.h. hauptsächlich mehrgeschossige Wohnbebauung, vielfach Gewerbe/ Einzelhandel/ Gastronomie in den Erdgeschossen; stadtauswärts großflächige Gewerbe- und Industrieflächen;
Lagequalität:	mittlere Wohnlage von Ludwigshafen am Rhein
Immissionen:	erhöhtes Verkehrsaufkommen an einer zentralen

---

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 31.12.2022

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

<sup>4</sup> Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, [www.statistik.arbeitsagentur.de](http://www.statistik.arbeitsagentur.de), Berichtsmonat Juni 2024, Ludwigshafen am Rhein

Verkehrsachse	
Verkehrsanzbindung:	Anbindung an diverse Stadtbahn- und Buslinien des ÖPNV (Haltestelle Marienkirche im Westen oder LU-Rathaus im Osten); unmittelbare Anbindung an die B 44 nach Mannheim bzw. in Richtung Süden zur B 37, B 9 und zur A 650 nach Bad Dürkheim (sowie weitere Anbindung an die A 61 (Hockenheim-Koblenz) und A 65 (Ludwigshafen-Landau)
Entfernungen:	Mannheim: ca. 2 km City Airport Mannheim: ca. 9 km Flughafen Frankfurt am Main: ca. 85 km

#### 4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	regelmäßig, polygonal / Eckgrundstück
Straßenfront / Tiefe:	ca. 58 m Bgm.-Grünzweig-Straße, bzw. 20 m Welserstraße / ca. 28 m
Topografie:	überwiegend eben

#### 4.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Ausbauzustand der Straße:	voll ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, gepflasterte Gehwege (beiderseitig vorhanden); befristetes Parken in Parkbuchten im öffentlichen Straßenraum
Öffentlicher Zugang / Straßenanzbindung:	Zugang zum Haus Nr. 26 und Tiefgaragenzufahrt von der Bgm.-Grünzweig-Straße, an der westlichen Gebäude- und Grundstücksgrenze
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Fernwärme, Telefon/Internet
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 20.06.2024 liegen für das gegenständliche Grundstück folgende Eintragungen im Verdachtsflächenkataster vor:

**Betriebsfläche ID 04176-026-0:**

- Tankstelle, Wagenpflegedienst, Kfz.-Zubehörteile-Einzelhandel (01.08.1954 - 31.12.1960 laut Gewerbekartei), Altlastenrelevanz: 4
- Kfz.-Mechaniker-Werkstätte (01.12.1956-unbekannt laut Gewerbekartei), Altlastenrelevanz: 3
- Tankstellenbetrieb und Autozubehörteile-Einzelhandel (01.01.1961-31.01.1966 laut Gewerbekartei), Altlastenrelevanz: 4
- Tankstelle und Einzelhandel mit Autozubehör (01.07.1966-30.06.1967 laut Gewerbekartei), Altlastenrelevanz: 4
- Tankstelle, Einzelhandel mit Autozubehör (01.07.1967-10.03.1970 laut Gewerbekartei), Altlastenrelevanz: 4
- Tankstelle (10.03.1970-19.07.1971 laut Gewerbekartei), Altlastenrelevanz: 4
- Tankstelle, Garagenbetrieb (26.07.1971-14.02.1974 laut Gewerbekartei), Altlastenrelevanz: 4
- Tankstelle, Kfz.-Reparaturen (15.02.1974-13.04.1988 laut Gewerbekartei), Altlastenrelevanz: 4
- Tankstelle, Kfz.-Reparaturen (14.04.1988-31.05.1989 laut Gewerbekartei), Altlastenrelevanz: 4
- Güternahverkehr (01.08.1996-21.03.1997, ohne Quellenangabe), Altlastenrelevanz: 3
- Lagerplatz (nach Luftbildern 1939 und 1962)

Im *Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz* (BIS-BoKat) ist das Flurstück als dekontaminierter Altstandort registriert. Aus den Dokumenten geht hervor, dass es sich um eine ehemalige Tankstelle handelt, die zurückgebaut wurde. Zusätzlich sind

Dekontaminationsmaßnahmen in Form eines Bodenaustausches durchgeführt worden. Nähere Informationen liegen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt vor. Die Informationen zu dem Grundstück begründen bei gleichbleibender Nutzung keinen weiteren behördlichen Handlungsbedarf. Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen sind aufgrund der Hinweise aus dem Altlastenkataster mit der Oberen Bodenschutzbehörde (SGD Süd) abzustimmen.

Grundsätzlich kann im Rahmen der Baugenehmigung von einer Beseitigung der Altlasten im Boden ausgegangen werden. Inwieweit bei einer Neubauung neue Untersuchungen notwendig wären, ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abzusehen. Nachfolgend wird insofern 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.

##### 4.4.1. Gemeinschaftseigentum

Objektart:	Fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zzgl. ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert mit Tiefgarage; 97 Wohn-/ Teileigentumseinheiten mit drei Hauseingängen: 60 Wohnungen (mit 60 Kellerräumen), 5 Gewerbeeinheiten, 30 Doppelparkern, 2 Einstellplätze.
Baujahr:	1992 (Jahr der Bezugsfertigkeit).
Nutzungsaufteilung:	KG: übliche Kellerräume, Tiefgarage, Hausanschlussräume. EG: 3 Ladeneinheiten, 2 Büroeinheiten, 1 Wohnung, Zufahrt Tiefgarage. 1.OG bis DG: 59 Wohnungen. <u>Haus 26: Zweispänner mit insgesamt 11 Wohnungen</u>

**Rohbau**

Konstruktion:	Massivbauweise.
Außenwände:	Massiv.
Innenwände:	Massiv.
Decken:	Stahlbetondecken.
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, Stahlgeländer und -handlauf.
Dach:	Holz-Mansardendach mit Eindeckung in Dachziegeln; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

**Ausbau**

Elektroleitungen:	Standardinstallationen.
Heizung:	Fernwärme, statische Heizkörper; Warmwasserversorgung zentral.
Türen:	Hauseingangstüren als Ganzglastüren mit Aluminiumrahmen und feststehendem Seitenteil mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage. Briefkastenanlage im Treppenhausflur.
Wände und Decken:	Putz mit Anstrich.
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung. Kunststoffrollläden. In den Dachgeschossen zusätzlich Dachflächenfenster.

**Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen**

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

**Bau- und Unterhaltungszustand**

Unterhaltungszustand:	Der Wohn- und Geschäftshauskomplex weist zum Ortstermin einen dem Gestehungsjahr entsprechend normalen Unterhaltungszustand auf. Größere Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen der Eigentümergemeinschaft wurden augenscheinlich nicht durchgeführt, ein akuter Instandsetzungsrückstau ist nicht erkennbar.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine.

**Außenanlagen**

Ver-/Entsorgungsanlagen:	Siehe oben.
--------------------------	-------------

Bodenbefestigungen:	Gepflasterte Hofflächen, massive Außentreppen mit Stahlgeländer.
Einfriedung:	Müllabstellplätze mit Einfriedung in Stahlzaun, tlw. massive Mauern als Böschungskanten.

#### 4.4.2. ~~Sondereigentum Wohnung Nr. 8 in Haus 26 im 4. Obergeschoss rechts~~

Art:	<del>Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 4. Obergeschoss rechts in Haus 26 nebst Keller-raum, alles Nr. 8 des Aufteilungsplans sowie an einem Stellplatz im Doppelparker Nr. 71 gem. Aufteilungsplan.</del>
Größe:	<del>Eine Wohnflächenberechnung konnte nach Einsichtnahme in die Grundakte zu rd. <b>80 qm</b> recherchiert werden. Diese konnte anhand des vorliegenden Aufteilungsplans sowie eines stichprobenartigen Aufmaßes beim Ortstermin hinreichend plausibilisiert werden (vgl. auch Gutachtenanlage). Die Wohnfläche erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung und ist daher nur im Rahmen der Wertermittlung verwendbar.</del>
Raumaufteilung:	<del>Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Abstellraum, Balkon, Loggia. Keine gefangenen Räume.</del>

#### **Ausstattung:**

Sanitäre Einrichtungen:	<del>Innenliegendes Duschbad mit Waschbecken, flacher Duschwanne und Waschmaschinenanschluss, Boden- und Wandfliesen (Fliesenspiegel raumhoch), mechanische Lüftung. Innenliegendes Gäste-WC mit Handwaschbecken, wandhängendem WC, Boden- und Wandfliesen (Fliesenspiegel ca. 1,40 m). Standard-Sanitärgegenstände und -armaturen.</del>
Fußböden:	<del>Außerhalb der Sanitärbereiche Laminat und Fliesen.</del>
Innenwände und -decken:	<del>Raufasertapete mit Anstrich.</del>

Türen:	<del>Wohnungseingangs- und -innentüren als Holztüren in Holzzargen, Naturholzmaserung, tlw. mit Glasausschnitten.</del>
Fenster:	<del>Kunststofffenster mit Isolierverglasung (aus dem Baujahr), manuell bedienbare Kunststoffrollläden.</del>
Elektroinstallationen:	<del>Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl, wohnungseigene Unterverteilung mit Kippschaltern im Abstellraum.</del>

### **Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen**

<del>Besondere Bauteile, Einrichtungen, sonst. Vorrichtungen</del>	<del>Balkon, Loggia.</del>
--------------------------------------------------------------------	----------------------------

### **Bau- und Unterhaltungszustand**

<del>Unterhaltungszustand:-</del>	<del>Die Eigentumswohnung weist zum Wertermittlungstichtag einen überwiegend gepflegten Zustand auf. Nach Auskunft bei Ortstermin wurden im Zuge des Einzugs im Jahr 2010 Boden- und Wandbeläge sowie tlw. die Sanitäranlagen erneuert.</del>
-----------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

### 5.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Ludwigshafen Blatt 9297 befinden sich folgende Eintragungen:

*Lfd. Nr. (2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit Geh- und Fahrrecht für Stadt Ludwigshafen am Rhein*

*Lfd. Nr. (3) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Unterlassung einer Zweckentfremdung – für Stadt Ludwigshafen am Rhein*

Die Eintragungsbewilligungen zu den lfd. Nr. (2) und (3) wurden durch Einsichtnahme in die entsprechenden Grundakten recherchiert (Bewilligungserklärungen im Rahmen des Kaufvertrags UR-Nr. 1320/1990 bei Erwerb durch den Bauträger der Wohn- und Geschäftshausanlage).

Das unter der lfd. Nr. (2) eingetragene unentgeltliche Geh- und Fahrrecht umfasst die Duldung des öffentlichen Zugangs und der Durchfahrt durch die Stadt Ludwigshafen am Rhein (vgl. auch öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast) wie folgt:

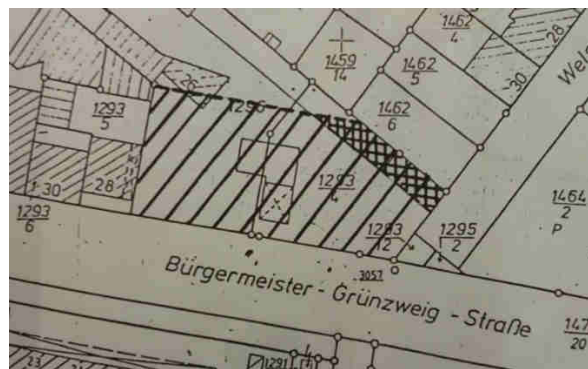


Abbildung 1: Auszug Lageplan Baulast

Eine signifikante Einschränkung der Nutzung der gegenständlichen Eigentumswohnung durch das Geh- und Fahrrecht wird nicht gesehen, ein wertmäßiger Einfluss ist daher nicht erkennbar.

Die unter der lfd. Nr. (3) eingetragene Unterlassung einer Zweckentfremdung umfasst im Speziellen die Unterlassung als Spielhalle, Nachtbar, Bordellbetrieb oder als Sexshop oder als Betrieb eines anderen störenden Gewerbes ähnlichen Charakters ohne Zustimmung der Dienstbarkeitsberechtigten, der Stadt Ludwigshafen am Rhein.

Derartige Dienstbarkeiten stadtplanerischen Charakters werden in der Regel implizit im Rahmen der Wertermittlung (Gebietscharakter beeinflusst im Besonderen Liegenschaftszinssatz und erzielbare Miete) erfasst. Ein darüber hinausgehender Einfluss ist nicht erkennbar.

*Lfd. Nr. (6) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen – Vollstreckungsgericht -, Az.: 3 K 82/23).*

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des jeweiligen Verfahrens gelöscht. Er hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

In Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs von Ludwigshafen Blatt 9360 befinden sich folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragungen:

*Lfd. Nr. (2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit Geh- und Fahrrecht für Stadt Ludwigshafen am Rhein*

*Lfd. Nr. (3) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Unterlassung einer Zweckentfremdung – für Stadt Ludwigshafen am Rhein*

Wertmäßige Einstufung siehe vorstehende Erläuterungen zu den entsprechenden Eintragungen im Wohnungsgrundbuch Blatt 9297.

*Lfd. Nr. (7) Bezüglich Anteil Abt. I Nr. 2 B I, II (XXX): Zu Lasten dieses Anteils und zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 1010 BGB*

*Lfd. Nr. (8) Bezüglich Anteil Abt. I Nr. 2 B I, II (XXX): Zu Lasten dieses Anteils und zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Benutzungsregelung gemäß § 1010 BGB*

Eine Eintragungsbewilligung hat nicht vorgelegen. Da diese Eintragungen im Bereich der Sondereigentumsregelungen an Stellplätzen grundstücksgewöhnlich sind, haben sie keinen zusätzlichen Werteeinfluss.

*Lfd. Nr. (10) Nur betr. den ½ Anteil an Abt. I Nr. 2.4, 2.5, 2.6, 4.1 und 4.2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen – Vollstreckungsgericht -, Az.: 3 K 82/23).*

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des jeweiligen Verfahrens gelöscht. Er hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

## 5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

### 5.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

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

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

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 21.11.2017 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 liegt das Grundstück, an dem der zu bewertende Miteigentumsanteil besteht, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 516 „Nord / Hemshof“ vom 03.06.2016, der für das gegenständliche Grundstück folgende wesentlichen Festsetzungen trifft:

- Zur Erhaltung der historischen Blockrandbebauung werden Baulinien festgesetzt, diese orientiert sich an den heute bereits vorhandenen Gebäudetiefen der Hauptgebäude. Erweiterungen sind nur in der Tiefe zulässig, die heute schon im jeweiligen Block vorhanden sind. Außerhalb dieser Bautiefe dürfen keine eigenständigen Gebäude errichtet werden.
- Die Blockinnenbereiche sind von Bebauung freizuhalten und zu begrünen. Sie dienen ausschließlich der privaten Gartennutzung. Für notwendige Befestigungen sind versicherungsfähige Beläge zu verwenden.
- Tiefgaragengeschosse, auch wenn sie tlw. oberirdisch sind, dürfen über die überbaubare Grundstücksfläche hinausgehen, wenn sie intensiv begrünt sind.
- Innerhalb eines Baublocks müssen die einzelnen Gebäude in ihrer Höhenentwicklung, Dachform und -neigung aufeinander abgestimmt sein. Es sind nur traufständige geneigte Dächer zulässig.

Im Zuge der Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv der Stadt Ludwigshafen am Rhein konnte die originale Baugenehmigung nebst weiterer Bauunterlagen vom 28.04.1992 BV-Nr. 136/3/90 zum Neubau des Wohn- und Geschäftshauskomplexes Bürgermeister-Grünzweig-Straße 22, 24, 26, Grundstück Flst. 1296/2 eingesehen werden. Bei dieser Wertermittlung kann daher die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt werden. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem vorliegenden Aufteilungsplan konnte stichprobenartig geprüft werden (Innenmaße der Wohnungen). Hinsichtlich der Festsetzungen des im Jahr 2016 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans (im Wesentlichen Regulierung der Blockrandbebauung und Baufenster) genießt die vorhandene Bebauung Bestandsschutz.

### 5.2.3. Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 19.06.2024 ist eine das Flurstück 1296/2 betreffende Baulast eingetragen.

Gemäß Darstellung im Lageplan ist eine Feuerwehrezufahrt mit einer Breite von 5,50 m und mit einer Länge von 26,75 m Metern freizuhalten. Die Baulastfläche beginnt an der Welsersstraße und liegt an der Grenze zum Grundstück Flst.Nr. 1462/9 (Nachbargrundstück Welsersstraße 32).

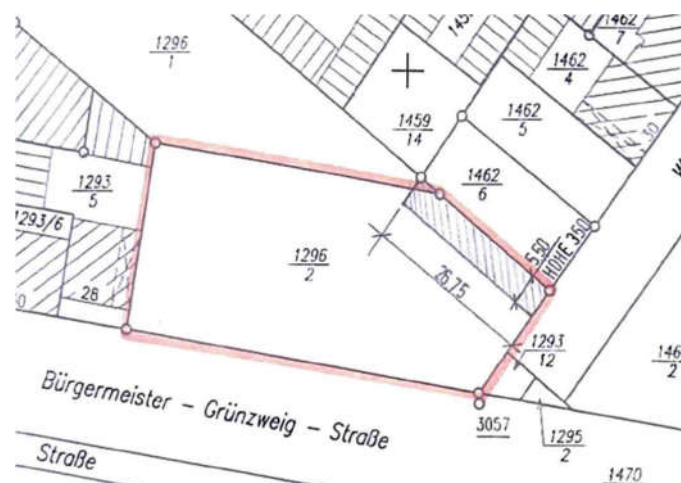


Abbildung 2: Lageplan zur Baulast (Auszug)

Die vorstehend beschriebene Baulast bezieht sich auf die gleiche Fläche, die auch dinglich in Abt. II gesichert ist. Aufgrund brandschutzrechtlicher Vorschrift (Feuerwehrezufahrt) ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung unabdingbar. Ein signifikanter Einfluss auf die Wertermittlung der Eigentumswohnung bzw. des Tiefgaragenstellplatzes wird nicht gesehen (vgl. auch dingliche Sicherung durch Geh-/Fahrtrecht).

#### **5.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz**

Gemäß o.g. Bebauungsplan steht das gegenständliche Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

### **5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten**

#### **5.3.1. Mietverhältnisse**

Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag durch einen Miteigentümer eigengenutzt. Gemäß Auskunft beim Ortstermin existiert kein Mietverhältnis.

#### **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. Sowohl Verkäufer als auch Käufer reagieren zögerlicher, derzeit ist noch nicht abzusehen, wann und auf welchem Niveau sich ein neues Preisgefüge am Immobilienmarkt herausgebildet haben wird. Gleichzeitig sind auch alternative Investitionsformen wieder attraktiver. Zahlten Bauherren vor drei Jahren für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, sind es aktuell durchschnittlich 3-3,5 Prozent im Eigenheimsektor (vgl. Baufinanzierungsportal Interhyp).

### 6.2. Marktanalyse

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

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in Ludwigshafen als Teil der wirtschaftsstarken Metropolregion zwar nur leicht gesunken, aktuell sind allerdings Einschränkungen im Bereich der Kapitalanleger aufgrund der gestiegenen Zinsen in Verbindung mit gestiegenen Eigenkapitalanforderungen zu spüren. Parallel steigt das Mietpreisniveau aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage und den gestiegenen Kreditzinsen, da sich Eigenheime nicht mehr so leicht finanzieren lassen. Der Zinsanstieg von noch rd. 1% im Jahr 2021 auf beispielsweise 3,5% hat im Rahmen einer Immobilienfinanzierung zur Folge, dass mit der gleichen Kreditrate theoretisch nur noch ein bis zu 40% niedriger Kaufpreis finanziert werden kann.

Die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts wird insbesondere aus den genannten immobilienwirtschaftlichen Gründen mit Blick auf die deutlich gesunkene Nachfrage, insbesondere in weniger gefragten Wohnlagen und gestiegener Bauzinsen als leicht unterdurchschnittlich

eingestuft. Der potentielle Käuferkreis wird dabei aufgrund der Wohnungsgröße und der Lage trotz der aktuellen Eigennutzung vermehrt bei Kapitalanlegern gesehen.

## 7. Wertermittlung

### 7.1. Verkehrswert

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

### 7.2. Wertermittlungsverfahren

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

#### a) Vergleichswertverfahren

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

#### b) Sachwertverfahren

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

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

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

#### c) Ertragswertverfahren

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

#### d) Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

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

### **7.3. Wahl des Verfahrens**

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

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung lieferte keine ausreichende Anzahl an hinreichend übereinstimmenden Vergleichskaufpreisen von Eigentumswohnungen in vergleichbaren Lagen von Ludwigshafen. Zur Ableitung des Verkehrswerts wird auf das allgemeine Ertragswertverfahren abgestellt. Hier lassen sich die aktuellen Immobilienmarktentwicklungen bei der Wahl der marktüblichen Miete und eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes detailliert abbilden.

## 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	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (B-Plan, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Mischgebiet
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 12)	keine signifikanten vorhanden
beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG RLP
Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)	Berücksichtigung von Standortstärken und -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsanbindung</li> <li>- Nachbarschaft</li> <li>- Wohn- und Geschäftslage</li> <li>- Umwelteinflüsse</li> </ul> Mittlere Wohnlage in Friesenheim an der Grenze zur nördlichen Innenstadt, überwiegend Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzung im weiteren Umfeld mit entsprechend lagetypischen Verkehrsimmissionen
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksgröße 1.684 qm</li> <li>- Zuschnitt regelmäßig</li> <li>- normaler Baugrund</li> </ul>

Der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz geben zum Ermittlungsstichtag 01.01.2024 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs- zustand	Beitrags- zustand	Nutzungsart	Bauweise	GFZ	Tiefe [m]
470	Baureifes Land	frei	Allgemeines Wohngebiet (WA)	geschlossen	2,2	30

Auf eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungsstichtag kann aufgrund der Nähe von Bodenrichtwertstichtag und Wertermittlungsstichtag verzichtet werden.

Hinsichtlich der baulichen Nutzung ergibt sich eine Abweichung zwischen der Geschossflächenzahl (GFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks von 2,2 und der des Bewertungsgrundstücks, die im vorliegenden Fall überschlägig zu 3,0 ermittelt wurde. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender GFZ nach Anlage 11 WertR ergibt sich ein vorsichtig extrapolierter Aufschlag von 15%:

$$470 \text{ €/qm} \times 1,15 = 540,50 \text{ €/qm.}$$

Bezogen auf die Miteigentumsanteile von  $217/10.000 \times 1.684 \text{ qm} = \text{rd. } 36,54 \text{ qm}$  für die Wohnung bzw.  $\frac{1}{2} \times 2/10.000 \times 1.684 \text{ qm} = \text{rd. } 0,17 \text{ qm}$  für den Stellplatz im Doppelparker ergeben sich demnach folgende Bodenwertanteile:

A Bodenwertanteil MEA Nr. 8	36,54 qm	x	540,50 €/qm =	19.750 €
B Bodenwertanteil MEA Nr. 71	0,17 qm	x	540,50 €/qm =	92 €
<b>Gesamt</b>	<b>36,71 qm</b>			<b>19.842 €</b>

#### Zur Einordnung des Bodenwerteinflusses:

Bei einer Veränderung des Bodenwerts um +/-20% variiert das Ergebnis des Ertragswertverfahrens aufgrund der vergleichsweise langen Restnutzungsdauer lediglich um < 1%.

#### **7.4.2. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)**

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage des qualifizierten Ludwigshafener Miet spiegels 2023 für frei finanzierte Wohnungen abgeleitet. In Abhängigkeit des Baujahrs 1992, der Wohnungsgröße sowie der weiteren Lage- und Objekteigenschaften ergibt sich eine marktüblich

erzielbare Miete von ca. **7,30 €/qm**. Unter Berücksichtigung der Vermietungssituation (Eigennutzung) und der stark steigenden Mietpreise wird im vorliegenden Fall eine marktüblich erzielbare Miete von 8,00 €/qm Wfl. in das Ertragswertverfahren eingebracht. Der Stellplatz im Doppelparker wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Stellplatzangebots im öffentlichen Straßenraum mit einer marktüblichen Miete von 70 € pro Stück und Monat berücksichtigt. Der Rohertrag ergibt sich demnach zu

Bez.	Nutzung	Wfl.	Miete pro qm	Miete gesamt	Miete gesamt
				p.m.	p.a.
WEG-Nr. 8	Wohnen	80 qm	8,00 €/qm	640,00 €	7.680,00 €
TG-Stpl. DP71	Stellplatz	1 Stk.	70,00 €/Stk.	70,00 €	840,00 €
<b>Gesamt</b>				<b>710,00 €</b>	<b>8.520,00 €</b>

#### 7.4.3. Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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

Verwaltungskosten Eigentumswohnung:	420 €/Stk.
Verwaltungskosten Stellplatz:	46 €/Stk.
Instandhaltungskosten Eigentumswohnung:	13,80 €/qm Wfl.
Instandhaltungskosten Stellplatz:	104 €/Stk.
Mietausfallwagnis:	2% des Jahresrohertrags

#### 7.4.4. Gesamtnutzungsdauer

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

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

#### 7.4.5. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND, § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher

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

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum wird aufgrund des überwiegend baualtersgerechten Zustands auf die rechnerische Restnutzungsdauer von  $1992 + 80 - 2024 = 48 \text{ Jahren}$  abgestellt.

#### **7.4.6. Liegenschaftszinssatz**

Der gesamte Reinertrag des Bewertungsobjektes ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils ergibt. Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes 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 Markt Anpassungsfaktor 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 Bewertungsobjektes 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).

Der örtliche Gutachterausschuss Ludwigshafen hat zuletzt aus dem Berichtsjahr 2021 Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum abgeleitet. Daher wird hilfsweise auf den Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 inkl. der Aktualisierungen zum Stichtag 01.01.2023 abgestellt. Die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum wurden in Abhängigkeit der relativen Restnutzungsdauer und Wohnfläche veröffentlicht, was im vorliegenden Fall zu einem durchschnittlichen Ansatz von rd. 2,5% führt (unvermietet). Aktuellere Auswertungen der Kauffälle zeigen weitere Preisrückgänge bis zum Stichtag im Jahr 2024.

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
<b>Immobilie mit Wohnnutzung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage +</li> <li>• Aufwendige Ausstattung</li> <li>• Eigennutzung oder bezugsfrei</li> <li>• Variable Nutzungsmöglichkeiten</li> <li>• Wenige Wohneinheiten im Haus +</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage</li> <li>• Modernisierungsbedarf</li> <li>• Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) -</li> <li>• Sehr individuelle Ausführung</li> <li>• Viele Wohneinheiten im Haus</li> </ul>

Unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften, der aktuellen Immobilienmarktlage und der Vermietungssituation wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von **3,0 %** gewählt.

**7.4.7. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes****Gesamt**

<b>Gewählte Wertermittlungsparameter</b>				
Liegenschaftszins		3,00%		
Restnutzungsdauer		48 Jahre		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung		25,27		
Bodenwert		19.842 €		
davon Bodenwertverzinsung		19.842 €		
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>8.520 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag</b>				
Verwaltungskosten Wohnen	1 Stk. x	420 €/Stk.	=	420 €
Verwaltungskosten Stellplatz	1 Stk. x	46 €/Stk.	=	46 €
Instandhaltungskosten Wohnen	80 qm x	13,80 €/qm	=	1.104 €
Instandhaltungskosten Stellplatz	1 Stk. x	104 €/Stk.	=	104 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2% des Jahresrohertrags		=	170 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>				<b>1.844 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>6.676 €</b>
Verzinsungsbetrag des Bodens	3,00%	x 19.842 €	-	595 €
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>6.081 €</b>
<b>Kapitalisierung</b>				
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	25,27	x 6.081 €	=	<b>153.667 €</b>
<b>Bodenwert</b>			+	<b>19.842 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>				<b>173.509 €</b>

**7.4.8. Aufteilung nach § 74 a (5) ZVG****Vorläufiger Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 8**

<b>Gewählte Wertermittlungsparameter</b>				
Liegenschaftszins	3,00%			
Restnutzungsdauer	48 Jahre			
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	25,27			
Bodenwert	19.750 €			
davon Bodenwertverzinsung	19.750 €			
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>7.680 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag</b>				
Verwaltungskosten Wohnen	1 Stk. x	420 €/Stk.	=	420 €
Instandhaltungskosten Wohnen	80 qm x	13,80 €/qm	=	1.104 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2% des Jahresrohertrags		=	154 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>				<b>1.678 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>6.002 €</b>
Verzinsungsbetrag des Bodens	3,00%	x 19.750 €	-	593 €
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>5.409 €</b>
<b>Kapitalisierung</b>				
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	25,27	x 5.409 €	=	<b>136.685 €</b>
<b>Bodenwert</b>			+	<b>19.750 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert ETW Nr. 8</b>				<b>156.435 €</b>

**Vorläufiger Ertragswert Teileigentum Stellplatz Doppelparker Nr. 71 zu 1/2**

<b>Gewählte Wertermittlungsparameter</b>				
Liegenschaftszins	3,00%			
Restnutzungsdauer	48 Jahre			
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	25,27			
Bodenwert	92 €			
davon Bodenwertverzinsung	92 €			
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>840 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag</b>				
Verwaltungskosten Stellplatz	1 Stk. x	46 €/Stk.	=	46 €
Instandhaltungskosten Stellplatz	1 Stk. x	104 €/Stk.	=	104 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2% des Jahresrohertrags		=	17 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>				<b>167 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>673 €</b>
Verzinsungsbetrag des Bodens	3,00%	x 92 €	-	3 €
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>670 €</b>
<b>Kapitalisierung</b>				
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	25,27	x 670 €	=	<b>16.931 €</b>
<b>Bodenwert</b>			+	<b>92 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert 1/2 TG-Doppelparker Nr. 71</b>				<b>17.023 €</b>

### **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 Werteeinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

**Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.**

## 8. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 für das Wertermittlungsobjekt, bestehend aus dem 217/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4.OG mit Kellerraum in Haus 26, Nr. 8 des Aufteilungsplans an dem Grundstück Bürgermeister-Grünzweig-Straße 22, 24, 26 in 67063 Ludwigshafen am Rhein, Gemarkung Ludwigshafen Flurstück 1296/2 ermittelt zu

**rd. 156.000 €**

(in Worten: einhundertsechsfünzigtausend Euro)

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 für das Wertermittlungsobjekt, bestehend aus dem 1/2 Anteil an dem 2/10.000 Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Doppelparker Nr. 71 des Aufteilungsplans an dem Grundstück Bürgermeister-Grünzweig-Straße 22, 24, 26 in 67063 Ludwigshafen am Rhein, Gemarkung Ludwigshafen Flurstück 1296/2 ermittelt zu

**rd. 17.000 €**

(in Worten: siebenzehntausend Euro)

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

## 9. Schlussformel

Dieses Gutachten/ 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 08.08.2024



---

Vermessungsassessorin  
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

## 10. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 3: Flurkarte
- Anlage 4: Auszug Aufteilungsplan
- Anlage 5: Plausibilisierung der Wohnfläche anhand des Aufteilungsplans
- Anlage 6: Auszug Energieausweis
- Anlage 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

## **ANLAGE 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten**

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

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

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

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

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

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

**ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjekts**

Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

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:

26.07.2024

Maßstab:

1:250.000



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web\_public/Datenquellen\_TopPlus\_Open.pdf

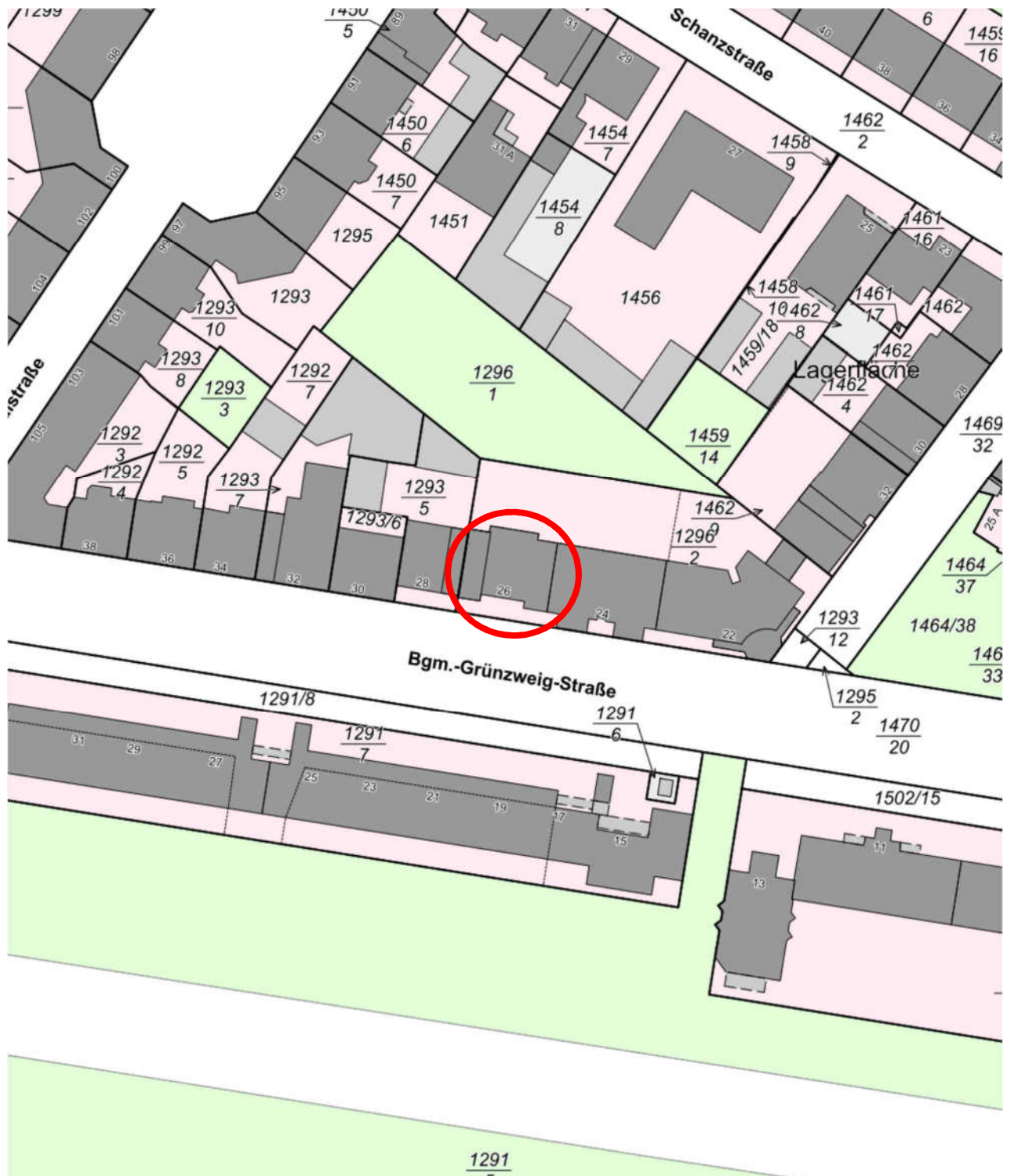
www.bkg.bund.de

Aktualität:

26.07.2024

Maßstab:

1:20.000

**ANLAGE 3: Liegenschaftskarte**

Quelle: Geoportal.rlp  
[www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de)  
Aktualität: 06.08.2024  
Maßstab: 1:1.000

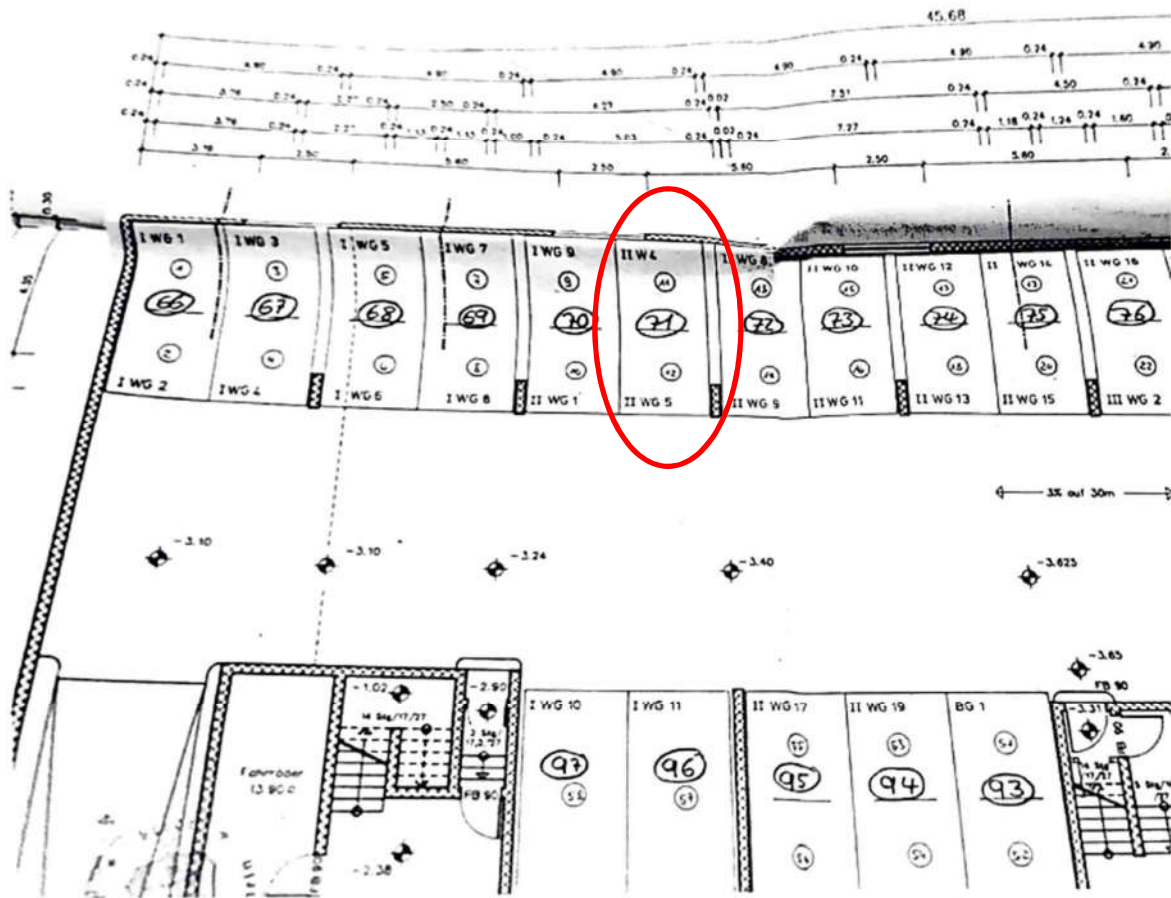


Abbildung 5: Lage Doppelparker Nr. 71 in der Tiefgarage Kellergeschoss

**ANLAGE 6: Auszug Energieausweis**

<b>ENERGIEAUSWEIS</b> für Wohngebäude	
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013 (gültig seit 1. Mai 2014)	
Gültig bis: 10.09.2028	Registriernummer <sup>2</sup> RP-2018-002189014 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)
<b>1</b>	
<b>Gebäude</b>	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	67063 Ludwigshafen, BGM-Grünzweig-Str 22,24,26
Gebäudeteil	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1992
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2015
Anzahl Wohnungen	65
Gebäudenutzfläche (A <sub>yt</sub> )	3.676 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizung: Fernwärme KWK reg Warmwasser: Fernwärme KWK reg
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (freiwillig)
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>	
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des <b>Energiebedarfs</b> unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des <b>Energieverbrauchs</b> ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen ( <b>Erläuterungen – siehe Seite 5</b> ). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).	
<input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des <b>Energiebedarfs</b> erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf <b>Seite 2</b> dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. <input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des <b>Energieverbrauchs</b> erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf <b>Seite 3</b> dargestellt.	
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller	
<input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).	
<b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b>	
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.	
<b>Aussteller</b> 1000hands AG Dipl.-Bauing. (FH) Jörg Rauch Joachimsthaler Str. 12 10719 Berlin	 10.09.2018 Ausstellungsdatum Unterschrift des Ausstellers
<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zutellung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation	

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

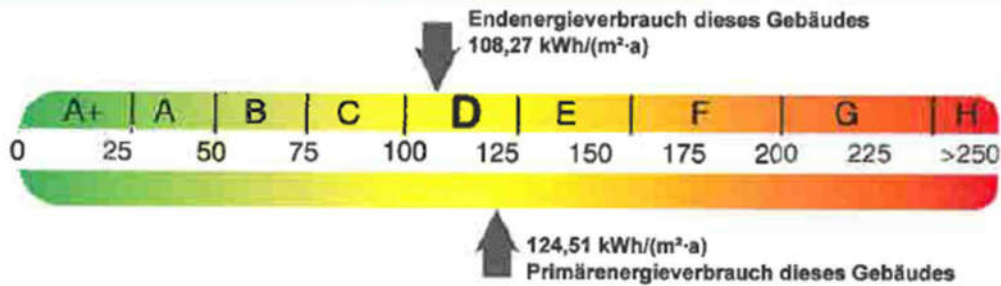
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2018-002169014

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

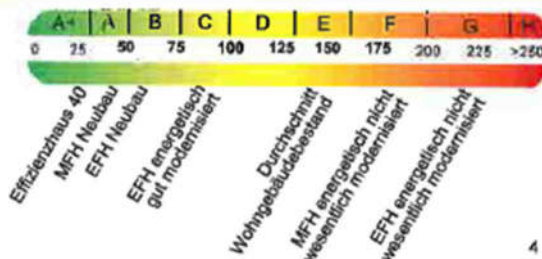
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

108,27 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Fernwärme KWK reg	1,15	219.500,00	0,00	219.500,00	1,22
01.01.2016	31.12.2016	Fernwärme KWK reg	1,15	222.300,00	0,00	222.300,00	1,21
01.01.2015	31.12.2015	Fernwärme KWK reg	1,15	176.350,00	0,00	176.350,00	1,25
01.01.2017	31.12.2017	Fernwärme KWK reg	1,15	149.240,00	149.240,00	0,00	
01.01.2016	31.12.2016	Fernwärme KWK reg	1,15	148.530,00	148.530,00	0,00	
01.01.2015	31.12.2015	Fernwärme KWK reg	1,15	138.930,00	138.930,00	0,00	

## Vergleichswerte Endenergie



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

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

4

## Erläuterungen zum Verfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> PP-2018-002189014

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Warmwasser	Einbau einer solarthermischen Anlage für die Trinkwassererwärmung wird empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach/Oberste Geschossdecke	Der Abschluss der thermischen Hülle sollte mit einer Dämmung von min. 12 cm, besser 18 oder 20 cm versehen werden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Es sollte eine nachträgliche Dämmung der Außenwand von außen erfolgen. Die Dämmdicke sollte min. 14cm betragen. Wärmeleitgruppe 035.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

1000hands AG, Joachimsthaler Str. 12, 10719 Berlin  
Tel. 030-609844525, energie@1000hands.de

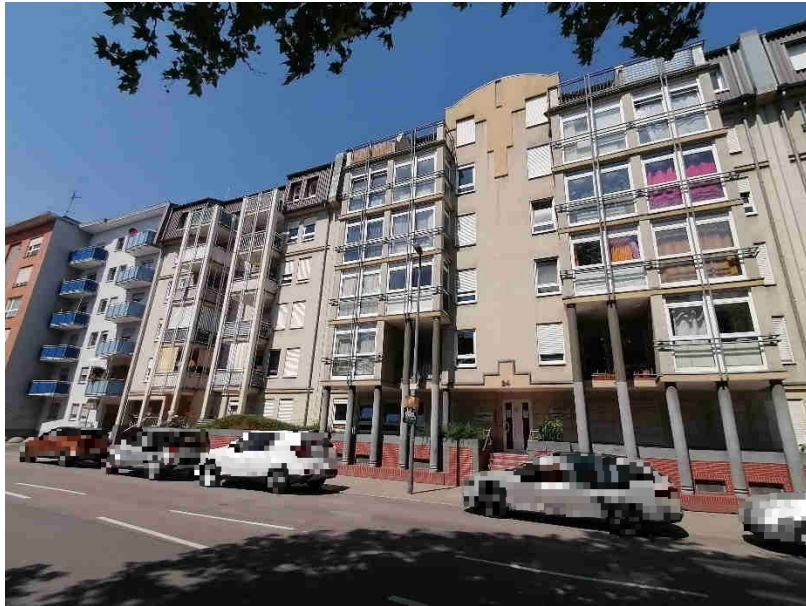
## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

In dem Energieausweis zu Grunde liegenden Zeitraum ist keine Nutzungseinheit so lange leer gestanden, dass eine Leerstandskorrektur erforderlich ist.

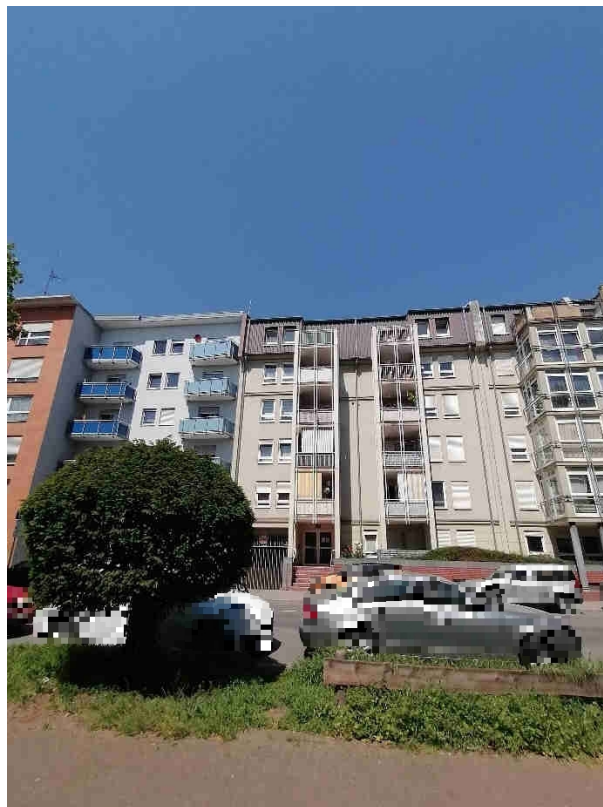
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

## ANLAGE 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Aufnahme 1: Südwestansicht



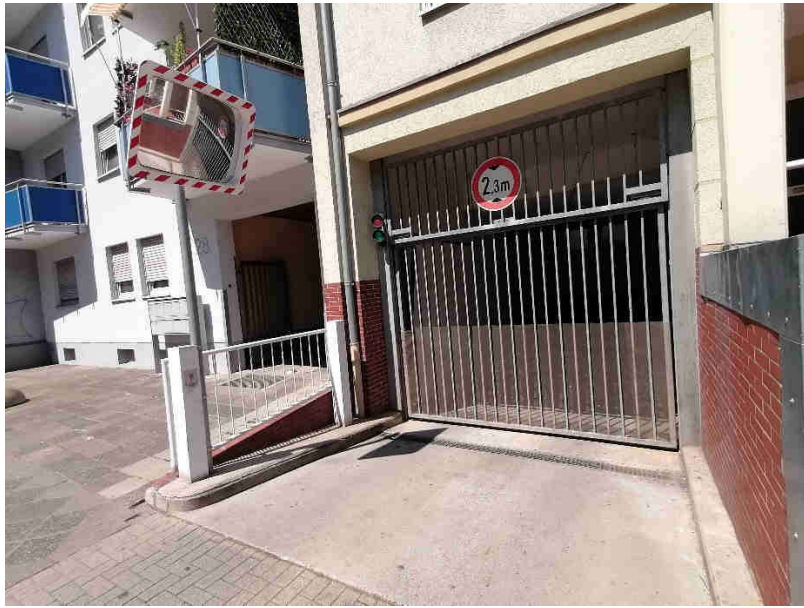
Aufnahme 2: Südansicht



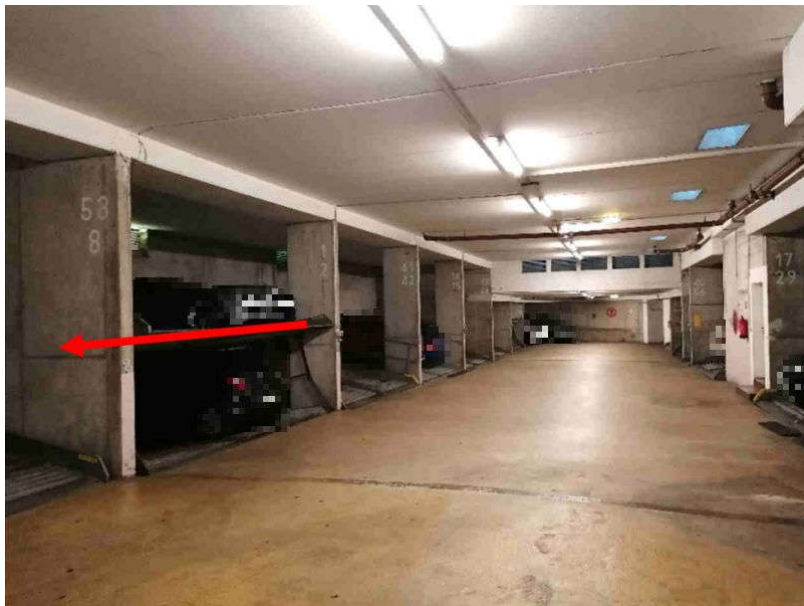
**Aufnahme 3: Ansicht Bgm.-Grünzweig-Straße**



**Aufnahme 4: Hauseingang Nr. 26**



**Aufnahme 5: Tiefgaragenzufahrt**



**Aufnahme 6: Ansicht Tiefgarage**

3. Auszug Teilungserklärung

Wert: 16.036.100 (alt Anruf vom 16.3.91 April) 1

1/2 = 8.018.050

**TEILUNGSEKKLÄRUNG**

IV.

I.

Im Grundbuch von Ludwigshafen des Amtsgerichtsbezirks Ludwigshafen Band ist die Firma \_\_\_\_\_ mit dem Sitz in \_\_\_\_\_ nachstehend auch der Eigentümer genannt - als Eigentümer des Grundstücks

Flst.Nr. 1296/2 mit 16,84 a  
Gebäude- und Freifläche, Bürgermeister-Grünzweig Straße 22-26

- nachstehend auch das Grundstück - eingetragen.

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abtl. III DM 2.500.000,-- Briefgrundschuld für die Volksbank Meckesheim eG.

in L-9290 eingelegt  
am 17.12.90-00-

Grundbuchamt  
Ludwigshafen a Rh  
06.12.91 Uhr 4 Min  
Gesch.Nr. \_\_\_\_\_

Grundbuchamt  
Ludwigshafen a Rh  
17.02.90 Uhr \_\_\_\_\_ Min  
Anl. \_\_\_\_\_ El. 94418  
Gesch.Nr. \_\_\_\_\_

1. Weitere Anträge liegen mir nicht vor.  
2. Vergelegt.  
Ludwigshafen/Rh. am 17.12.90  
Der Registrar

Der Eigentümer des obigen Grundbesitzes errichtet auf dem obengenannten Grundbesitz ein Mehrfamilienhaus in drei Bauabschnitten (Haus Nr. 26, Haus Nr. 24 und Haus Nr. 22) mit 11 Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Haus Nr. 26, 2 Gewerbeeinheiten und 24 Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Haus Nr. 24 und 3 Gewerbeeinheiten und 25 Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Haus Nr. 22 sowie 30 Doppelparkern und 2 Abstellplätzen in der Tiefgarage.

Der Eigentümer des obigen Grundbesitzes teilt das Eigentum an dem obigen Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen sowie an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist.

Die Aufteilung erfolgt wie nachstehend aufgeführt:

15

- 65.) 118/10.000 Miteigentumsanteil an dem obigen Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 65 im 5. Obergeschoß des Hauses Nr. 22 sowie dem Kellerraum Nr. 40 im Kellergeschoß des Hauses Nr. 22
- im Aufteilungsplan mit Nr. 65 bezeichnet -
  - der Kellerraum mit Nr. 40 bezeichnet -
- 66.) 2/10.000 Miteigentumsanteil an dem obigen Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an dem Doppelparker Nr. 66 in der Tiefgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 66 bezeichnet -
- 67.) 2/10.000 Miteigentumsanteil an dem obigen Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an dem Doppelparker Nr. 67 in der Tiefgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 67 bezeichnet -
- 68.) 2/10.000 Miteigentumsanteil an dem obigen Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an dem Doppelparker Nr. 68 in der Tiefgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 68 bezeichnet -
- 69.) 2/10.000 Miteigentumsanteil an dem obigen Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an dem Doppelparker Nr. 69 in der Tiefgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichnet -
- 70.) 2/10.000 Miteigentumsanteil an dem obigen Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an dem Doppelparker Nr. 70 in der Tiefgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 70 bezeichnet -
- 71.) 2/10.000 Miteigentumsanteil an dem obigen Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an dem Doppelparker Nr. 71 in der Tiefgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 71 bezeichnet -
- 72.) 2/10.000 Miteigentumsanteil an dem obigen Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an dem Doppelparker Nr. 72 in der Tiefgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 72 bezeichnet -
- 73.) 2/10.000 Miteigentumsanteil an dem obigen Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an dem Doppelparker Nr. 73 in der Tiefgarage
- im Aufteilungsplan mit Nr. 73 bezeichnet -

71.) 2/10.000 Miteigentumsanteil an dem obigen Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an dem Doppelparker Nr. 71 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit Nr. 71 bezeichnet -

ARL

11

Dem Jeweiligen Teileigentümer der Gewerbeeinheit Nr. 13 im Haus Nr. 24 steht das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht (Sondernutzungsrecht) an der im anliegenden Ansichtsplan mit Nr. 13 gekennzeichneten Fläche zum Zwecke der Werbung zu.

Dem Jeweiligen Teileigentümer der Gewerbeeinheit Nr. 38 im Haus Nr. 22 steht das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht (Sondernutzungsrecht) an der im anliegenden Ansichtsplan mit Nr. 38 gekennzeichneten Fläche zum Zwecke der Werbung zu.

Dem Jeweiligen Teileigentümer der Gewerbeeinheit Nr. 39 im Haus Nr. 22 steht das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht (Sondernutzungsrecht) an der im anliegenden Ansichtsplan mit Nr. 39 gekennzeichneten Fläche zum Zwecke der Werbung zu.

Dem Jeweiligen Teileigentümer der Gewerbeeinheit Nr. 40 im Haus Nr. 22 steht das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht (Sondernutzungsrecht) an der im anliegenden Ansichtsplan mit Nr. 40 gekennzeichneten Fläche zum Zwecke der Werbung zu.

Die PKW-Abstellplätze in der Sammelgarage stehen im Sondereigentum und sind von dem Jeweiligen Sondereigentümer in einem sauberen Zustand zu halten.

Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Verschmutzung durch Öl. Wird der Abstellplatz nach Aufforderung durch den Verwalter nicht innerhalb einer angemessenen Frist von Ölverschmutzungen u.ä. gereinigt, so ist der Verwalter berechtigt, den Abstellplatz zu Lasten des Sondereigentümers von einer Spezialfirma reinigen zu lassen.

Die Doppelparker mit jeweils zwei Stellplätzen stehen im Sondereigentum. Der jeweilige Stellplatz in einem Doppelparker steht demjenigen zur alleinigen Nutzung zu, dem der Stellplatz gemäß dem Kaufvertrag veräußert worden ist. Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, die die Hydraulik oder Mechanik nur eines Doppelparkers betreffen, sind von den Eigentümern dieses Doppelparkers selbst zu veranlassen und selbst zu bezahlen.

In der Sammelgaragenanlage dürfen keine mit Druckgas angetriebenen Kraftfahrzeuge abgestellt werden. Die Sammelgaragenanlage darf nur mit Personenkraftwagen befahren werden. In der Sammelgarage dürfen die dort abgestellten Kraftfahrzeuge nicht gewaschen, gewartet oder mit Kraftstoff versorgt und auch nicht mit brennbaren Flüssigkeiten gereinigt werden.