

Dipl.-Ing Kristina Wulf 

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

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

Telefon: + 49 176 5797 1541
E-Mail: info@kwulf-bewertung.de



G U T A C H T E N

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

des im Grundbuch von Oggersheim Blatt 1200 eingetragenen bebauten Grundstücks Gaustraße 13 in
67071 Ludwigshafen, Gemarkung Oggersheim Flurstück 606/10



Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit dem AZ 3 K 94/23
Auftragsnummer	2024-02421
Objektart	Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden
Wertermittlungsstichtag	16.05.2024
Qualitätsstichtag	16.05.2024
Ausfertigungsdatum	14.08.2024
Ausfertigung Nr. ____	Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

500.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Objekt	Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden
Wertermittlungsstichtag	16.05.2024
Qualitätsstichtag	16.05.2024
Baujahr des Gebäudes	Ursprung unbekannt Erweiterung Wohnhaus 1958 Anbau und Aufstockung Nebengebäude 1963/64
Bruttogrundfläche Wohnhaus	298 qm
Wohnfläche	rd. 152 qm
Nutzfläche	rd. 163 qm
PKW-Stellplatz/Garage	Stellplatzmöglichkeit im Hof/in der Scheune
Bodenwert/qm	390 €/qm (Bodenrichtwert 305 €/qm)
Bodenwert	113.490 €
Grundstücksgröße	291 qm
Herstellungskosten Wohnhaus (NHK 2010)	426.142 €
Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus	80 Jahre
Restnutzungsdauer Wohnhaus	45 Jahre
Alterswertminderung Wohnhaus	44%
Außenanlagen	4%
Zeitwert Nebengebäude	151.270 €
Zeitwert Scheune	21.896 €
Vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert	534.842 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,98
Vorl. Marktangepasster Sachwert	524.145 €
Bemerkungen	Keine Innenbesichtigung Nebengebäude, Abschlag rd. 25.000 €
Sachwert:	rd. 499.000 €
Verkehrswert gerundet	500.000 €
Mitzubewertendes Zubehör	-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
2. Vorbemerkungen	6
3. Allgemeine Angaben	7
3.1. Gutachtauftrag	7
3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	8
3.3. Durchführung der Wertermittlung	9
3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	10
4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	12
4.1. Lage und Standort	12
4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	13
4.3. Erschließung und Baugrund	13
4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	15
5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	20
5.1. Grundbuch und Grundakten	20
5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	20
5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	21
6. Markt	22
6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	22
6.2. Marktanalyse	22
7. Wertermittlung	24
7.1. Verkehrswert	24
7.2. Wertermittlungsverfahren	24
7.3. Wahl des Verfahrens	26
7.4. Bodenwert	26
7.5. Sachwertverfahren	27
7.6. Ertragswertverfahren	36
7.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	42
8. Verkehrswert	44
9. Schlussformel	45
10. Anlagenverzeichnis	45

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

Landesauordnung 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 veröffentlichten Daten der Gutachterausschüsse sind jedoch in großen Teilen 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 0).

3. Allgemeine Angaben

3.1. Gutachtauftrag

Auftragsnummer:	2024-02421
Auftragnehmer ¹ :	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Zwangsversteigerungsgericht Wittelsbachstraße 10 67061 Ludwigshafen am Rhein
Inhalt des Auftrages:	Auftrag v. 05.04.2024 (Datum Auftragschreiben) Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des o.g. bebauten Grundstücks Gaustraße 13 in 67071 Ludwigshafen.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 05.04.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss vom 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 verwendet werden. Insgesamt wird eine Digitalausfertigung im PDF-Format erzeugt und bereitgestellt.

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

Wertermittlungstichtag: 16.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

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

Qualitätstichtag: 16.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, 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: Gaustraße 13
67071 Ludwigshafen

Katasterbezeichnungen: Gemarkung Oggersheim
Flst. 606/10 291 qm Hof- und Geb.fläche

Grundbuchbezeichnung: Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
Grundbuch von Oggersheim
Blatt 1200
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis
2 Flst. 606/10

Grundbuchausdruck vom: 25.03.2024

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Vorhandene Bebauung: Das Grundstück Flst.Nr. 606/10 ist mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Wohnhaus mit Anbau, einem zweigeschossigen teilunterkellerten Nebengebäude sowie einer Scheune bebaut.

3.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:	16.05.2024 Das Wertermittlungsobjekt konnte von außen und teilweise von innen besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden die beiliegenden Fotos aufgenommen.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none">- die Sachverständige nebst Büroassistentz- Bewohner der beiden Wohnungen EG und OG (Antragsgegner bewohnt die Wohnung im OG) <p>Alle Verfahrensbeteiligten wurden per Einwurfeinschreiben ordnungsgemäß geladen.</p>
Gutachter:	Vermessungsassessorin Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf Von der Industrie- und Handelskammer Rhein Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)
Verwendete Unterlagen:	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 25.03.2024 Eigene Recherche: <ul style="list-style-type: none">- Flurkarte vom 14.05.2024 (Auszug Geoportal Rheinland-Pfalz)- Fernmündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 19.06.2024- Online-Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein zum geltenden Bauplanungsrecht (Geoportal Stadt Ludwigshafen, Stadtplan), Abruf 08.08.2024- Schriftliche Auskunft der Stadt Ludwigshafen zum abgabenrechtlichen Zustand vom 20.06.2024- Schriftliche Altlastenauskunft der Stadt Ludwigshafen vom 18.06.2024

- Persönliche Einsichtnahme in die Bauakte bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bauaktenarchiv, 10.07.2024
- Aktueller Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Grundstücksmarktberichte der Stadt Ludwigshafen am Rhein 2022 und 2023
- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2024, VBORIS.rlp (Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Mietspiegel 2023 der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtentwicklung
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Wohnungsmarktanalyse Ludwigshafen, Metropolregion Rhein Neckar, Vorderpfalz 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 (Eigennutzung)
Zwangsverwaltung:	Nein
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	Nein
Gewerbebetrieb vorhanden	Nicht erkennbar
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Nicht erkennbar
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	s. Erläuterungen Kap. 5.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 5.2.3 „Baulasten“
Energieausweis:	hat nicht vorgelegen

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

4.1. Lage und Standort

4.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Rheinland-Pfalz / Vorderpfalz
Ort / Einwohner:	Stadt Ludwigshafen am Rhein / 174.265 Einwohner ²
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	92,5 ³ / 9,5% ⁴
Einzugsbereich:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	sehr gute Verkehrsanbindung durch das vorhandene Bundesautobahn- (A650 / A61, A6) und Bundesstraßennetz (B37, B44, B9, B38); nächstgelegene Großstädte Mannheim (ca. 2 km), Darmstadt (ca. 45 km), Karlsruhe (ca. 50 km)

4.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil:	Oggersheim
Innerörtliche Lage:	Lage zentral in Oggersheim, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schule im Stadtteil
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise
Lagequalität:	gute Wohnlage in Ludwigshafen
Immissionen:	Keine wesentlichen
Verkehrsanbindung:	gute Verkehrsanbindung an das Autobahn- und Schienennetz der Metropolregion Rhein-Neckar (s.o.), Anbindung über Straßenbahn und diverse Buslinien an umliegende Stadtteile und Gemeinden, S-Bahnhof Ludwigshafen-Oggersheim in ca. 1 km Entfernung
Entfernungen:	Ludwigshafen am Rhein Zentrum: ca. 8 km

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2023

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

⁴ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, www.statistik.arbeitsagentur.de, Berichtsmonat Juni 2024, Ludwigshafen am Rhein

Mannheim: ca. 12 km

City Airport Mannheim: ca. 18 km

Flughafen Frankfurt am Main: ca. 80 km

4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	L-förmig
Straßenfront / Tiefe:	Ca. 18 m (an der Gaustraße) / Gesamttiefe zwischen 10 und 22 m
Topographie:	Augenscheinlich eben

4.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Ausbauzustand der Straßen:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; gepflasterte und plattierte Gehwege beiderseitig vorhanden, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten entlang der Gaustraße
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:	Zugang Wohnhaus und Hofeinfahrt von der Gaustraße
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Telefon, Gas
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Dezernat IV Bereich Umwelt und Klima, Altlasten vom 20.06.2024 liegt für das Grundstück Flst.Nr. 606/10 folgender Eintrag vor:

Betriebsfläche: Herstellung und Vertrieb von Mineralwasser (01.01.1940-31.08.1969 laut Gewerbesteuerkartei).

Das *Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz* (BIS-BoKat) verzeichnet für das Flurstück keine Einträge.

Laut städtischem Kataster wurde das Grundstück in der **Gaustraße 13** gewerblich genutzt. Die Hinweise ergeben sich aus der Auswertung von Daten der Gewerbemeldestelle.

Die Betriebsfläche ist nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer „Altlastenrelevanz“ von maximal **2** eingestuft (interne Bewertung zur ersten Orientierung: Skala 0=keine bis 5=höchste Altlastenrelevanz).

In welchem Maße mit branchenüblichen Schadstoffen umgegangen wurde bzw. ob es sich nur um den Firmensitz mit Bürotätigkeit handelte, ist nicht bekannt. Über Vorkommnisse, bei welchen möglicherweise Schadstoffe in den Boden gelangt sein könnten, liegen keine Ergebnisse vor. Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen sind nicht bekannt.

Im Folgenden wird auf einen altlastenfreien Zustand abgestellt.

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.

A. Wohnhaus

Objektart:	Zweigeschossiges teilunterkellertes, grenzständiges Wohnhaus mit Anbau, ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempe.
Baujahr:	Unbekannt, vermutlich um 1950, Erweiterung Wohnhaus um 1958.

Rohbau

Konstruktion:	Tlw. Fachwerk, tlw. Massivbauweise.
Außenwände:	Massiv.
Fassade:	Putz mit Anstrich und Wärmedämmung.
Decken:	Kellerdecke als massive Gewölbedecke, ansonsten Stahlbetondecken.
Dach:	Holz-Satteldach mit Eindeckung in Tondachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

Ausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und el. bedienbaren Kunststoffrollläden. Im DG vereinzelt Dachflächenfenster aus Holz älteren Baujahrs.
Türen:	Wohnungseingangstüren aus wärmegeprägten Kunststoffprofilen, Wohnungsinnentüren aus Holz in Holzzargen; Klingel- und Gegensprechanlage an der Straße am Hoftor, im Hoftor integrierte Briefkästen.
Sanitäre Installationen:	Je Wohneinheit Tageslichtbäder mit bodengleichen Duschen, wandhängenden WC's, Waschbecken und Waschmaschinenanschlüssen.
Heizung:	Gaszentralheizung, Warmwasser dezentral. Statische Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen.
Elektroinstallation:	Wohnung EG mit zentralem Zählerschrank und Kippsicherungen, die weiteren Stromzähler (auch für die Nebengebäude) befinden sich im Gewölbekeller. Weitere Unterverteilungen in der Wohnung OG und in den Nebengebäuden. Ausreichend Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe, tlw. integrierte Deckenbeleuchtung. FI-Schutzschalter vorhanden.
Bodenbeläge:	Außerhalb der Sanitärbereiche überwiegend Fliesen, im DG Laminat.
Innenwände und -decken:	Tapete und Putz mit Anstrich.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen	Außentreppe, Eingangsüberdachung.
--	-----------------------------------

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:	Siehe oben.
Bodenbefestigungen:	Teils gepflasterte, teils betonierte Hoffläche.
Einfriedung:	Straßenseitig zweiflügeliges Stahltor mit separater Tür.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	Das Wohnhaus konnte von innen besichtigt werden und befindet sich zum Ortstermin in einem überwiegend gepflegten Zustand. Die Fenster wurden komplett erneuert und die Fassade gedämmt (vor ca. 5-10 Jahren). Die Boden- und Wandbeläge sind größtenteils erneuert, ebenso die Sanitäranlagen.
Bauschäden:	Aufgrund der Inaugenscheinnahme waren abseits üblicher Abnutzungserscheinungen keine signifikanten Bauschäden erkennbar.

B. Nebengebäude

Objektart:	Zweigeschossiges teilunterkellertes, grenzständiges Büro- und Lagergebäude.
Baujahr:	Unbekannt, Aufstockung und Erweiterung Anbau um 1963/64.

Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise.
Außenwände:	Massiv (im KG Stahlbeton, ansonsten Hohllochziegel).
Fassade:	Putz mit Anstrich und Wärmedämmung.
Decken:	Stahlbetondecken.
Dach:	Holz-Satteldach mit Eindeckung in Tondachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

Ausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden.
Türen:	Hauseingangstüren aus wärmegeprägten Kunststoffprofilen, Innentüren aus Holz in Holzargen; Klingel- und Gegensprechanlage an der Straße am Hoftor, im Hoftor integrierte Briefkästen.

Heizung:	Beheizung über Gaszentralheizung im Wohnhaus, Warmwasser dezentral. Statische Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen.
Elektroinstallation:	Stromzähler befinden sich im Gewölbekeller des Wohnhauses. Weitere Unterverteilungen und FI-Schutzschalter vorhanden.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen -

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	Das Nebengebäude konnte mit Ausnahme der Geschosstreppe nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme befindet es sich zum Ortstermin in einem überwiegend gepflegten und mindestens teilweise modernisiertem Zustand (Fassade, Fenster).
Bauschäden:	Aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme waren abseits üblicher Abnutzungserscheinungen keine signifikanten Bauschäden erkennbar.

C. Scheune

Objektart:	Eingeschossige nicht unterkellerte Scheune.
Baujahr:	Unbekannt.

Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise.
Außenwände:	Massiv.
Dach:	Holz-Satteldach mit Eindeckung in Tondachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen -

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:

Da das Wertermittlungsobjekt nur vom Hof aus besichtigt werden konnte, kann über den Unterhaltungszustand der Scheune keine detaillierte Aussage getroffen werden. Aufgrund der Inaugenscheinnahme ist von einem zweckmäßigen Zustand auszugehen.

Bauschäden:

Aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme waren mit Ausnahme üblicher Abnutzungserscheinungen keine größeren Bauschäden erkennbar.

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

5.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des Grundbuchs Blatt 1200 befindet sich folgende das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragung:

Lfd. Nr. (4)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein – Vollstreckungsgericht -, Aktenzeichen 3 K 94/23)

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Verfahrens gelöscht. Er wird nachfolgend nicht weiter berücksichtigt.

5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

5.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Das Bewertungsgrundstück Flst.Nr. 606/10 ist über die Gaustraße erschlossen. Es verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

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

Laut Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein Dezernat IV Bereich Tiefbau, Technische Verwaltung vom 20.06.2024 sind die Erschließungseinrichtungen nach § 127 BauGB und § 7 ff Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RLP, Abwasserbeitrag) für den zu bewertenden Grundbesitz fertiggestellt und es fällt kein Erschließungsbeitrag mehr an. Einmalige Gebühren bzw. Beiträge nach KAG RLP für etwaige Erweiterungen und Verbesserungen werden durch „wiederkehrenden Ausbaubeiträge“ im Sinne einer Solidargemeinschaft finanziert.

5.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen (Abruf Homepage am 12.08.2024) ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß Online-Auskunft auf der Homepage der Stadt Ludwigshafen (Stadtplan, Abruf am 05.08.2024) liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich nach § 34 Baugesetzbuch (Vorhaben innerhalb der

im Zusammenhang bebauten Ortsteile), d.h. im Wesentlichen nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Im Zuge der Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein konnten Unterlagen zu folgenden Vorgängen recherchiert werden:

- Baugenehmigung zur Aufstockung des ausgebauten Dachgeschosses inkl. Bauzeichnungen, BV-Nr. 1042/58 vom 31.12.1958
- Bauschein BV-Nr. 1016/63 vom 03.11.1964 zum Anbau und zur Aufstockung des Anbaus inkl. Bau- und Betriebsbeschreibung, Bauzeichnungen, Kubatur- und Flächenberechnung

Die Wertermittlung wird im Wesentlichen auf Basis des Bestands bzw. der genehmigten Nutzung durchgeführt, d.h. eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss, einem Nebengebäude mit Lager- und Büroflächen sowie Scheune. Nachfolgend wird unterstellt, dass der hofseitig vorgefundene Anbau am Wohnhaus (Maße ca. 2,2 m x 4,8 m) sowie die Grundrissveränderungen in den Wohnungen inkl. DG-Ausbau nachträglich genehmigungsfähig sind.

5.2.3. Baulasten

Gemäß fernmündlicher Auskunft des Bauamtes der Stadt Ludwigshafen vom 19.06.2024 ist keine das Bewertungsgrundstück betreffende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

5.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

5.3.1. Mietverhältnisse

Gemäß Auskunft beim Ortstermin sind die baulichen Anlagen komplett eigengenutzt, Mietverhältnisse existieren nicht. Die Richtigkeit der gemachten Angaben wird unterstellt.

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 im September 2021 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 ist dabei aufgrund seiner besonderen Objekteigenschaften (Zweifamilienhaus mit Nebengebäude und Scheune) im Vergleich zu klassischen

Wohnhausgrundstücken als leicht eingeschränkt einzustufen. Der potentielle Käuferkreis wird dabei weniger bei klassischen Anlegern durch Vermietung aller Wohn-/Nutzungseinheiten gesehen, sondern aufgrund der vergleichsweise kleinen Einheiten eher als Eigenheim. Denkbar ist hier die Kombination aus Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück ggf. mit einer teilweisen Vermietung oder die Nutzung als Mehrgenerationenobjekt. Ggf. ist auch eine Umnutzung des Nebengebäudes zu Wohnzwecken denkbar, was abschließend nur durch eine Bauvoranfrage zu klären ist.

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 des Einzelfalls wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig aus dem Sachwert abgeleitet.

Wie bereits im Rahmen der Marktanalyse (Abschnitt 6.2) beschrieben, handelt es sich um eine vornehmlich zur Eigennutzung konzipierten Wohnimmobilie mit untergeordneten (ehemals) gewerblichen Nebengebäuden. Daher wird zur Ableitung des Verkehrswerts auf das Sachwertverfahren abgestellt. Das Ertragswertverfahren dient der Plausibilisierung.

7.4. Bodenwert

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

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (§ 34 BauGB, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	Entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Wohnbauflächen, offene Bauweise, II Vollgeschosse
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, -schwächen, -risiken und -chancen:

	<ul style="list-style-type: none"> - Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen teilweise im Ortsteilzentrum von Oggersheim fußläufig erreichbar, ansonsten in Ludwigshafen-Zentrum bzw. den Ballungszentren der Region - Zentrale Wohnlage im Ortskern von Oggersheim - Keine Immissionen - Gute Erreichbarkeit der Großstädte und großen Arbeitgeber der Region (S-Bahn-Anschluss)
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksgröße 291 qm - Tiefe: zwischen 10 m und 22 m - Zuschnitt L-förmig

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Stadt Ludwigshafen am Rhein gibt zum Ermittlungsstichtag 01.01.2024 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Wertermittlungsobjekts mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs-zustand	Beitrags-zustand	Nutzungs-art	Bauweise	GFZ	Grundstücks-tiefe [m]
305	Baureifes Land	frei	Wohnen	offen	0,6	30

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer GFZ von rd. 1,02 qm deutlich höher baulich ausgenutzt als das Richtwertgrundstück mit einer GFZ von 0,6. In Anlehnung an die GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland (Anlage 11 WertR 2006 gem. Modell des Gutachterausschusses Ludwigshafen) ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,28:

$$305 \text{ €/qm} \times 1,28 = 390,40 \text{ €/qm, rd. } 390 \text{ €/qm.}$$

Der Bodenwert beläuft sich demnach auf

Grundstück	291 qm	x	390 €/qm =	113.490 €
Gesamt				113.490 €

7.5. Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

7.5.1. Herstellungskosten / Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden (vgl. § 36). Es handelt sich um modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Derzeit sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen (vgl. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV). Sie besitzen die Dimension „€/qm“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA 2023, 36.(2).3).

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der diesbezüglich aktuelle und zur jeweiligen Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu verwenden (§ 36 ImmoWertV). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude (I/2024) beträgt 163,3 bezogen auf die Basis 2015 =100, für das Basisjahr der NHK 2010 beträgt er 90,0. Für gewerbliche Betriebsgebäude liegt er bei 165,6.

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV), welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

Bauteil A – Wohnhaus

Gebäudetyp 2.12/2.32	Einseitig angebautes zweigeschossiges Zweifamilienhaus, teilunterkellert, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempel, Gebäudestandard überwiegend mittel
Normalherstellungskosten:	770 €/qm BGF inkl. 19% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex
Bruttogrundfläche ⁵ :	298 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage)

⁵ Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben zu ermitteln.

Bauteil B – Anbau (Büro und Lager)

Gebäudetyp 16.3	Lagergebäude mit mehr als 25% Mischnutzung
Normalherstellungskosten:	850 €/qm BGF inkl. 18% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex
Bruttogrundfläche:	156 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage)

Bauteil C – Scheune

Gebäudetyp 16.1	Kaltlager
Normalherstellungskosten:	350 €/qm BGF inkl. 16% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex
Bruttogrundfläche:	68 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage)

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile - § 36 (2) ImmoWertV

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden die Außentreppen und die Eingangsüberdachung in Anlehnung an übliche Herstellungskosten zusätzlich in Ansatz gebracht.

7.5.2. 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 modellkonform mit **80 Jahren** für das zu bewertende Wohnhaus zum Ansatz gebracht. Für die gewerblich genutzten Nebengebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **40 Jahren** angesetzt. Dies entspricht den Modellen der verwendeten Daten.

7.5.3. 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.

Das Ursprungsbaujahr der baulichen Anlagen ist unbekannt, vermutlich wurden sie vor dem Zweiten Weltkrieg errichtet. Zwischen 1958 und 1964 wurden diverse baulichen Veränderungen und Erweiterungen genehmigt und umgesetzt. Augenscheinlich wurden sämtliche Fenster und die Fassade von Wohnhaus und Nebengebäude in den vergangenen Jahren erneuert.

In Anlehnung an Anlage 2 ImmoWertV – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen – wird unter Berücksichtigung eines überwiegenden Modernisierungsgrads eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **45 Jahren** für das Wohnhaus angesetzt.

Für das Nebengebäude und die Scheune werden unter Berücksichtigung des Unterhaltungszustands Restnutzungsdauern von **25 bzw. 20 Jahren** in Ansatz gebracht.

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor (AWMF)} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Unterschiede zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen soll (vgl. ImmoWertA 2023, 36,(3)). Im vorliegenden Fall wird dieser mit 1,0 ausgegeben.

Durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor wird der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

7.5.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Ansatz für Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) ist i.d.R. eine Modellgröße. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere ortsübliche Gartenanlagen. Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (ImmoWertA 2023, vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 2; Nummer 8.(3).1 sowie Nr. 37.1 und 37.2 ImmoWertA 2023).

Der Wertansatz für die Außenanlagen erfolgt im vorliegenden Fall pauschal mit 4% des Gebäudezeitwertes.

7.5.5. Ermittlung des (vorläufigen) Sachwertes

Wahl des NHK- Typs			
Gebäudetyp (NHK 2010):	2.12 / 2.32 EFH tlw. KG / EG/OG/DG n.a.		
Tatsächliches Baujahr	1930	Gebäudealter	91 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	45 Jahre
BGF - Ansatz	298 qm		
NHK- Ansatz	770 €/qm		
Anpassungen			
Korrekturfaktoren nach Sachwertmodell AGVGA NRW			
1) Zweifamilienhaus		×	1,00
2) Wohnungsgröße: Ø 91 m ²		×	1,00
Regionalfaktor		×	1,00
Anpassung Baupreisindex Bund			
Für das Basisjahr	90,0		
Zum Stichtag: 05/2024	163,3	×	1,81
			1.394 €/qm
Herstellungskosten	1.394 €/qm	x	298 qm
			= 415.412 €
Besondere nicht in der BGF erfasste Bauteile			
1) Außentreppe Wohnung OG		+	8.000 €
2) Eingangstreppe		+	2.100 €
3) Eingangsüberdachung		+	630 €
Herstellungskosten gesamt			
			= 426.142 €
Wertminderung wegen Alters			
Methode	Linear	(44,0%)	- 187.502 €
Sachwert Wohnhaus			
			238.640 €
Zusammenstellung			
Sachwert Wohnhaus			
			238.640 €
Sachwert Nebengebäude			
			+ 151.270 €
Sachwert Scheune			
			+ 21.896 €
Zeitwert der Außenanlagen	4%		
			+ 9.546 €
Bodenwert			
			+ 113.490 €
vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert			
			534.842 €

Nebenrechnungen:

Wahl des NHK- Typs				
Gebäudetyp (NHK 2010):				
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	25 Jahre	
BGF - Ansatz				156 qm
NHK- Ansatz				850 €/qm
Anpassungen				
Anpassung Baupreisindex Bund				
Für das Basisjahr	90,0			
Zum Stichtag: 05/2024	165,6		×	1,84
				1.564 €/qm
Herstellungskosten		1.564 €/qm	x	156 qm
			=	243.984 €
Wertminderung wegen Alters				
Methode	Linear	(38,0%)	-	92.714 €
Sachwert Nebengebäude				151.270 €

Wahl des NHK- Typs				
Gebäudetyp (NHK 2010):				
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	20 Jahre	
BGF - Ansatz				68 qm
NHK- Ansatz				350 €/qm
Anpassungen				
Anpassung Baupreisindex Bund				
Für das Basisjahr	90,0			
Zum Stichtag: 05/2024	165,6		×	1,84
				644 €/qm
Herstellungskosten		644 €/qm	x	68 qm
			=	43.792 €
Wertminderung wegen Alters				
Methode	Linear	(50,0%)	-	21.896 €
Sachwert Scheune				21.896 €

7.5.6. Marktanpassung

Der im Sachwertverfahren ermittelte vorläufige Sachwert spiegelt noch nicht die Lage am ortsüblichen Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag wider. Der bisher rein substanzorientierte Sachwert ist in der Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch, die Anpassung erfolgt mittels des so genannten Sachwertfaktors gem. § 39 ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus tatsächlichen Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Die Höhe erforderlicher Zu- oder Abschläge (Verhältnis zwischen Sachwert und Verkehrswert) ist von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation am Wertermittlungsstichtag abhängig. Der modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für den/ die Sachverständige/n von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen“ basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von nicht marktüblichen Flächenanteilen („selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen“ gem. § 41), „grundstücksbezogenen Rechten und Lasten“ oder sonstigen Besonderheiten (i.S.v. „boG“, vgl. § 8 (3)).

Der örtliche Gutachterausschuss leitet Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwerts ab. Bei einem mittleren Bodenrichtwertniveau von 350 €/qm und einem vorläufigen Sachwert von 525.000 € ergibt sich ein stadtweiter Durchschnittswert von 1,20 zum Stichtag 01.01.2022. Neuere Auswertungen liegen noch nicht vor. Dieser Ansatz entspricht auch den landesweiten Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz zum gleichen Stichtag. Dieser hat auch bereits erste Zwischenauswertungen zum 01.01.2023 herausgegeben, wonach aufgrund der Immobilienmarktwende Abschläge in diesem Marktsegment von i.M. 17% vorzunehmen sind, was hier zu einem durchschnittlichen Ansatz von ca. 1,00 führt.

Unter Berücksichtigung der kleinräumigen Lageeigenschaften des Wertermittlungsobjekts, der Objektart Zweifamilienhaus, der Gebäudegröße und -struktur (inkl. der allgemein bautechnischen und

energetischen Eigenschaften), der gewerblichen Nebengebäude und den Immobilienmarktentwicklungen zum Wertermittlungsstichtag wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von 0,98 gewählt:

vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert	534.842 €
Sachwertfaktor	98%
vorläufiger marktangepasster Sachwert	524.145 €

7.6. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Absatz 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Absatz 3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert.

7.6.1. Wohnflächen

Eine offizielle Wohnflächenberechnung hat nicht vorgelegen und war im Zuge des Ortstermins nicht umsetzbar. Zudem hat sich die Grundrisskonzeption der beiden Wohneinheiten durch den vorgelagerten Anbau und die Verlagerung der Erschließung des Obergeschosses nach außen im Vergleich zu den aktuellsten Wohnungsgrundrissen komplett geändert (vgl. Gutachtenanlage). Daher wurde lediglich eine grobe Schätzung für beide Geschosse auf Basis des Erdgeschossplans vorgenommen und berücksichtigt neben dem Wegfall des Geschosstreppenhauses keinen Putzabschlag:

EG: ca. 76 qm

OG: ca. 76 qm (ohne Dachgeschoss, keine offizielle Wohnfläche)

Anmerkung:

Die Berechnung wurde lediglich überschlägig anhand der vorliegenden Grundrisse sowie üblicher Verhältnisfaktoren (Bruttogrundfläche : Wohnfläche/Nutzfläche) hinreichend plausibilisiert. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung und ist ausschließlich im Rahmen dieser Wertermittlung zur Ableitung des marktüblichen Rohertrags zu verwenden.

7.6.2. Nutzflächen

Die Nutzflächenberechnung zur letzten baulichen Erweiterung des Nebengebäudes im Jahr 1964 diente als Grundlage für die Zusammenstellung, die Lagerflächen in der ehemaligen Scheune wur-

den grob abgegriffen. Insgesamt ergibt sich eine Nutzfläche von ca. 84 qm im Erd- und Obergeschoss des Nebengebäudes sowie ca. 79 qm (Kalt-)Lagerflächen in Scheune und im Kellergeschoss Nebengebäude.

7.6.3. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten – aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am 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)).

Wohnen

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage des qualifizierten Ludwigshafener Mietspiegels 2023 für frei finanzierte Wohnungen abgeleitet. In Abhängigkeit des Baujahrs und des Modernisierungsgrads, der Wohnungsgröße, der Vermietungssituation sowie der weiteren Lage- und Objekteigenschaften wurde eine marktüblich erzielbare Miete von **8,50 €/qm** abgeleitet. Für die Nutzung des ausgebauten Dachgeschosses wird unter Berücksichtigung der Grundfläche **ein pauschaler Zuschlag von 100,00 €** pro Monat berücksichtigt.

Gewerbe

Gewerbliche Mietpreisspiegel mit Angaben zu Lager liegen für Ludwigshafen bzw. den Rhein-Pfalz-Kreis nicht vor, so dass hier auf folgende Quelle zurückgegriffen wird:

Quelle	Datum	Mietansatz	Erläuterungen
Riwis Report	2023	4,80 €/qm	Lager- und Logistikflächen in Mannheim
IHK Darmstadt Rhein Main Neckar	2023	4,00-7,00 €/qm	Lager- und Logistikflächen Bereich Viernheim

Zur Ableitung marktüblicher Büromieten kann auf den aktuellen IVD-Gewerbepreisspiegel 2023 abgestellt werden. Dieser gibt für einen mittleren Nutzungswert eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,75 €/qm Nfl. an.

Unter Berücksichtigung der Größe des Nebengebäudes bzw. der Scheune, des Modernisierungsgrads und Unterhaltungszustands werden folgende Mieten als marktüblich in das Ertragswertverfahren eingebracht:

Bezeichnung	Nutzfläche	Miete pro qm/Stk.
Lager KG/Scheune	79 qm	3,50 €/qm
Nebengebäude	84 qm	8,50 €/qm
<u>Gesamt</u>	163 qm	

Der Rohertrag ergibt sich damit insgesamt zu

Bezeichnung	Wohnfläche	Nutzfläche	Miete pro qm/Stk.	Miete gesamt
Whg. EG	76 qm		8,50 €/qm	646,00 €
Whg. OG	76 qm		8,50 €/qm	646,00 €
DG				100,00 €
Lager KG/Scheune		79 qm	3,50 €/qm	276,50 €
Nebengebäude		84 qm	8,50 €/qm	714,00 €
<u>Gesamt</u>	152 qm	163 qm		2.382,50 €

damit jährlich

$$2.382,50 \text{ €} \times 12 = 28.590 \text{ €}$$

7.6.4. Bewirtschaftungskosten

Der Reinertrag ergibt sich sodann aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 19 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.

Die vom Vermieter zu tragenden nicht umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/qm Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Im vorliegenden Fall werden folgende Ansätze pro Jahr in Anlehnung an Anlage 1 EW-RL i.V.m. dem örtlichen Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht:

Verwaltungskosten Wohnen:	351 €/Stk.
Verwaltungskosten Gewerbe:	3% des Jahresrohertrags
Instandhaltungskosten Wohnen:	13,80 €/qm Wfl.
Instandhaltungskosten Lager KG/Scheune:	5,50 €/qm Nfl.
Instandhaltungskosten Nebengebäude:	8,00 €/qm Nfl.
Mietausfallwagnis:	3% des Jahresrohertrags

7.6.5. Liegenschaftszinssatz

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

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar; er wird i.d.R. auf der Grundlage eines vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten geeigneten Liegenschaftszinssatzes durch den Sachverständigen unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Hinweise sowie eigener Ableitungen bezogen auf die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt. Dabei darf er nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21, (2)) zugrunde lagen. Andere Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (ImmoWertA 33.3).

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Stadt Ludwigshafen 2023 wurde ein stadtweiter Durchschnittswert von 1,0% für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren veröffentlicht, dieser datiert allerdings auf den Stichtag 01.01.2022. Neuere Auswertungen liegen noch nicht vor. Dieser Ansatz entspricht auch den landesweiten Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz zum gleichen Stichtag. Dieser hat auch wiederum erste Zwischenauswertungen zum 01.01.2023 herausgegeben, wonach aufgrund der Immobilienmarktwende Aufschläge in diesem Marktsegment von i.M. 0,35% vorzunehmen sind, was hier zu einem durchschnittlichen Ansatz von ca. 1,35% führt.

Für gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil von ca. 42% ergibt sich eine deutlich höhere Größenordnung von 4,5%.

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz:

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

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

Liegenschaftszinssatz	
Abschlag	Aufschlag
Immobilie mit Wohnnutzung	
<ul style="list-style-type: none"> • Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage • Aufwendige Ausstattung • Eigennutzung oder bezugsfrei + • Variable Nutzungsmöglichkeiten • Wenige Wohneinheiten im Haus + 	<ul style="list-style-type: none"> • Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage • Modernisierungsbedarf • Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) • Sehr individuelle Ausführung - • Viele Wohneinheiten im Haus
Gewerbe-, Industrie und gemischt genutzte Immobilie	
<ul style="list-style-type: none"> • Repräsentative Lage mit hoher Nachfrage • Lange Laufzeit der Mietverträge • Gute Drittverwendungsmöglichkeit + • Geringes Leerstandsrisiko • Gute Verkehrsanbindung + • Großer Anteil der Wohnnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Mäßige Lage mit geringer Nachfrage • Kurze Laufzeit der Mietverträge • Geringe Drittverwendungsmöglichkeit • Hohes Leerstandsrisiko • Schlechte Verkehrsanbindung • Kleiner Anteil der Wohnnutzung

Unter Berücksichtigung der eher untergeordneten Bedeutung der Nebengebäude sowie der Drittverwendungsmöglichkeiten und Einbindung in die Wohnnutzung wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von **3,5%** gewählt.

7.6.6. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins		3,50%		
Restnutzungsdauer		45 Jahre		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung		22,50		
Bodenwertanteil		113.490 €		
davon Bodenwertverzinsung		113.490 €		
Jahresrohertrag				28.590 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten Wohnen	2 Stk. x	351 €/Stk.	=	702 €
Verwaltungskosten Gewerbe	3% des Jahresrohertrags		=	357 €
Instandhaltungskosten Wohnen	152 qm x	13,80 €/qm	=	2.098 €
Instandhaltungskosten Lager KG/Scheune	79 qm x	5,50 €/qm	=	435 €
Instandhaltungskosten Nebenräume	84 qm x	8,00 €/qm	=	672 €
Mietausfallwagnis	3% des Jahresrohertrags		=	858 €
Summe Bewirtschaftungskosten				5.122 €
Jahresreinertrag				23.468 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	3,50%	x 113.490 €	-	3.972 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				19.496 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	22,50	x 19.496 €	=	438.660 €
Bodenwertanteil			+	113.490 €
Vorläufiger Ertragswert				552.150 €

Mit einer Abweichung zum vorläufigen marktangepassten Sachwert (s. S. 35: 524.145 €) von ca. 5,3% werden die gewählten Bewertungsparameter vor dem Hintergrund der Unschärfe des Immobilienmarktes hinreichend plausibilisiert.

7.7. 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.

Renovierungsrisiko Nebengebäude

Die Wertminderung aufgrund eines Modernisierungs- bzw. Renovierungsstaus wird im Anschluss, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt. Durch die Maßgabe des Verordnungsgebers sind hierzu die reinen Schadensbeseitigungs-/Reparaturkosten zwar als Grundlage für die Wertminderung heranzuziehen, es muss allerdings geprüft werden, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt werden. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, kann in vielen Fällen durchaus höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten^{6,7}. Zudem ist zu berücksichtigen, dass zur Bemessung einer Wertminderung neben der Höhe der tatsächlichen Kosten insbesondere die Notwendigkeit der Maßnahmen zur nachhaltigen Marktgängigkeit der Immobilie zwingend notwendig sind (ertragswirtschaftliche Betrachtungsweise).

⁶ FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015, Az. 3 K 3248/11

⁷ vgl. auch BGH, Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, BGHZ 39, 40, Juris Rn. 12

Der Unterhaltungszustand bzw. Modernisierungsgrad des Innenbereich des Nebengebäudes konnte nur durch äußeren Augenschein eingeschätzt werden. Seitens der Eigentümer wurde ausschließlich Zugang zur Geschosstreppe ins Obergeschoss gewährt, außerdem konnte durch einige Fenster im Erdgeschoss Einblick genommen werden.

Folglich wird hier ein Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung vorgenommen. Unter Berücksichtigung der gestiegenen Baupreise wird im vorliegenden Fall mit Blick auf die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Wertminderung von insgesamt **25.000 €** in Ansatz gebracht.

vorläufiger marktangepasster Sachwert	524.145 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung Nebengebäude	- 25.000 €
Sachwert	499.145 €
	rd. 499.000 €

Vorläufiger Ertragswert	552.150 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung Nebengebäude	- 25.000 €
Ertragswert	527.150 €
	rd. 527.000 €

8. Verkehrswert

Die angewandten Wertermittlungsverfahren liefern zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Sachwert	499.000 €
Ertragswert	527.000 €

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Oggersheim Blatt 1200 eingetragenen bebauten Grundstücks Gaustraße 13 in 67071 Ludwigshafen, Gemarkung Oggersheim, Flurstück 606/10 zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 ermittelt zu

rd. 500.000 €
(in Worten: fünfhunderttausend Euro)

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

9. Schlussformel

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

Mannheim, den 14.08.2024



Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

10. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 4: Bauzeichnungen
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung
- Anlage 6: Berechnung der Bruttogrundfläche
- 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: 08.08.2024

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

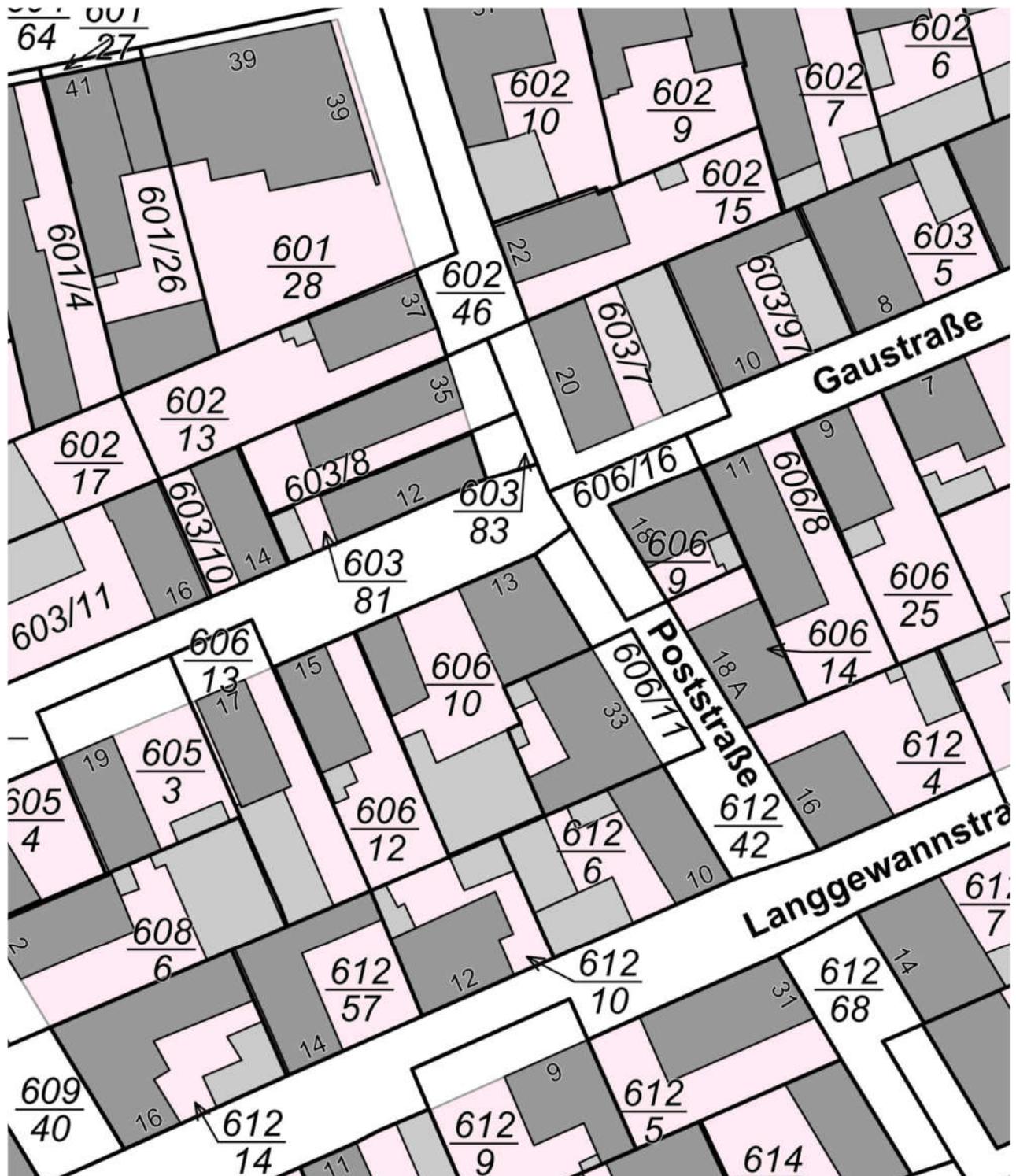
www.bkg.bund.de

Aktualität:

08.08.2024

Maßstab:

1:20.000

ANLAGE 3: Liegenschaftskarte

Quelle:

GeoPortal.rlp (Geoportal Rheinland-Pfalz GDI-RP)

Aktualität:

Liegenschaftskarte RP © LVermGeo Basisdienst mit vereinfachter Darstellung
14.5.2024

Maßstab:

ca. 1 : 1000

ANLAGE 4: Bauzeichnungen

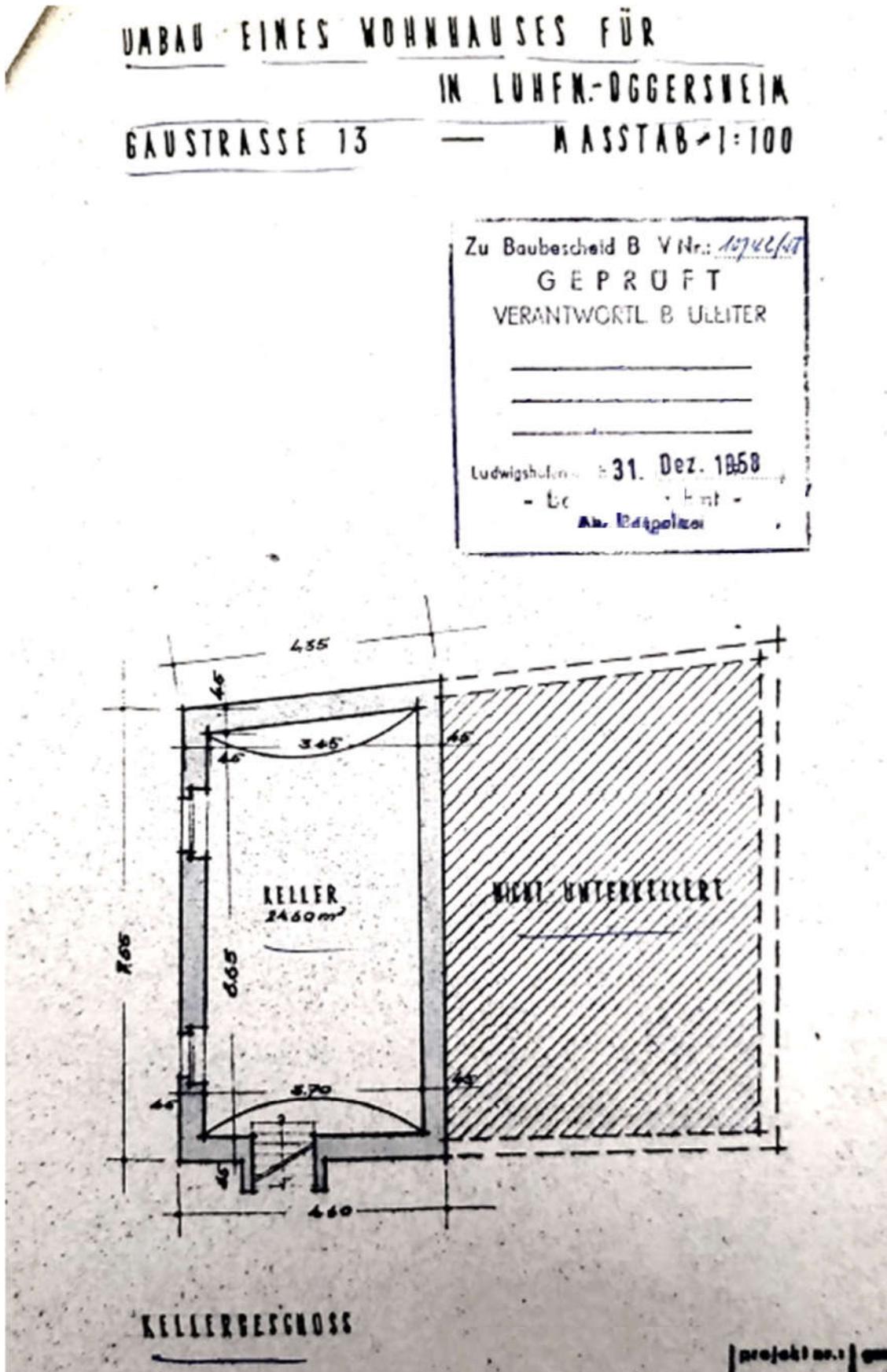


Abbildung 1: Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus

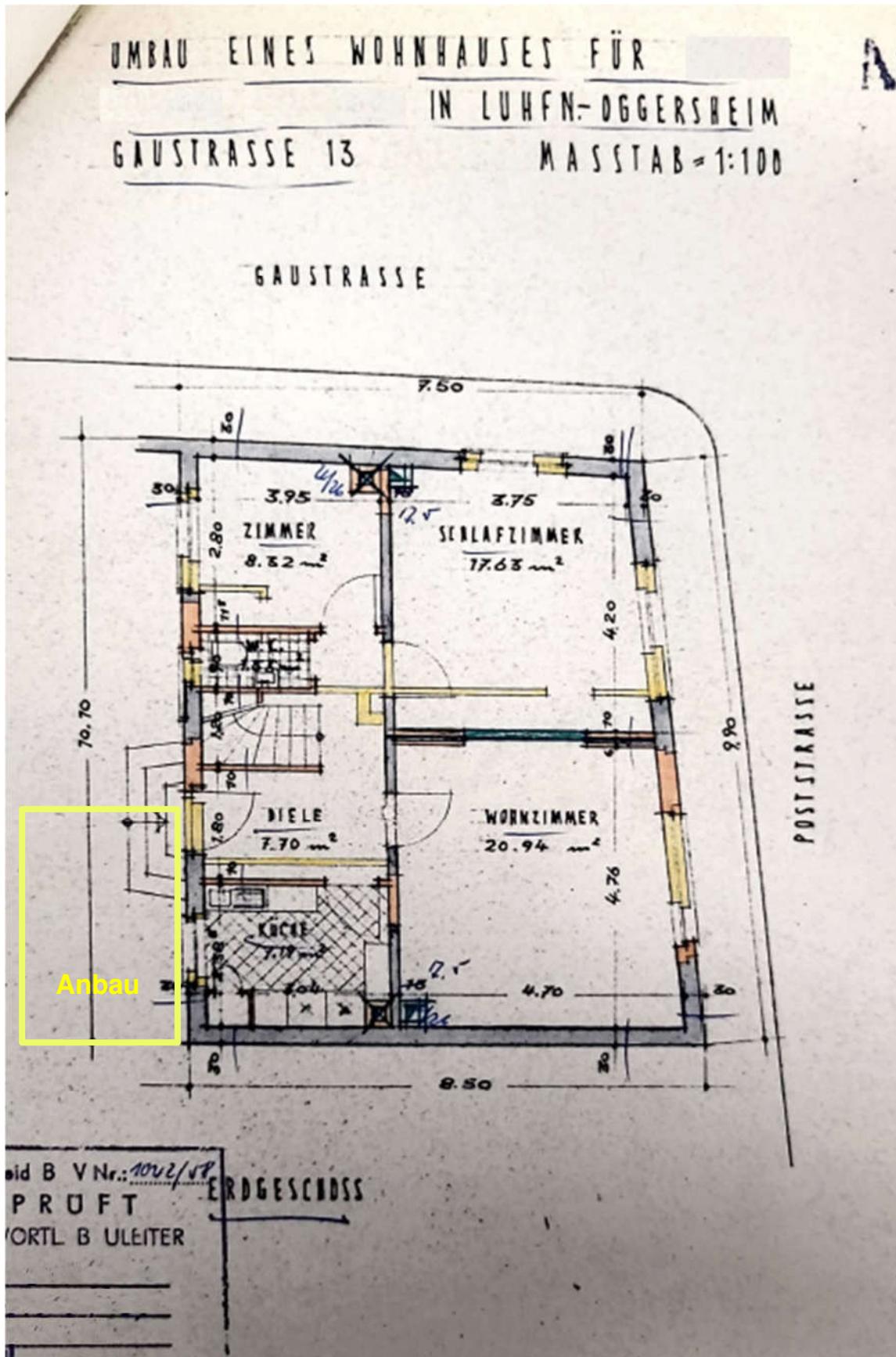


Abbildung 2: Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus mit schematischer Ergänzung Anbau

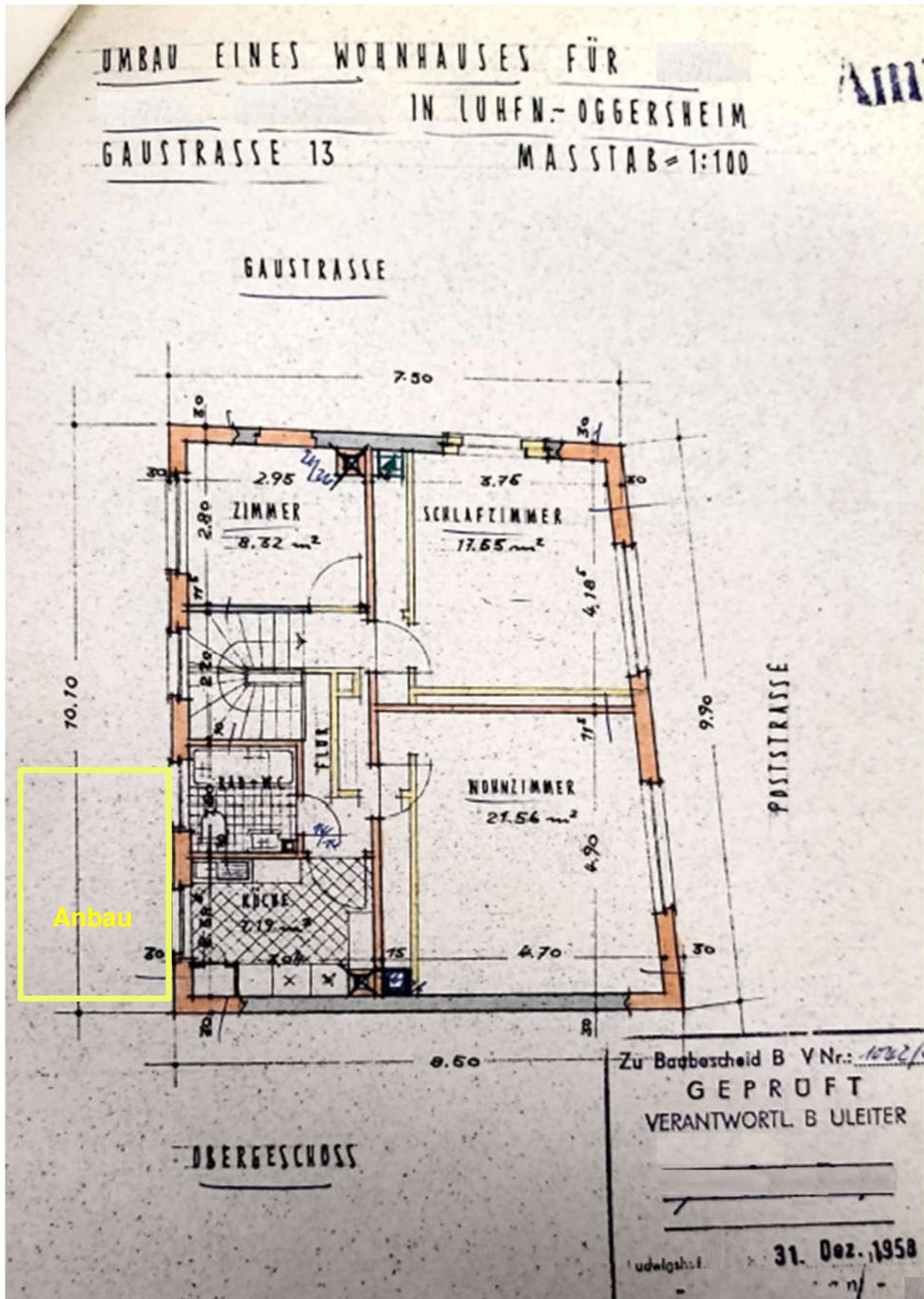


Abbildung 3: Grundriss Obergeschoss Wohnhaus mit schematischer Ergänzung Anbau

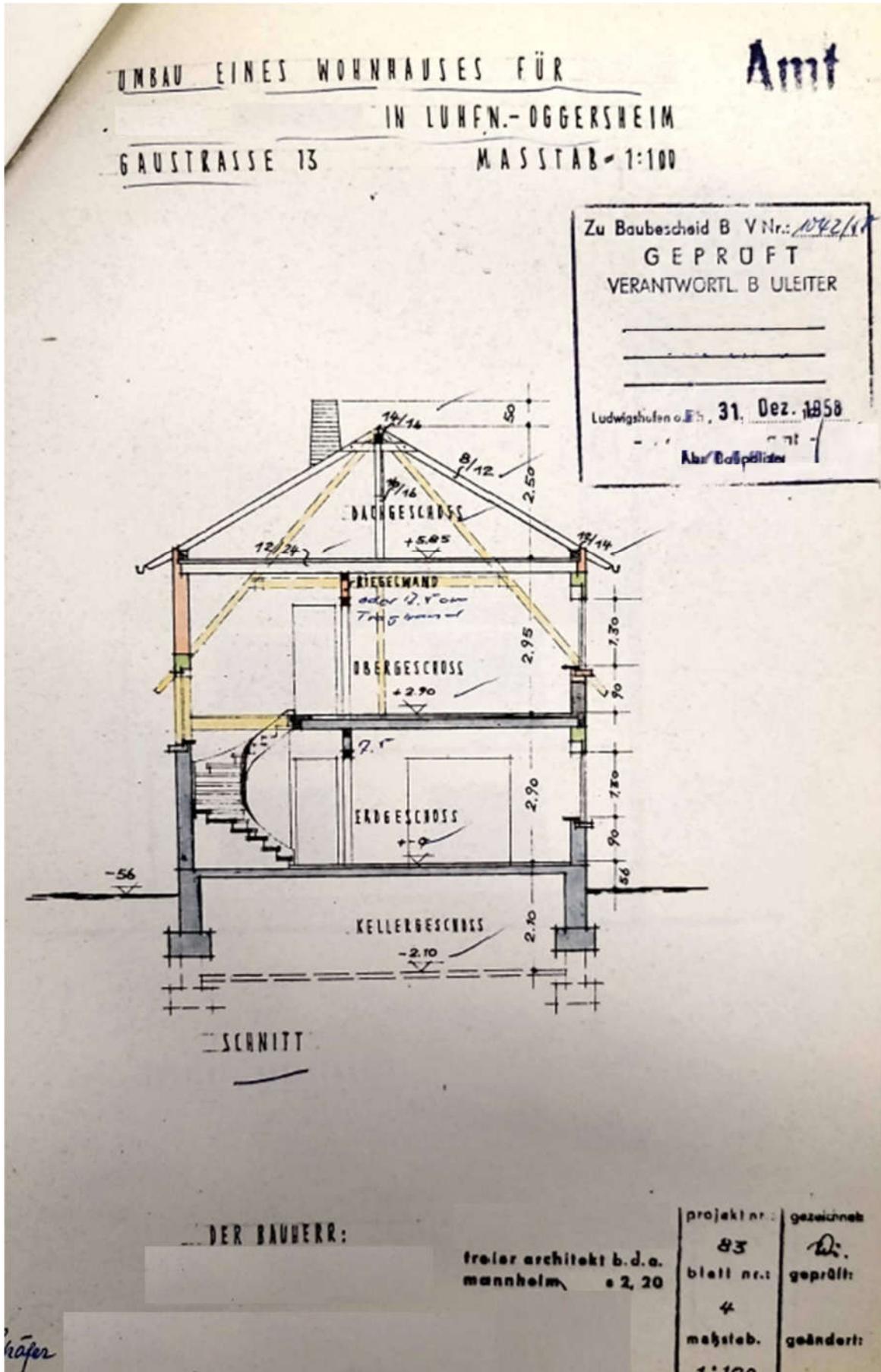


Abbildung 4: Schnitt Wohnhaus

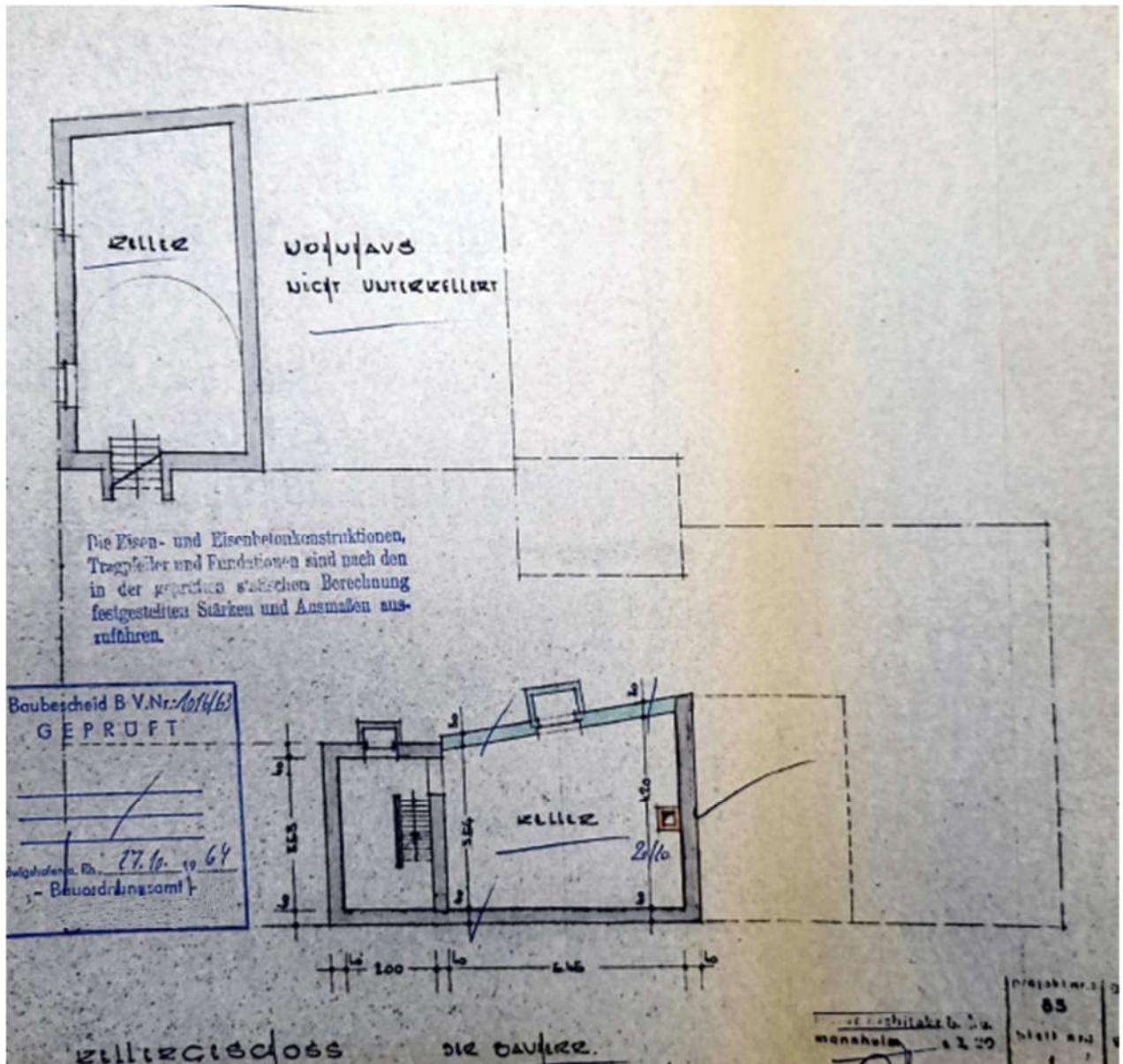


Abbildung 5: Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus und Nebengebäude

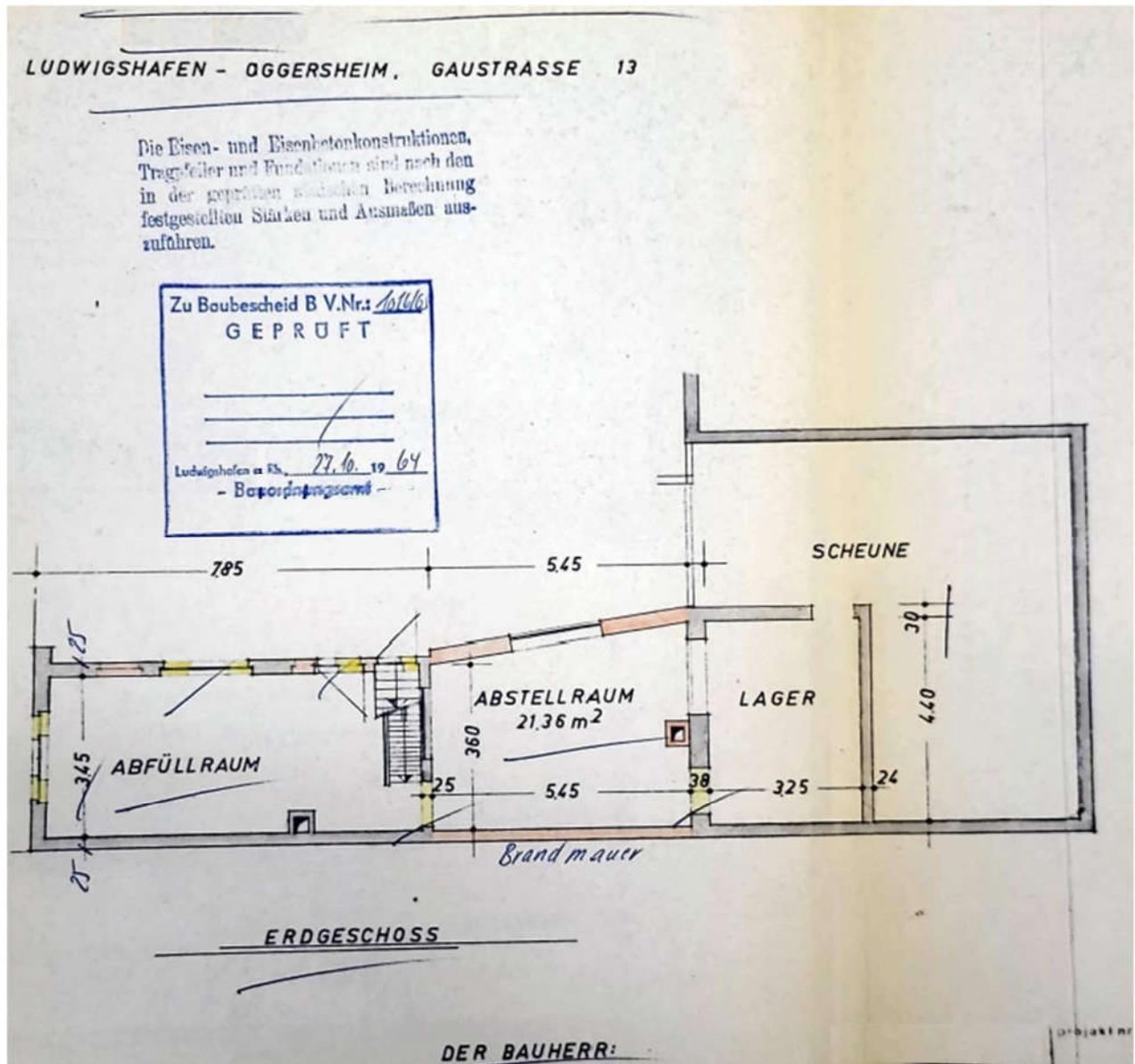


Abbildung 6: Grundriss Erdgeschoss Nebengebäude

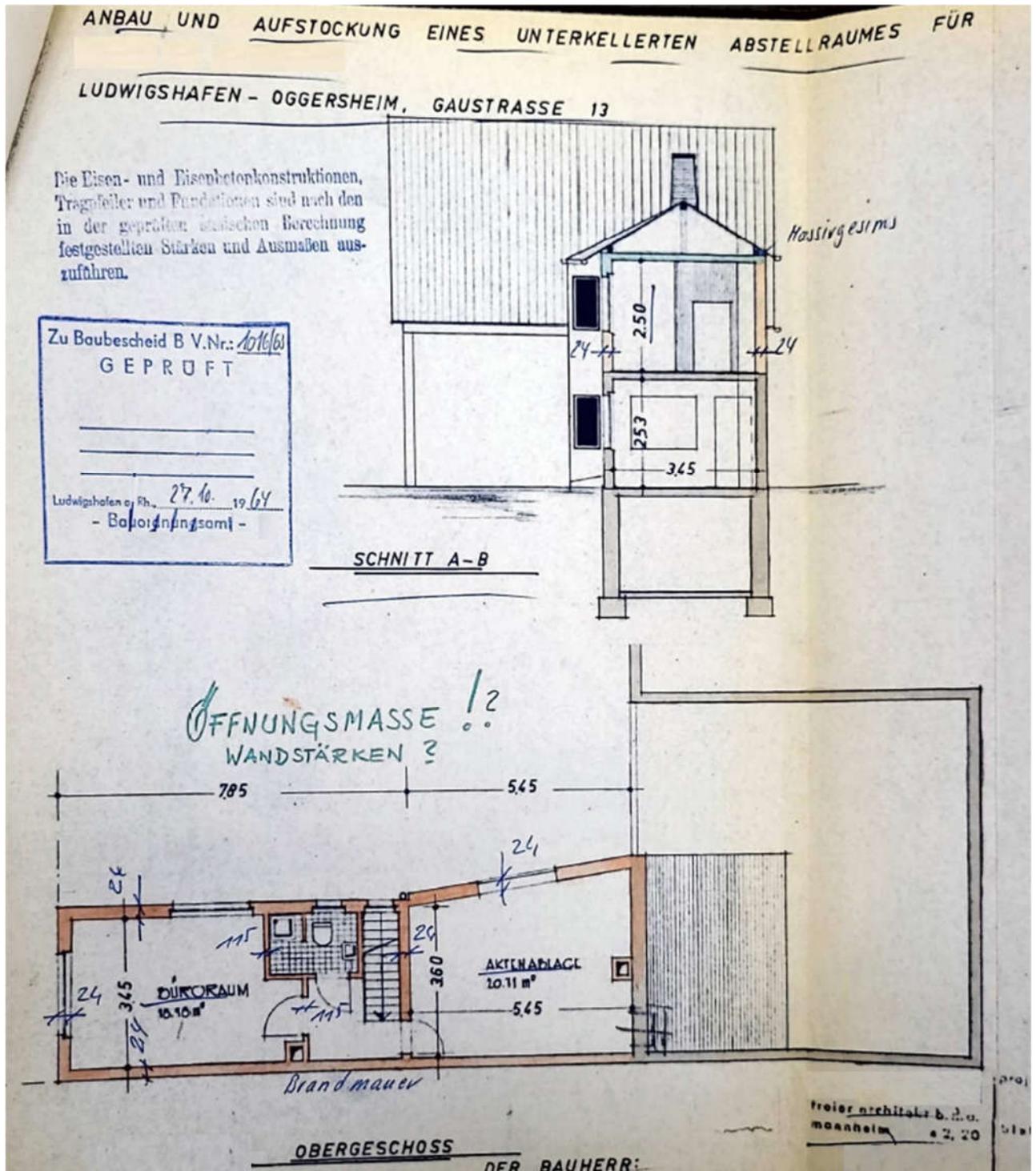


Abbildung 7: Grundriss Obergeschoss und Schnitt Nebengebäude

ANLAGE 5: Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung

Die Grundrisskonzeption der beiden Wohneinheiten hat sich durch den vorgelagerten Anbau und die Verlagerung der Erschließung des Obergeschosses nach außen komplett geändert. Daher sind die vorliegenden Grundrisszeichnungen nur bedingt für die Ableitung einer Wohnfläche heranzuziehen. Die nachfolgende Schätzung für beide Geschosse wird auf Basis des Erdgeschossplans vorgenommen und berücksichtigt neben dem Wegfall des Geschosstreppenhauses keinen Putzabschlag.

				Fläche [qm]
<u>Erd-/Obergeschoss</u>				
Zimmer				8,32
Schlafzimmer				17,63
Wohnzimmer				20,94
Diele				7,70
<i>plus ehem. Treppe</i>	1,200	3,040	1,000	3,65
WC				1,53
Küche				7,19
Anbau Eingang	1,900	4,500	1,000	8,55
Summe Wohnfläche EG/OG				75,51
			rd.	76

Anmerkung:

Die Berechnung wurde lediglich überschlägig anhand der vorliegenden Grundrisse sowie üblicher Verhältnisfaktoren (Bruttogrundfläche : Wohnfläche/Nutzfläche) hinreichend plausibilisiert. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung und ist ausschließlich im Rahmen dieser Wertermittlung zur Ableitung des marktüblichen Rohertrags zu verwenden.

Nebengebäude	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
	[m]	[m]		[qm]
<u>Kellergeschoss</u>				
	4,200	5,450	1,000	22,89
	0,660	5,450	-0,500	-1,80
<i>abzgl. Kamin</i>	0,430	0,430	-1,000	-0,18
				20,91
<u>Erdgeschoss</u>				
Abfüllraum	3,450	7,350	1,000	25,36
<i>abzgl. Treppe</i>	1,000	3,000	-1,000	-3,00
<i>abzgl. Kamin</i>	0,320	0,320	-1,000	-0,10
Abstellraum	4,400	5,450	1,000	23,98
	0,800	5,450	-0,500	-2,18
<i>abzgl. Kamin</i>	0,430	0,430	-1,000	-0,18
				43,88
<u>Obergeschoss</u>				
Bürraum	4,150	3,450	1,000	14,32
	0,850	1,900	1,000	1,62
	0,320	0,320	-1,000	-0,10
WC	2,150	1,450	1,000	3,12
Aktenablage	4,400	5,450	1,000	23,98
	0,800	5,450	-0,500	-2,18
<i>abzgl. Kamin</i>	0,430	0,430	-1,000	-0,18
				40,58

Zusammenfassung	
Bezeichnung	Fläche
	[qm]
Kellergeschoss	20,91
Erdgeschoss	43,88
Obergeschoss	40,58
Gesamt	105,37

Scheune	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
	[m]	[m]		[qm]
<u>Erdgeschoss</u>				
Lager	3,250	4,400	1,000	14,30
	3,880	8,000	1,000	31,04
	3,200	3,870	1,000	12,38
Summe				57,72
			rd.	58

Anmerkung:

Die Berechnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 276, sondern wurde zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen (Stand 1963/64: Anbau und Aufstockung Nebengebäude), der Kubatur- und Flächenberechnung durchgeführt und durch graphischen Abgriff aus der digitalen Flurkarte durchgeführt. Geschätzte Maße sind kursiv dargestellt.

ANLAGE 6: Berechnung der Bruttogrundfläche**Bauteil A - Wohnhaus mit Anbau****Bauteil A - Wohnhaus mit Anbau: Bruttogrundfläche**

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Kellergeschoss				
	7,550	4,600	1,000	34,73
	0,450	4,600	0,500	1,04
Summe KG				35,77
Erdgeschoss				
	7,500	9,900	1,000	74,25
	1,000	9,900	0,500	4,95
	7,500	0,200	0,500	0,75
	2,200	4,800	1,000	10,56
Summe EG				90,51
Obergeschoss				
	7,500	9,900	1,000	74,25
	1,000	9,900	0,500	4,95
	7,500	0,200	0,500	0,75
	2,200	4,800	1,000	10,56
Summe OG				90,51
Dachgeschoss/Spitzboden				
	7,500	10,100	1,000	75,75
	1,100	10,100	0,500	5,56
Summe DG/Spitzb.				81,31
Zusammenfassung BGF				
Summe KG				35,77
Summe EG				90,51
Summe OG				90,51
Summe DG/Spitzb.				81,31
Summe BGF				298

Bauteil B - Nebengebäude**Bauteil B - Nebengebäude: Bruttogrundfläche**

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Kellergeschoss				
	2,800	4,330	1,000	12,12
	5,850	4,900	1,000	28,67
	5,850	0,060	-0,500	-0,18
Summe KG				40,61
Erdgeschoss				
	7,850	3,950	1,000	31,01
	5,850	4,900	1,000	28,67
	5,850	0,660	-0,500	-1,93
Summe EG				57,75
Obergeschoss				
	7,850	3,950	1,000	31,01
	5,850	4,900	1,000	28,67
	5,850	0,660	-0,500	-1,93
Summe OG				57,75
Zusammenfassung BGF				
Summe KG				40,61
Summe EG				57,75
Summe OG				57,75
Summe BGF				156

Bauteil C - Scheune**Bauteil C - Scheune: Bruttogrundfläche**

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
	<i>8,500</i>	<i>8,000</i>	1,000	68,00
Summe EG				68,00
Zusammenfassung BGF				
Summe EG				68,00
Summe BGF				68

Anmerkung:

Die Berechnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurde zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen (Stand 1963/64: Anbau und Aufstockung Nebengebäude), der Kubatur- und Flächenberechnung und durch graphischen Abgriff aus der digitalen Flurkarte durchgeführt. Geschätzte Maße sind kursiv dargestellt.

ANLAGE 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Aufnahme 1: Ostansicht Poststraße



Aufnahme 2: Nordansicht



Aufnahme 3: Nordwestansicht Gaustraße



Aufnahme 4: Westansicht Gaustraße



Aufnahme 5: Anbau Wohnhaus und Treppenaufgang zur Wohnung DG



Aufnahme 6: Hofansicht



Aufnahme 7: Wohnungseingang OG



Aufnahme 8: Stromzähler und Sicherungskasten Wohnung EG



Aufnahme 9: Weitere Stromzähler im KG Wohnhaus



Aufnahme 10: Heizungsanlage



Aufnahme 11: Innenansicht Scheune



Aufnahme 12: Geschosstreppe Nebengebäude