Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Klaus Heiter Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)
von der FH Kaiserslautern zertifizierter Sachverständiger,
für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten
Mitglied im Hauptverband der Landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V. sowie
Personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC17024

ImWERT

Klaus Heiter, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht
Wittelsbachstr. 10

67061 Ludwigshafen am Rhein

KA: 0721 - 17 02 80 18
HD: 06221 - 6 47 81 14
SP: 06232 - 6 78 44 57
NW: 06321 - 48 08 09
Fax: 06321 - 48 09 06
eMail: info@imwert.de
Internet: www.imwert.de

Firmensitz:
Hauberallee 12
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 6. Juni 2024
Az.: 24AG-LU3K97/23

G U T A C H T E N

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
Zwangsversteigerungssache 3 K 97/23

Versteigerungsobjekt,
eingetragen im Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 8596,
BV 1, Gemarkung Ludwigshafen, Miteigentumsanteil 999/100.00 an
Flurstück 888/6, Hof- und Gebäudefläche Bgm.-Kutterer-Str. 12, 976 m²,
Flurstück 869/40, Hof- und Gebäudefläche Kaiser-Wilhelm-Str. 67, 400 m²,
Flurstück 869/41, Hof- und Gebäudefläche Bgm.-Kutterer-Straße, 403 m²,
Flurstück 888/7, Gebäude- und Freifläche Bgm.-Kutterer-Str. 14, 632 m²,
Flurstück 888/8, Gebäude- und Freifläche, Kaiser-Wilhelm-Str. 69, 619 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG des Hauses A nebst Keller Nr. A 4 (nachfolgend mit WE A 4 bezeichnet); es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 12 (nachfolgend TG 12 bezeichnet)

Postalische Adresse der Wohnung A 4: Bgm.-Kutterer-Str. 12, 67059 Ludwigshafen

Straßenansicht (Wohneinheit A4 siehe Markierung)

Der **Verkehrswert der WE A 4 mit dem Sondernutzungsrecht TG 12** wurde zum Stichtag 27.05.2024 ermittelt mit rund

186.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1/2
Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 47 Seiten.
Das Gutachten wurde für das Amtsgericht als PDF-Datei erstellt. Eine schriftliche Ausfertigung befindet sich in meinen Unterlagen. Für das Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein wurde ein Beiblatt mit Angaben zu Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwaltung und Zwangsverwaltung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**12**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Wohn- und Geschäftshaus (Wohnung A 4)	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (mit Fotos)	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
3.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand	22
3.3.1	Innenbeschreibung	22
3.3.2	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
3.4	Kfz-Stellplatz (TG 12)	23
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Ansicht (mit Foto)	23
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**24**
4.1	Grundstücksdaten	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.3	Bodenwertermittlung	25
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	26
4.4	Ertragswertermittlung	27
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.5	Ertragswertberechnung	29
4.5.1	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	30
4.6	Sachwertermittlung	32
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	32
4.7	Sachwertberechnung	35
4.7.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	36
5	**Verkehrswert**	**39**
6	**Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II**	**40**
7	**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**	**46**
8	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**	**47**
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	47

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Gesamtgrundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage **Zu bewerten:** **Sondereigentum Wohnung A 4 (WE A 4) mit Keller sowie Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 12 (Bgm.-Kutterer-Str. 12)**
Objektadresse:	Bgm.-Kutterer-Str. 12 67059 Ludwigshafen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ludwigshafen, Blatt 8596, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ludwigshafen, jeweils Miteigentum 999/100.000 an Flurstück 888/6 mit 976 m², zu bewertende Fläche (Bodenanteil) 9,75 m²; Flurstück 869/40 mit 400 m², zu bewertende Fläche (Bodenanteil) 4 m²; Flurstück 869/41 mit 403 m², zu bewertende Fläche (Bodenanteil) 4,03 m²; Flurstück 888/7 mit 632 m², zu bewertende Fläche (Bodenanteil) 6,31 m²; Flurstück 888/8 mit 619 m², zu bewertende Fläche (Bodenanteil) 6,18 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ludwigshafen, Wittelsbachstr. 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein vom 05.04.2024 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	27.05.2024
Qualitätsstichtag:	27.05.2024
Ortsbesichtigung:	27.05.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Gebäudes durchgeführt. Das Objekt (WE A 4) konnte dabei nicht in Augenschein genommen werden.

	Folgende Bereiche waren nicht zugänglich bzw. konnten nicht in Augenschein genommen werden: • WE A 4 • Dachflächen • Teile des Gemeinschaftseigentums. **Hinweis** Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und ggf. Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Hausmeister und der Sachverständige
Eigentümer/in:	bekannt, siehe Beiblatt
Mieter/in:	siehe Beiblatt
Hausverwaltung:	siehe Beiblatt
Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt
Gewerbebetrieb:	Auf dem Bewertungsgrundstück wird soweit erkennbar kein Gewerbebetrieb unterhalten.
Zubehör:	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde, soweit ersichtlich, auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorgefunden.
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind, soweit ersichtlich, nicht vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Besteht nicht.
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um eine „Zweckbestimmte Wohnungen" nach dem § 17 WoBindG handelt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen

- Teilungserklärung
- Bewilligungen Überbau- und Benutzungsrecht, Transformatorenrecht
- Auskunft Baurecht
- Auskunft Baulasten
- Auskunft Altlasten
- Mietdaten
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- örtliche Feststellungen.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die in Abt. II eingetragenen Lasten bewertet, jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

Der Unterzeichner konnte die zu bewertende Wohneinheit nicht von innen besichtigen.

Anmerkung zur Wohnfläche / Unterlagen:
Die Wohnfläche wurde auf Basis von vorliegenden Unterlagen, Grundrissen/Aufteilungsplan sowie mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten der aktuellen Wertermittlungsliteratur ermittelt/überprüft. Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen (Abweichungen möglich).
Die uns vorgelegten Unterlagen wurden von dem Grundbuchamt/Grundakte sowie dem Bauarchiv zur Verfügung gestellt. Der Unterzeichner unterstellt in dieser Wertermittlung, dass diese Unterlagen korrekt sind.

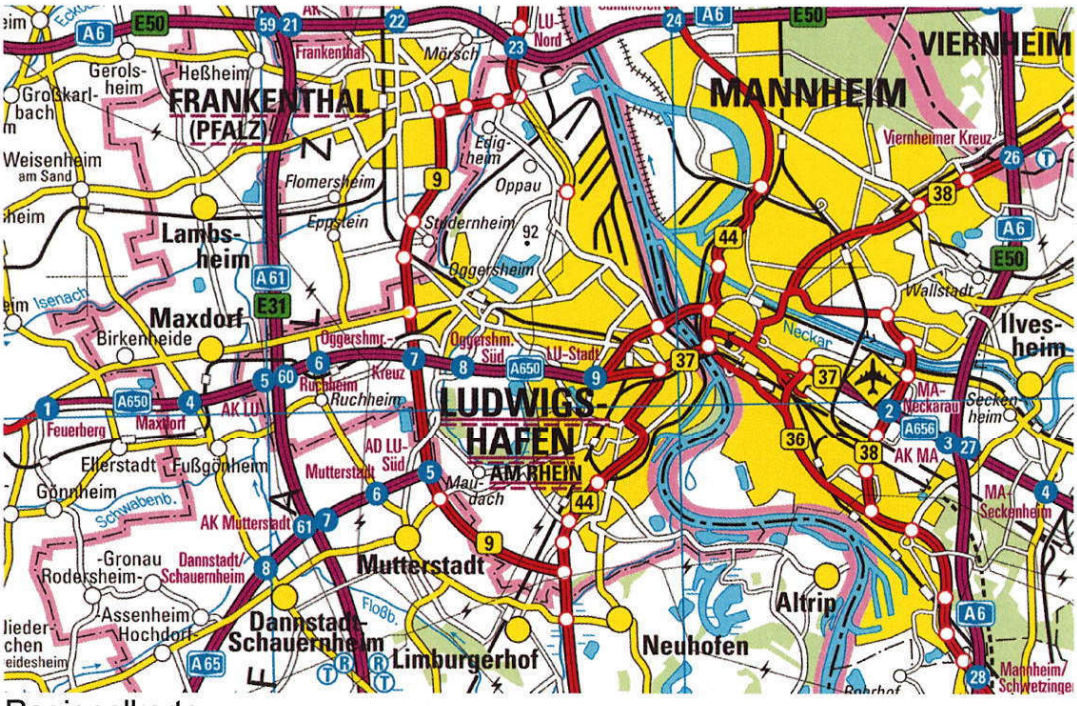
Hinweis zum Sachwertfaktor und dem Liegenschaftszinssatz:
Wir, als regional tätiges Sachverständigenbüro haben festgestellt, dass aufgrund der aktuellen Vorkommnisse (Krieg, Zinsentwicklung, Inflation etc.), die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGM 2023) veröffentlichen Marktdaten sowie die vorgeschlagene Anwendung zur zeitlichen Anpassung nach dem 01.01.2022 nicht mehr vollumfänglich, die sich verändernden Gegebenheiten am Immobilienmarkt, widerspiegeln. Aktuell (Bewertungsstichtag) befinden sich die Bauzinsen auf einem ähnlichen Niveau wie 2010 – 2016. Zu diesem Zeitpunkt wurden statistisch höhere Liegenschaftszinsen und niedrigere Sachwertfaktoren ausgewertet und veröffentlicht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Ludwigshafen am Rhein (kreisfreie Stadt)
Ort und Einwohnerzahl:	Ludwigshafen/Rhein (ca. 172.000 Einwohner);
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Mannheim ca. 5,5 km <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 81 km <u>Bundesstraßen:</u> B 37 ca. 200 m <u>Autobahnzufahrt:</u> A 650 Ludwigshafen ca. 1,5 km <u>Bahnhof:</u> HBF Ludwigshafen a. Rhein ca. 550 m <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main ca. 83 km



Regionalkarte

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtzentrum; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend geschlossene, 8 - 11geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Straßenlärm
Topografie:	eben

Straßenkarte

2.2 Gestalt und Form

Quelle: www.vermkv.rlp.de

Lageplan (nicht Maßstäblich), Lage Eigentumswohnung (roter Pfeil)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeit vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Gebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.05.2024 der zuständigen Behörde sind die Bewertungsflächen (Bewertungsobjekt) im Altlastenkataster nicht als Verdachtsflächen aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.03.2024 vor. In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Ludwigshafen, Blatt 8596 bestehen folgende Eintragungen: Pos. 1: Überbau- und Benutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück Nr. 895/2, 895/6 und 889/2... Pos. 2: Transformatorenrecht... Pos. 3: gelöscht Pos. 4: Zwangsversteigerung ist angeordnet...
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	Keine Eintragungen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Lt. telefonischer Auskunft der zuständigen Behörde vom 23.04.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Lt. Auskunft des Verzeichnisses der Kulturdenkmäler besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei unterstellt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Gesamtgrundstück ist mit Wohn- und Geschäftshäusern und einer Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt.

Zu bewerten ist das
Sondereigentum WE A 4 mit Keller sowie Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 12 in der
Bgm.-Kutterer-Str. 12, 67059 Ludwigshafen = postalische Adresse

Das Bewertungsobjekt wird soweit bekannt, von der Miteigentümerin eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus (Wohnung A 4)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (mit Fotos)

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaushaus; 9-geschossig; unterkellert; Flachdach
Baujahr:	1981 (gemäß Objektunterlagen, Bauakte 1979-1981)
Modernisierung:	teilweise modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt uns nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

Hauseingang

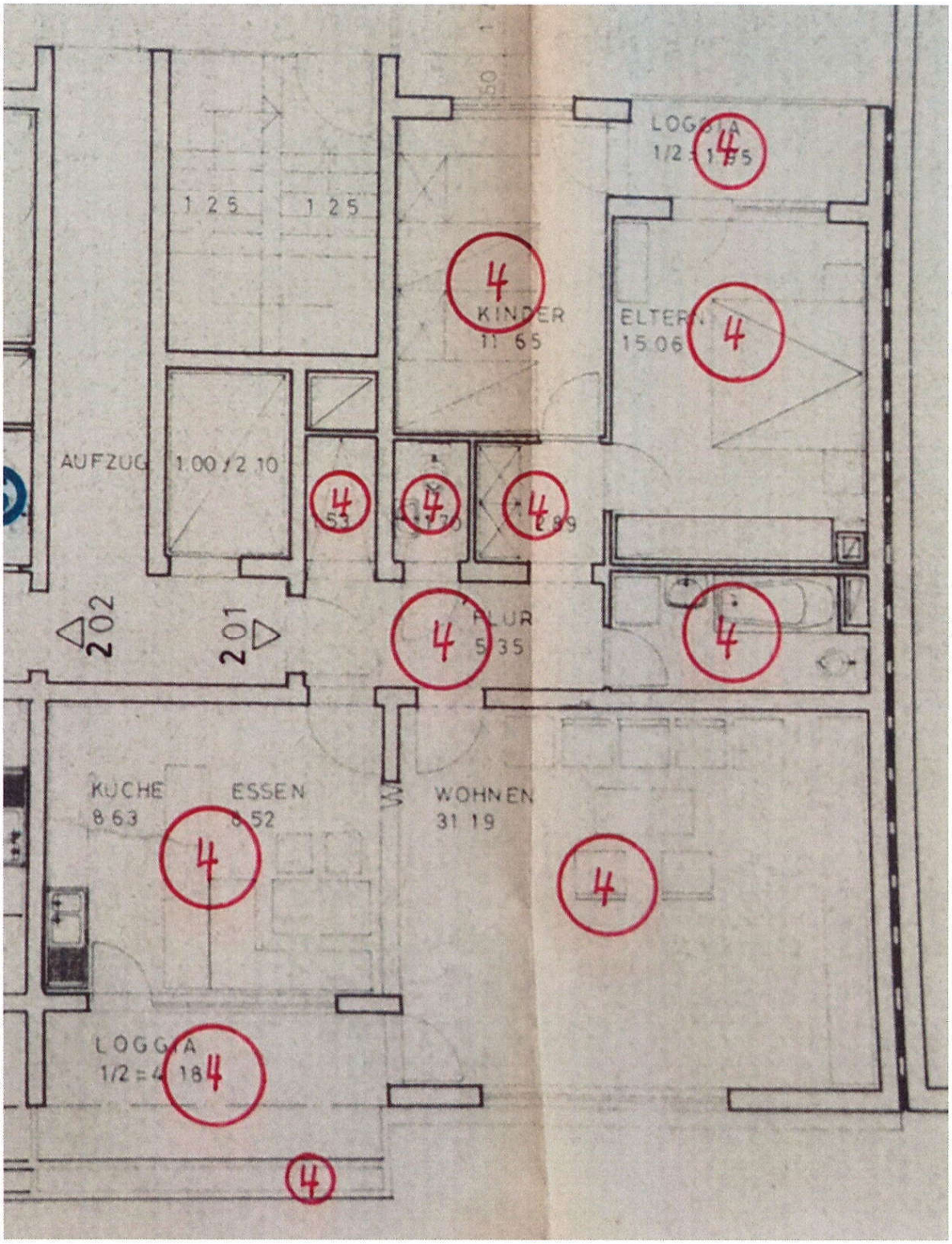
Lage der Eigentumswohnung A 4 (siehe rote Markierung)

Lage der Eigentumswohnung A 4 (siehe rote Markierung)

Lage der Eigentumswohnung A 4 (siehe rote Markierung)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

2. Obergeschoss:



Wohnflächen

2. Obergeschoß

A. 201 = Wohnung 3 1/2 ZKB

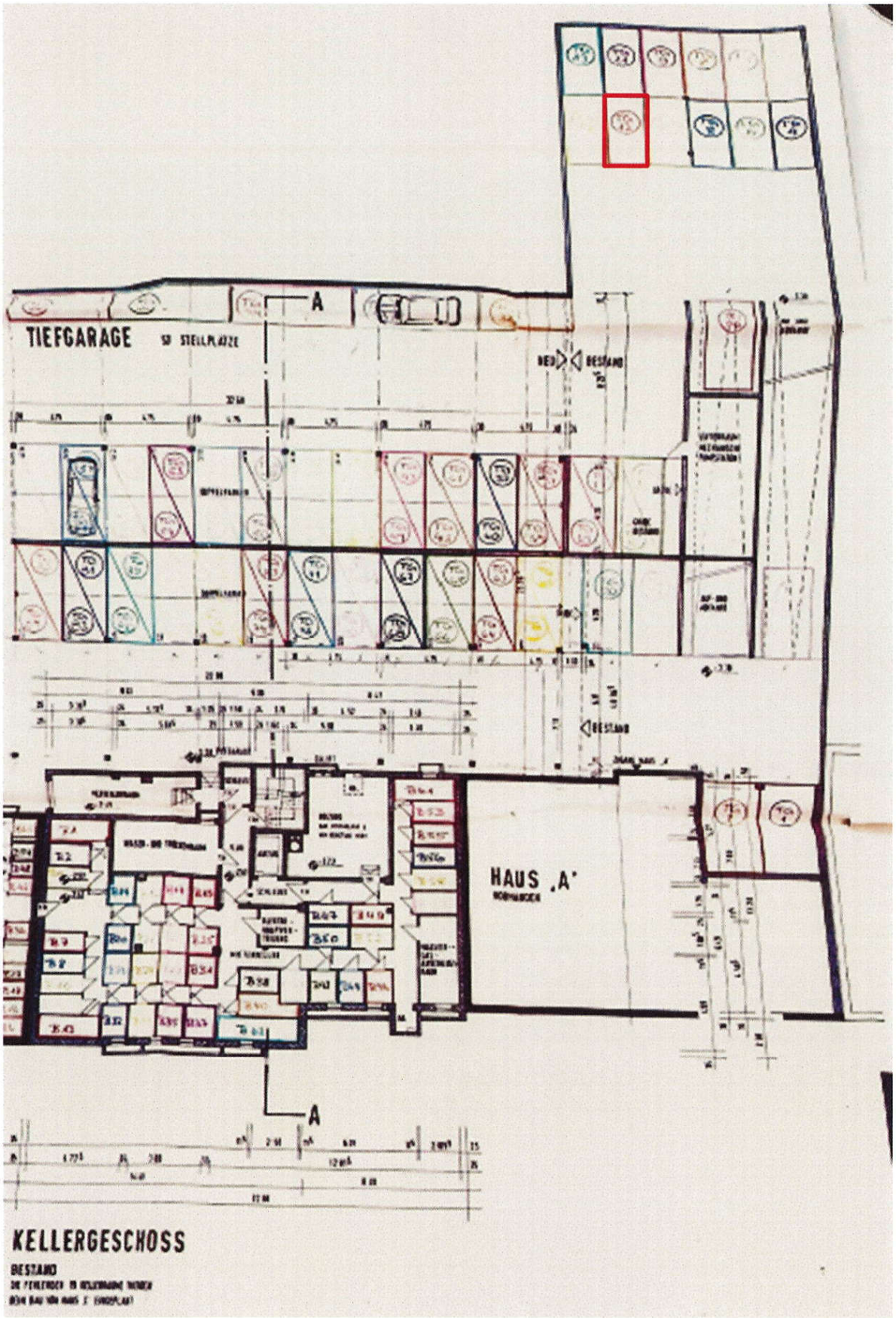
Garderobe	3,96 x 1,35 =	5,35	qm
Abstellkammer	0,90 x 1,70 =	1,53	qm
WC	1,00 x 1,70 =	1,70	qm
Bad	3,40 x 1,49		
	ab 0,70 x 0,40 =	4,79	qm
Flur und W.S.	1,70 x 1,70 =	2,89	qm
Zimmer	2,80 x 4,16 =	11,65	qm
Elternzimmer	3,26 x 4,62 =	15,06	qm
Wohnen	6,30 x 4,95 =	31,19	qm
Küche	2,30 x 3,75 =	8,63	qm
Eßplatz	2,10 x 3,75		
	+ 0,24 x 2,70 =	8,52	qm
		91,31	qm
abzüglich 3 % Putz		2,74	qm
		88,57	qm
zu Loggia 3,26 x 1,20 x 1/2	=	1,95	qm
zu Loggia 4,40 x 1,90 x 1/2	=	4,18	qm
Wohnung A. 201	=		94,70 qm

Teilung/Sondernutzungsrechte

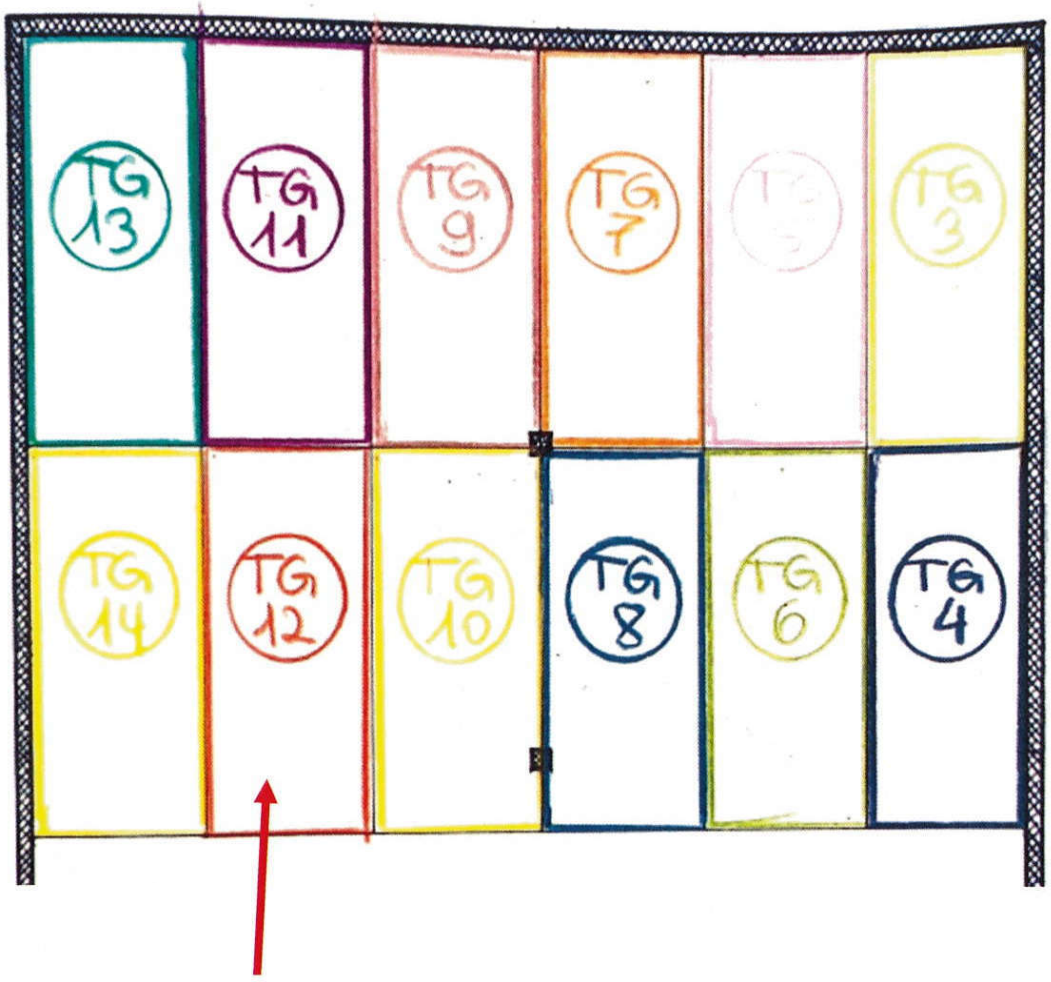
verbunden wird mit einem Miteigentumsanteil von /100.000	das Sondereigentum an der Einheit (Wohnungseigentum = WE, Teileigentum = TE) Haus	Einheit	Keller	WE/TE	Lage	Wohnfläche/ Nutzfläche ca. m²
1.114	A	AL 1	AL 1	TE	EG	105,60
950	A	A 1	A 1	WE	1.OG	90,09
1.004	A	A 2	A 2	WE	1.OG	95,21
952	A	A 3	A 3	WE	2.OG	90,24
999	A	A 4	A 4	WE	2.OG	94,70
952	A	A 5	A 5	WE	3.OG	90,24
999	A	A 6	A 6	WE	3.OG	94,70
952	A	A 7	A 7	WE	4.OG	90,24
999	A	A 8	A 8	WE	4.OG	94,70
952	A	A 9	A 9	WE	5.OG	90,24
999	A	A 10	A 10	WE	5.OG	94,70
952	A	A 11	A 11	WE	6.OG	90,24
999	A	A 12	A 12	WE	6.OG	94,70
952	A	A 13	A 13	WE	7.OG	90,24
999	A	A 14	A 14	WE	7.OG	94,70
952	A	A 15	A 15	WE	8.OG	90,24
999	A	A 16	A 16	WE	8.OG	94,70
952	A	A 17	A 17	WE	9.OG	90,24
999	A	A 18	A 18	WE	9.OG	94,70
887	A	A 19	A 19	WE	10.OG	84,10
914	A	A 20	A 20	WE	10.OG	86,66

Die Übertragung der Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen in und auf der Tiefgarage erfolgt jeweils in den Kaufvertragsurkunden.

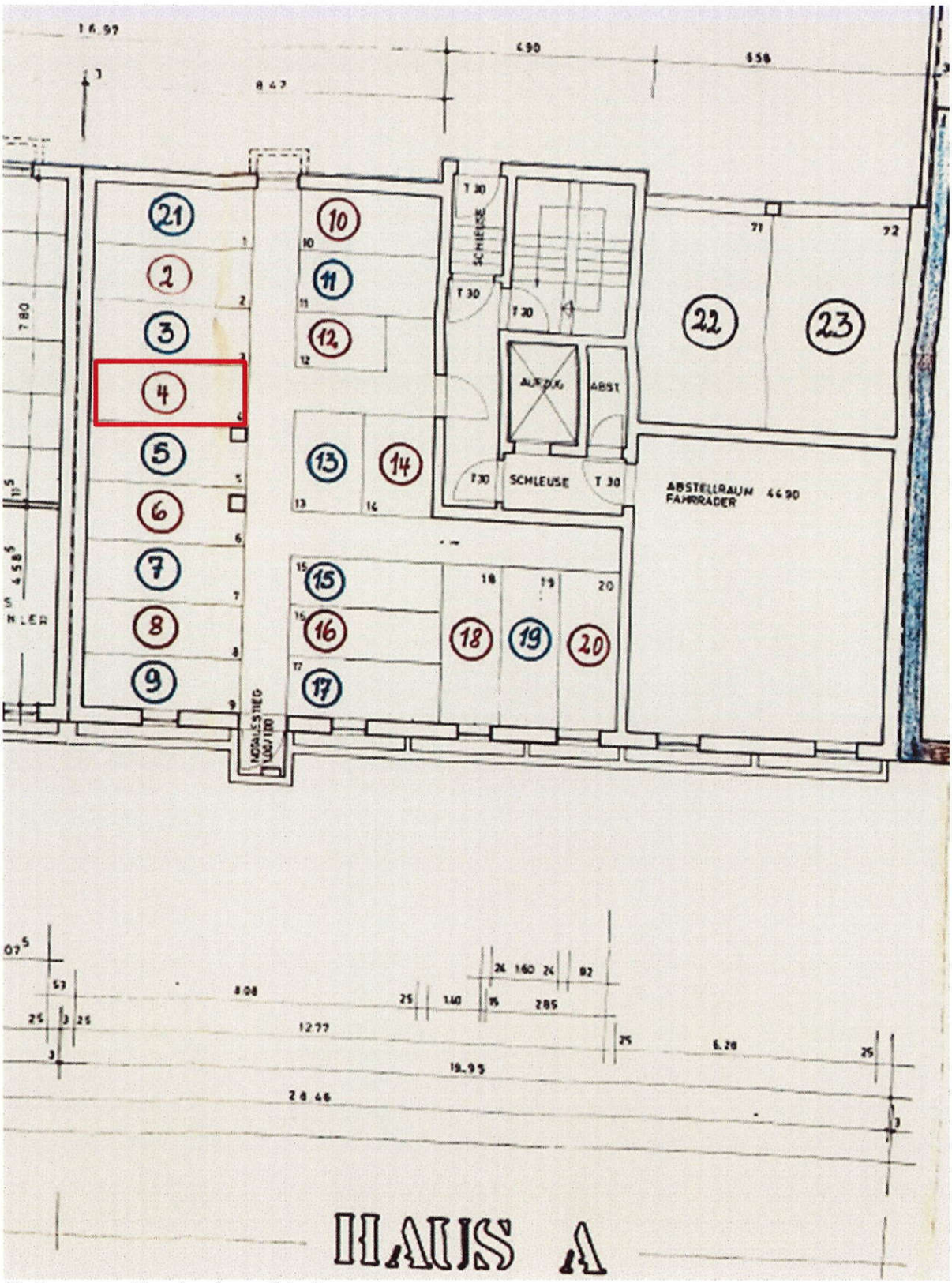
Keller / Tiefgarage:



TG 12 rot markiert



Hinweis: Die tatsächliche Nummerierung vor Ort weicht von den Kennzeichnungen in den Aufteilungsplänen ab.



Kellerraum Nr. 4 rot markiert

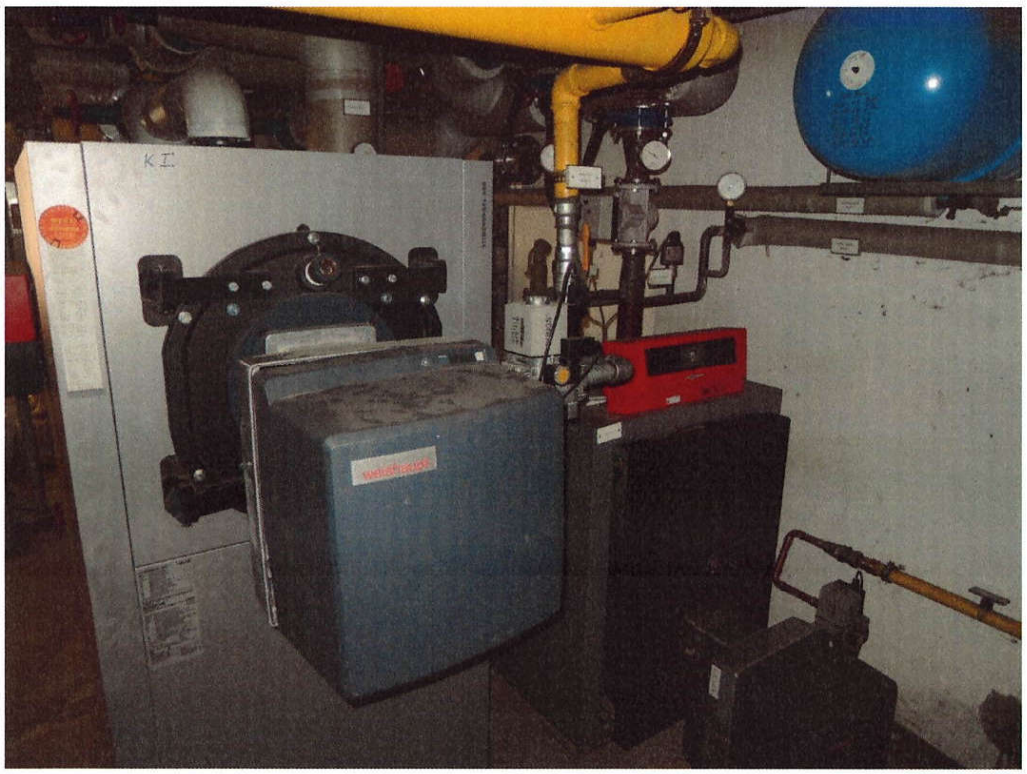
Hinweis: Die tatsächliche Nummerierung vor Ort weicht von den Kennzeichnungen in den Aufteilungsplänen ab.

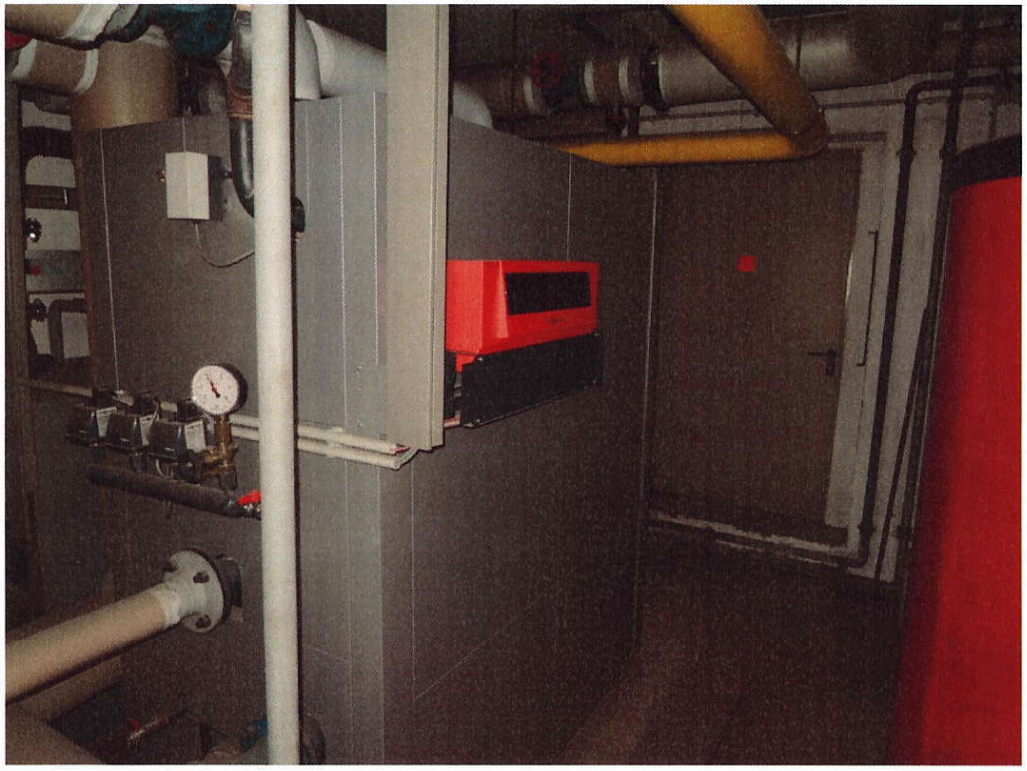
3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Fertigteile
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbeton
Hauseingangsbereich:	Eingangstür mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachform: Flachdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Nicht besichtigt
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas)


K I



3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.1 Innenbeschreibung

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	Soweit ersichtlich Fenster mit Isolierverglasung
Türen:	Wohnungseingangstür: Holztür Zimmertüren: unbekannt
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation ausreichend vorhanden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.3.2 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

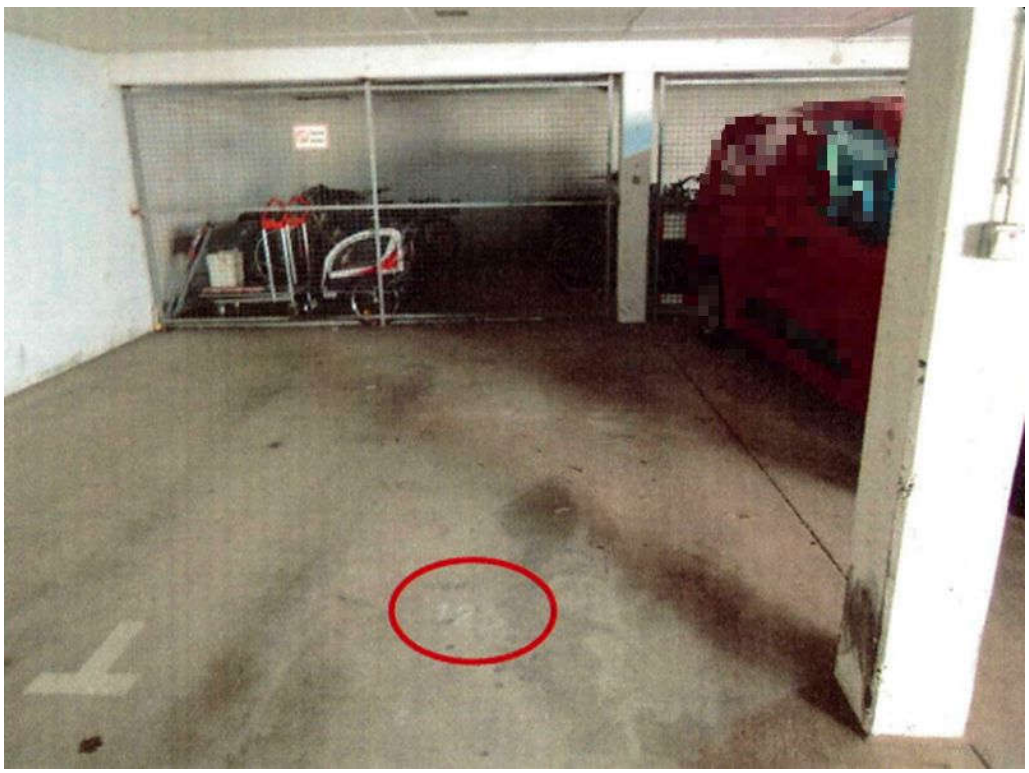
besondere Bauteile:	Loggia/Balkon
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug (Gemeinschaftseigentum)
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein offensichtlicher und vom Hausmeister mittgeteilter Unterhaltungsstau, Schäden und allgemeiner Renovierungsbedarf. Vor einen Ankauf ist es zu empfehlen sich über den Zustand der Wohneinheit und dem Gemeinschaftseigentum ergänzend zum Gutachten zu informieren, um diese bei der eigenen Kaufpreiskalkulation berücksichtigen zu können.

3.4 Kfz-Stellplatz (TG 12)

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Ansicht (mit Foto)

Gebäudeart: Kfz-Stellplatz (TG 12);
Massiv, Flachdach, ohne Elektrik

Einfahrt



Stellplatz mit der Markierung 12

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der
Verkehrswert für das mit einem
Miteigentumsanteil (WE A 4, Haus A) bebaute Grundstück in
67059 Ludwigshafen, Bgm.-Kutterer-Str. 12 zum
Wertermittlungsstichtag 27.05.2024
ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ludwigshafen	8596	1

Gemarkung	Flurstück	Flächenanteil
Ludwigshafen Miteigentum 999/100.000 an 976 m²	888/6	9,75 m²
Ludwigshafen Miteigentum 999/100.000 an 400 m²	869/40	4,00 m²
Ludwigshafen Miteigentum 999/100.000 an 403 m²	869/41	4,03 m²
Ludwigshafen Miteigentum 999/100.000 an 632 m²	888/7	6,31 m²
Ludwigshafen Miteigentum 999/100.000 an 619 m²	888/8	6,18 m²
Flächenanteil insgesamt:		**30,27 m²**

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.
Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.
Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.
Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.
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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

4.3 Bodenwertermittlung

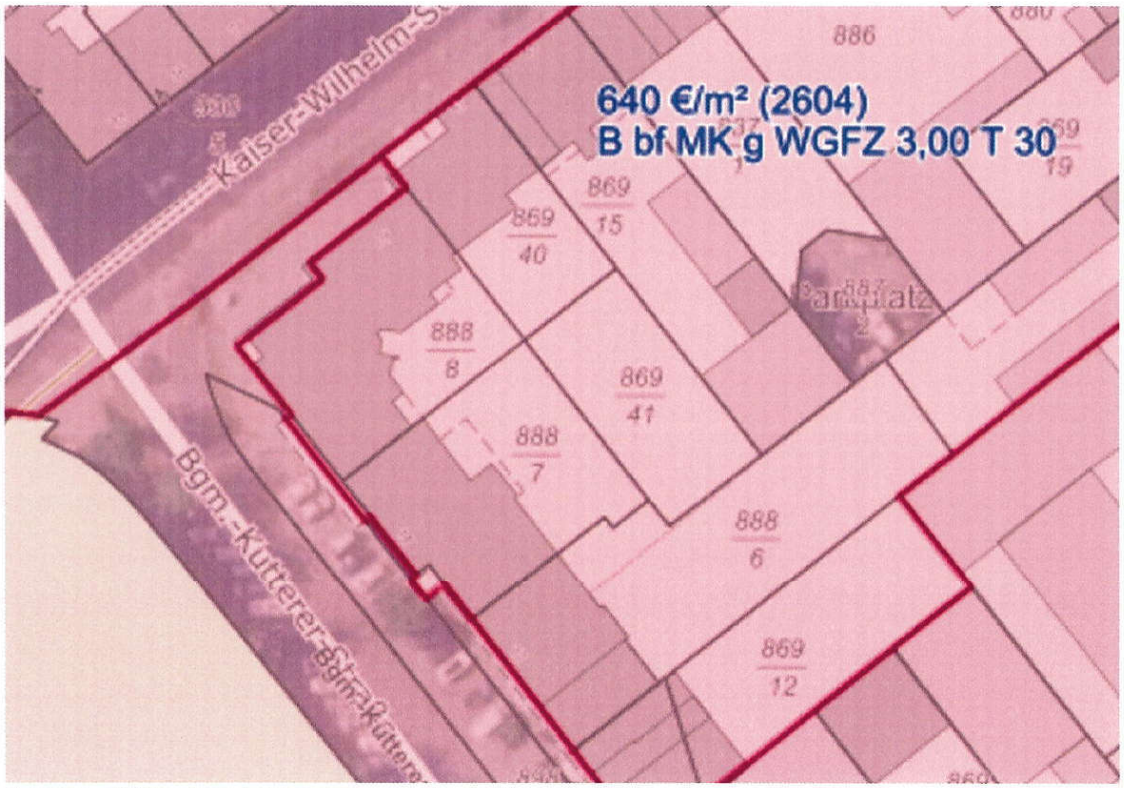
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **640,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	3
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	3,4
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksflächenanteil (f)	=	30,27 m²



Auskunft Bodenrichtwert aus dem Geoportal

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**640,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.05.2024	×	1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	652,80 €/m²	
WGFZ	3	3,4	×	1,05	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	30,27	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	×	1,00	
Tiefe (m)	30		×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**685,44 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**685,44 €/m²**	
Flächenanteil	×	30,27 m²	
beitragsfreier Bodenwertanteil	**=** **rd.**	20.748,27 € **20.750,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwertanteil** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 insgesamt **20.750,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:
Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	**Index**
Wertermittlungsstichtag	27.05.2024	267,60
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index (Wertermittlungsstichtag) / Index (BRW-Stichtag) = **1,02**

E2 - WGFZ

Das Grundstück ist nach dem Maß der baulichen Nutzung übergenutzt (überschlägig eingeschätzt, da eingeschränkte Objektdaten vorliegen), d. h. es ist grundsätzlich wertvoller.

Geschätzter Anpassungsfaktor = 1,05.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.5 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**	Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
Wohn- Geschäftshaus	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
WE A 4, Haus A	Wohnung	94,7		7,75	733,93	8.807,16
Summe		ca. 94,7	-		733,93	8.807,16

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Die zu bewertende Wohneinheit wird vermutlich von der Miteigentümerin eigen genutzt und könnte unmittelbar dem freien Markt zugeführt werden.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**8.807,16 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**21,50 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**1.893,54 €**
jährlicher Reinertrag	=	**6.913,62 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,20 %** von **20.750,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**456,50 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**6.457,12 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **2,20 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **37** Jahren Restnutzungsdauer	×	**25,136**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**162.306,17 €**
beitragsfreier Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**20.750,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**183.056,17 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	**2.500,00 €**
Ertragswert	=	**185.556,17 €**
	rd.	**186.000,00 €**

4.5.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.
Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.
Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Mehrfamilienhaus (WE A 4, Haus A)

Das (gemäß Bauakte 1979 - ca. 1981) ca. 1981 errichtete Gebäude wurde modernisiert.
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21") eingeordnet.
Hieraus ergibt sich ca. 1 Modernisierungspunkt (von max. 20 Punkten). Diese wurden auf der Grundlage der stark eingeschränkten Besichtigung geschätzt. Ausgehend von dem 1 Modernisierungspunkt, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:
- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2024 – 1981 = 43 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 43 Jahre =) 37 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-5.000,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung	-5.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		7.500,00 €
• Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 12	7.500,00 €	
Summe		2.500,00 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.
Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.
Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.
Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche" oder „€/m² Wohnfläche" des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen" definiert sind.
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.
Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		WE A 4, Haus A
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.117,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	94,70 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	105.779,90 €
Baupreisindex (BPI) 27.05.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	191.778,96 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	191.778,96 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre
• prozentual		53,75 %
• Faktor	x	0,4625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	88.697,77 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**88.697,77 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**2.660,93 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**91.358,70 €**
beitragsfreier Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**20.750,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**112.108,70 €**
Sachwertfaktor	×	**1,55**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**173.768,48 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	**2.500,00 €**
Sachwert	=	**176.268,48 €**
	rd.	**176.000,00 €**

4.7.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);
bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus (WE A 4, Haus A)

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.085,00	0,0	0,00
2	1.180,00	80,0	944,00
3	1.350,00	20,0	270,00
4	1.615,00	0,0	0,00
5	1.950,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.214,00 gewogener Standard = 2,2			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)" veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie". D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).
Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.214,00 €/m² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Ø Wohnungsgröße	×	0,920
• Zweispänner	×	1,000
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.116,88 €/m² WF
	rd.	1.117,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (88.697,77 €)	2.660,93 €
Summe	2.660,93 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.
Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.
Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.
Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.
Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.
Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.
In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.
Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-5.000,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung	-5.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		7.500,00 €
• Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 12	7.500,00 €	
Summe		2.500,00 €

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **186.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **176.000,00 €.**

Der **Verkehrswert** für das mit einem
Miteigentumsanteil (WE A 4, Haus A mit TG 12) bebaute Grundstück in
67059 Ludwigshafen, Bgm.-Kutterer-Str. 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ludwigshafen	8596	1
Gemarkung	Flurstück	
Ludwigshafen Miteigentum 999/100.000 an 976 m²	888/6	
Ludwigshafen Miteigentum 999/100.000 an 400 m²	869/40	
Ludwigshafen Miteigentum 999/100.000 an 403 m²	869/41	
Ludwigshafen Miteigentum 999/100.000 an 632 m²	888/7	
Ludwigshafen Miteigentum 999/100.000 an 619 m²	888/8	

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 mit rd.

186.000,00 €
in Worten: einhundertsechsundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neustadt an der Weinstraße, den 6. Juni 2024

Klaus Heiter
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

Siegel

6 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II

Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.03.2024 vor.

Wohnungsgrundbuch von Ludwigshafen, Blatt 8596:

Pos. 1: Überbau- und Benutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück Nr. 895/2, 895/6 und 889/2…

Wortlaut aus Bewilligung vom 28.02.1914, Geb. Reg. No 388:

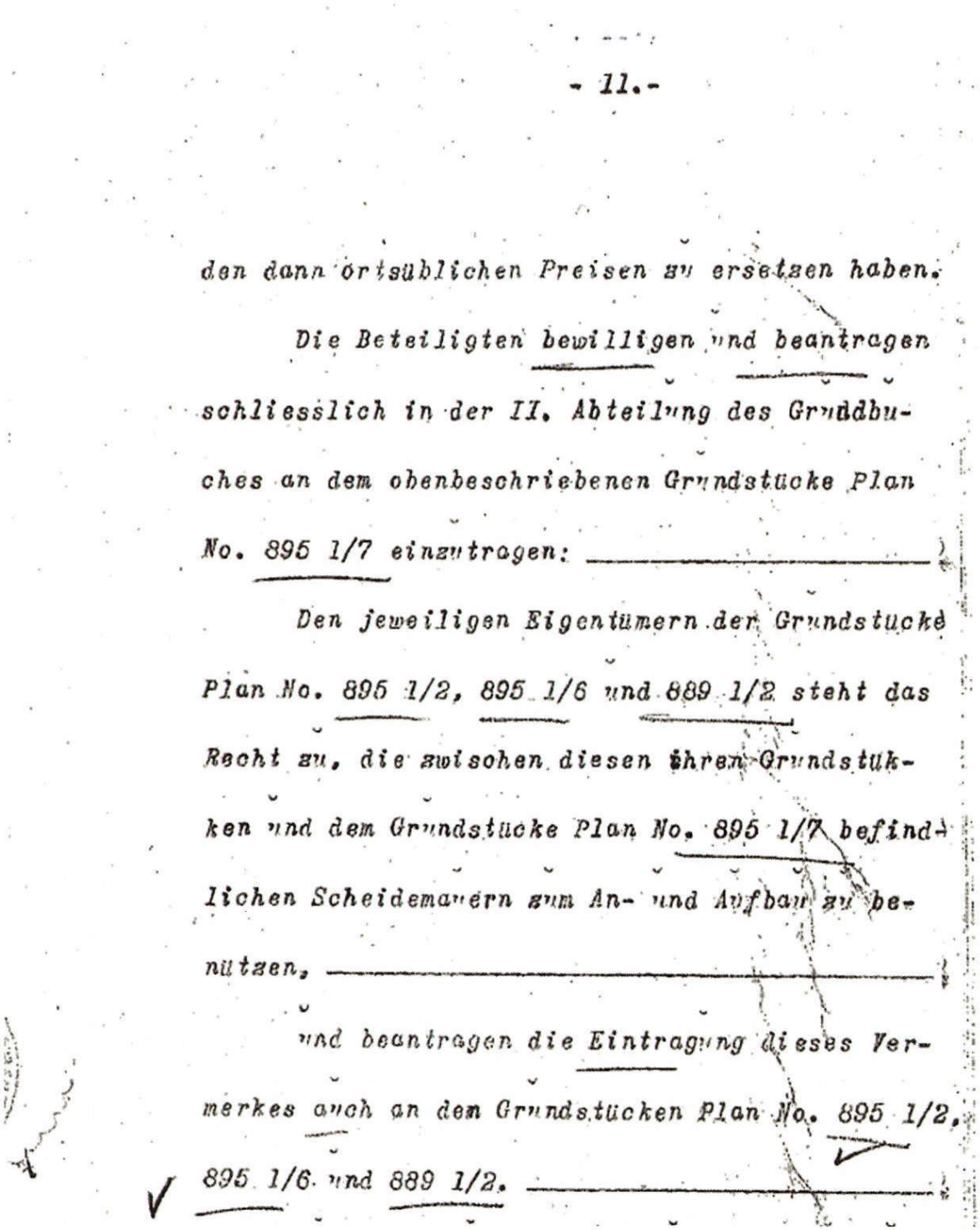
Hierdurch werden zu Gunsten der Plan No. 895 1/7 und zu Lasten der Grundstücke Plan No. 895 1/2, 895 1/6 und 889 1/2 Dienstbarkeiten begründet, die aber, weil nur von kurzer Dauer, nicht in das Grundbuch eingetragen werden sollen.

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Plan No. 895 1/2, 895 1/6 und 889 1/2 dürfen die Grenzmauern des Anwesens auf Plan No. 895 1/7

gegebenen Falles und insoweit als ihre Grundstücke angrenzen, zum An- und Aufbau benützen. ——

Hierdurch wird zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Plan No. 895 1/2, 895 1/6 und 889 1/2 an dem Grundstücke Plan No. 895 1/7 je eine Grunddienstbarkeit begründet und sind die Beteiligten hierüber einig und bestimmen, dass diese Dienstbarkeit im Grundbuche, sowohl auf dem herrschenden, als auch auf dem dienenden Grundstücke eingetragen werden sollen. —

Die Beteiligten vereinbaren schliesslich, dass die Eigentümer der Grundstücke Plan No. 895 1/2, 895 1/6 und 889 1/2 verpflichtet sind, die Grenzmauern gegebenen Falls zum An- und Aufbau zu benützen und sobald sie von diesem Rechte Gebrauch machen und damit das Eigentum der betreffenden Scheidemauer-Hälfte erwerben, dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Plan No. 895 1/7 die Hälfte der Herstellungskosten der Grenzmauern, soweit sie solche benützen, nach



- 11.-

den dann ortsüblichen Preisen zu ersetzen haben.

Die Beteiligten bewilligen und beantragen schliesslich in der II. Abteilung des Grundbuches an dem obenbeschriebenen Grundstücke Plan No. 895 1/7 einzutragen: _____

Den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Plan No. 895 1/2, 895 1/6 und 889 1/2 steht das Recht zu, die zwischen diesen ihren Grundstücken und dem Grundstücke Plan No. 895 1/7 befindlichen Scheidemauern zum An- und Aufbau zu benützen, _____

und beantragen die Eintragung dieses Vermerkes auch an den Grundstücken Plan No. 895 1/2, 895 1/6 und 889 1/2. _____

Die Position 1 wirkt sich weder wertmindernd noch wertsteigernd auf die Nutzung der Bewertungseinheit aus. Es ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Kaufinteressent die vorhandene Last akzeptieren würde (nahezu Wertneutral). Einschränkungen auf die Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes sind nicht festzustellen.

Pos. 2: Transformatorenrecht...

Wortlaut aus Bewilligung vom 30.12.1980:

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke, Gemarkung Ludwigshafen, Fl.Nrn. 889/2 und 895/9, eingetragen im Grundbuch Band 46, Blatt 1766 sowie Band 36, Blatt 1347, bewilligen und beantragen die Eintragung einer unentgeltlichen Grunddienstbarkeit zugunsten des Grundstücks (Stammgrundstück der Berechtigten) Gemarkung Ludwigshafen, Fl.Nr. 2417, eingetragen im Grundbuch Gemarkung Ludwigshafen, Band 123, Blatt 4260, Nr. 28, folgenden Inhalts:

Grunddienstbarkeit: 44 16 28

1 a) Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 2417, Gemarkung Ludwigshafen, sind berechtigt, auf dem Grundstück Fl.Nr. 889/2 der Gemarkung Ludwigshafen eine Transformatorenstation im Gebäude an der Bgm.-Kutterer-Straße 18 zu haben und zu betreiben. Die Berechtigungsfläche ist im beigefügten Lageplan LA-1076 rot angelegt.

b) Sie sind weiterhin berechtigt, auf dem unter 1 a angeführten Grundstück Versorgungsleitungen einzulegen, zu unterhalten und zu erneuern. (Im Lageplan gelb angelegt.)

c) Weiter sind sie berechtigt, die Grundstücke Fl.Nrn. 895/9 und 889/2 als Zugang zur Trafostation zu benutzen. Im Lageplan mit schwarzen Pfeilen gekennzeichnet.

170

2 a) Der Lageplan LA-1076 vom Aug. 1980 ist Bestandteil der Dienstbarkeit.

2 b) Bedienstete der jeweiligen Eigentümerin Fl.Nr. 2417 oder dazu beauftragte Personen haben das Recht, die Grundstücke zur Vornahme von Arbeiten jederzeit zu betreten. Ein Fahrrecht ist eingeschlossen.

3 a) Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 889/2 und 895/9, Gem. Ludwigshafen, ist verpflichtet, alle Änderungen in der Bebauung, die den Bestand oder den Betrieb der Trafostation und Versorgungsleitungen gefährden, zu unterlassen.

3 b) Der jeweilige Eigentümer der Fl.Nr. 2417 stimmt jedoch einer Verlegung der Versorgungseinrichtungen an einen geeigneten Standort für den Fall zu, daß der Grundstückseigentümer das Gelände so nutzen will, daß dadurch die Anlagen oder die Versorgungsleitungen verlegt werden müßten und der Grundstückseigentümer der Fl.Nrn. 889/2 und 895/9 hierfür die entstehenden Kosten trägt.

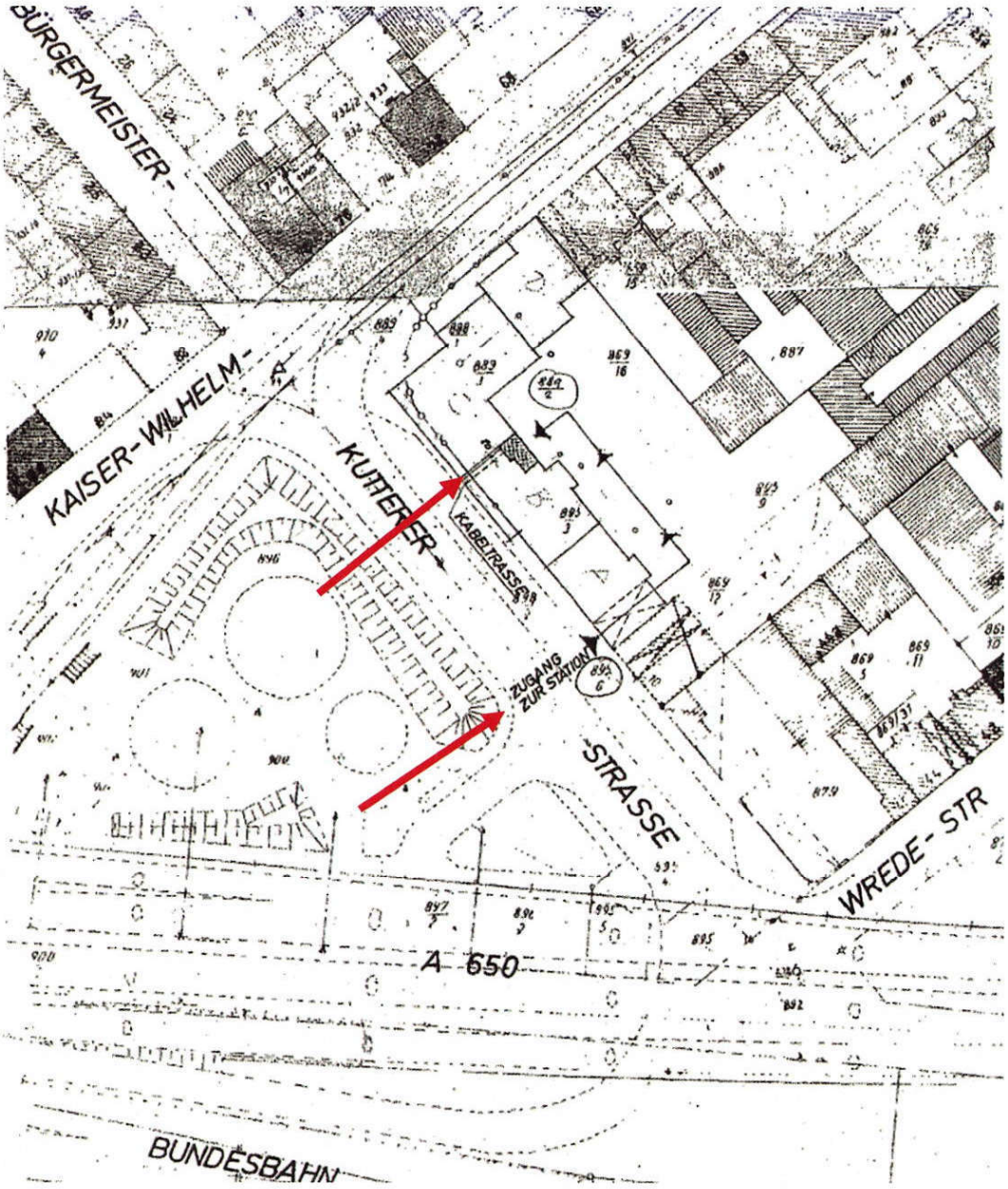
4.) Die Einrichtungen und Anlagen bleiben im Eigentum des Betreibers.

5.) Diese Bewilligung ist unentgeltlich.

6.) Die Kosten dieser Erklärung sowie des grundbuchamtlichen Vollzuges, tragen die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 2417.

7.) Die Beteiligten erhalten je eine Ausfertigung und eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde.

8.) Für die Eintragung im Grundbuch sind nur die Ziffern 1a,b,c, 2a,b sowie 3a und b vorgesehen.



Anmerkung: Der oben eingefügte Lageplan aus der Grundakte wurde ohne farbliche Markierungen zur Verfügung gestellt. Lt. Angaben am Ortstermin durch den Hausmeister sowie der Inaugenscheinnahme sind keine Einschränkungen etc. bekannt bzw. ersichtlich.

Die Position 2 wirkt sich weder wertmindernd noch wertsteigernd auf die Nutzung der Bewertungseinheit aus. Es ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Kaufinteressent die vorhandene Last akzeptieren würde (nahezu Wertneutral). Einschränkungen auf die Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes sind nicht festzustellen.

Pos. 3: gelöscht

Pos. 4: Zwangsversteigerung ist angeordnet…
Die Position 4 ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.
Der Wert Position 4 wird mit 0,00 € geschätzt.

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.
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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung. -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

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

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

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

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[IVD] Marktübliche Liegenschaftszinssätze, Mieten und Marktdaten (IVD) Immobilienverband Deutschland

[ImWERT Bewertungsgesellschaft mbH] Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen

[Kleiber Wolfgang] Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 6, vollständig neu bearbeitet Auflage 2010 und neuer

[Oberer GAA] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2017, 2019, 2021, 2023 (LGM)