

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
-Zwangsversteigerungsgericht-
Wittelsbachstraße 10
67061 Ludwigshafen

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 25.06.2025

AZ.: LU 3K19/24 K1

GUTACHTEN

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

im Teileigentumsgrundbuch von Ludwigshafen Blatt 7541 eingetragenen **170/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in Ludwigshafen, Bahnhofstr. 31, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Raumeinheit „rückwärtiges KG, EG und rückwärtiges 1. OG“**, im Aufteilungsplan mit **Nr. I** bezeichnet



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
04.03.2025 ermittelt mit rd.

800.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
1.5	Fragen des Gerichtes.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	11
3.3	Nebengebäude.....	12
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet.....	12
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet.....	12
3.5	Sondereigentum an der Raumeinheit I	13
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	18
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	18
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	19
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	19
4.4	Ertragswertermittlung	20
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	20
4.4.3	Ertragswertberechnung	23
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
4.5	Verkehrswert.....	27
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	29
6	Verzeichnis der Anlagen.....	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentumseinheit mit Ladenfläche im EG, interner Verbindungstreppe in das KG, separatem Kellerraum und separater Wohnung im 1. OG in einem nach WEG geteilten Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Bahnhofstr. 31 67059 Ludwigshafen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ludwigshafen, Blatt 7541, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück 325, Fläche 529 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein -Zwangsversteigerungsgericht- Auftrag vom 23.01.2025 (Datum des Beschlusses)
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	04.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	<p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei überwiegend in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p> <p>Besichtigt wurde der allgemein zugängliche Bereich (Treppenhause, Hof). Nicht besichtigt wurden der Dachbereich und der Heizungskeller.</p> <p>Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.03.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bodenrichtwert und Stadtplan über Sprengnetter Datenportal
- Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche
- Hausverwaltungsakten (in Auszügen)
- unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte
- Unterlagen vom Gläubiger (Beleihungswertermittlung vom 22.08.2017 nebst Plänen)
- Energieausweis
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen
- Auskunft Altlasten
- Sanierungssatzung
- Landesgrundstücksmarkbericht 2023 Rheinland-Pfalz

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

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

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	eigengenutzt
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird ein Gewerbebetrieb (Einzelhandel Möbel) unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Verdacht auf Hausschwamm:	nein
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Ludwigshafen (ca. 170.000 Einwohner)

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

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

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Darmstadt (ca. 45 km), Mannheim (ca. 2 km),
Frankfurt (ca. 80 km)

Landeshauptstadt:
Mainz (ca. 60 km)

Bundesstraßen:
B 9, B 37, B 38, B 44

Autobahnzufahrt:
A 6, A 61, A 650

Bahnhof:
Ludwigshafen, Mannheim

Flughafen:
Frankfurt (ca. 75 km), Speyer (ca. 20 km),
Mannheim (ca. 10 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern von Ludwigshafen Stadtteil Mitte Ortsbezirk südliche Innenstadt
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	gute Wohnlage, gute Geschäftslage, gute Verkehrsanbindungen gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen geschlossene, mehrgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	übliche Lärmbelastigungen einer zentralen Innenstadtlage
Topografie:	eben, Garten mit Südostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> rd. 15 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> rd. 40 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 529,00 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonpflasterstein eingeschränkte Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	dreiseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Nach dem städtischen Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen und dem Bodenschutzkataster des Bodeninformationssystems Rheinland-Pfalz liegen für das Flurstück folgende Informationen über altlastverdächtige Flächen vor:

- Betriebsflächen
Seifensiederei (1882-1892)
Schreinerei und Polsterwerkstätte, Möbelhandlung (1922-1943)

Die Betriebsflächen sind nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer "Altlastenrelevanz" von 4 bzw. 3 eingestuft (interne Bewertung zur ersten Orientierung: Skala 0=keine bis 5=höchste Altlastenrelevanz)

In welchem Maße mit den branchenüblichen Schadstoffen umgegangen wurde bzw. ob hier nur Firmensitz mit Bürotätigkeit war, ist nicht bekannt.

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

Über Vorkommnisse, bei welchen möglicherweise Schadstoffe in den Boden gelangt sein könnten, liegen keine Informationen vor. Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen liegen nicht vor.

Die Informationen zu diesem Grundstück begründen derzeit keinen weiteren behördlichen Handlungsbedarf.

(gemäß Schreiben vom 03.02.2025 der Stadt Ludwigshafen)

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.03.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ludwigshafen, Blatt 7541 folgende Eintragung:

- Sanierungsvermerk
- nicht wertrelevant -
- der noch nicht eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht, nicht wertrelevant

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende, das Bewertungsgrundstück begünstigende Eintragungen:

Der/die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes der Gemarkung Ludwigshafen Flst.Nr. 122 verpflichten sich für die Dauer der Bebauung, zu Gunsten des Grundstückes Flst. Nr. 325, die 23 Kfz-Stellplätze Nr. 283-287, 289-293, 270-272 und 273-299 sowie die Zu- und Abwegung zu sichern bzw. zur Verfügung zu stellen.

Ein Recht zur tatsächlichen Nutzung der Kfz-Stellplätze besteht nicht.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein einfacher Bebauungsplan (Nr. 507 „City zwischen Bahnhofstraße und Kaiser-Wilhelm-Straße“ vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Sanierungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich der Sanierungssatzung Ludwigshafen-Innenstadt (vereinfachtes Verfahren (ohne Ausgleichsbetrag gem. § 154 BauGB)).
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
abgabenrechtlicher Zustand:	Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Ludwigshafen vom 05.02.2025 sind die Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB sowie die Entwässerungsanlagen nach § 7 ff Kommunalabgabengesetz fertig gestellt. Der Erschließungsbeitrag bzw. einmalige Abwasserbeitrag fällt nicht mehr an. Einmalige Ausbaubeiträge werden in Ludwigshafen nicht erhoben. Um und Ausbaumaßnahmen werden über „wiederkehrende Ausbaubeiträge“ finanziert.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist 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.

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

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

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

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

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

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	beidseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus, miteinander durch Anbau verbundenes Vordergebäude (sechsgeschossig) und Rückgebäude (zweigeschossig), unterkellert
Baujahr:	Ursprungs-Baujahr des Vordergebäudes nicht feststellbar Aufstockung des Vordergebäudes vermutlich Mitte der 1980er Jahre Baujahr des Rückgebäudes vermutlich 1950er Jahre
Modernisierung:	Modernisierung/Umbau der Wohnung im 1. OG des rückseitig gelegenen Gebäudes um 2023

Energieeffizienz:	Der Energieausweis von 2018 wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs 2014-2016 ermittelt; Primärenergiebedarf: 152,0 kWh / (m ² * a) Energieverbrauch: 138,1 kWh / (m ² * a) (Warmwasserverbrauch nicht enthalten) Energieeffizienzklasse: E
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Erdgeschoss Naturstein Obergeschosse verputzt und gestrichen, Rauputz

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Teileigentumseinheit Nr. I
Kellerräume der anderen Wohnungen
Verteilerraum und Heizkeller

Erdgeschoss:

Teileigentumseinheit Nr. I

1. Obergeschoss:

Teileigentumseinheit Nr. I und Teileigentum Nr. II (bzw. geändert in 11)

2. – 5. Obergeschoss:

10 Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Keller:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk (nach Angaben des Eigentümers im 1. OG des Rückgebäudes Y-tong-Steine)
Geschossdecken:	Stahlbeton (Kellerdecke: Trägerkappendecke, Beton)
Treppen:	<u>Keller- und Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesenbelag einfaches Stahlgeländer <u>Kellertreppe innerhalb des Teileigentums:</u> Beton mit Teppichbodenbelag, schmiedeeisernes Geländer <u>Treppe zum Speicher des Rückgebäudes innerhalb des Teileigentums:</u> Treppe aus Edelstahl

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff
Dach:	<u>Vordergebäude:</u> Flachdach mit Bitumenbahnabdichtung <u>Rückgebäude:</u> Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton) Ist die oberste Geschossdecke über beheizten Räumen nicht gedämmt, schreibt die EnEV 2014 eine Dach-(boden)dämmung vor.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	bauzeittypische, mittlere Ausstattung Gegensprechanlage EG: in die abgehängte Decke integrierte Beleuchtung in der Wohnung der Teileigentumseinheit modernisierte, mittlere Ausstattung tlw. Einbauleuchten Überwachungskamera Hauseingang Klimaanlage
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Bj. Wärmeerzeuger nach Angabe im Energieausweis 2010 Zugang zum Heizraum nicht möglich, daher keine Detailangaben im KG und EG Stahlradiatoren mit Thermostatventilen in der Wohnung (1. OG) Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich dezentral

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

besondere Bauteile:	Dachterrasse
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug Bj. 1998
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung:

Räume im KG und im EG: durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, durchschnittliche Verschleißerscheinungen, geringer Instandhaltungsrückstau; Objekt ohne durchgreifende Modernisierung bei durchschnittlicher Instandhaltung
Wohnung im 1. OG: guter baulicher Zustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, kein Instandhaltungsrückstau

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Dachterrasse im 1. OG ("HOF")

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet

keine

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.5 Sondereigentum an der Raumeinheit I

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Raumeinheit "rückwärtiges KG, EG und rückwärtiges 1. OG", im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet.
	Ladenfläche im EG mit interner Verbindungstreppe in das UG, separater Kellerraum und separate Wohnung im 1. OG
Wohnfläche:	Die Nutzfläche im KG beträgt rd. 250 m ² , im EG rd. 340 m ² ; die Wohnfläche im 1. OG beträgt rd. 120 m ² . Die Flächen wurden den Plänen der Teilungserklärung entnommen; die Berechnungen wurden ohne erneutes Aufmaß lediglich auf Plausibilität geprüft.
Raumaufteilung:	<u>Die Wohnung im 1. OG des Rückgebäudes hat folgende Räume:</u> Eingangsfur mit Garderobe, 4 Zimmer, Flur, offene Wohnküche mit Wohnzimmer, Bad, HWR, Abstellraum
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	vermutlich schwimmender Estrich mit verschiedenen Bodenbelägen (KG, EG: Teppichboden, Fliesenbelag, Laminat, Wohnung im 1. OG: Naturstein (schwarz/weiß))
Wandbekleidungen:	Wandputz mit Anstrich, Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel Wohnung im 1. OG: Rigips, "Stico" (nach Angaben des Eigentümers)
Deckenbekleidungen:	KG: Beton mit Anstrich EG: Hartschaumplatten Wohnung im 1. OG: Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	EG: straßenseitig Schaufenster, rückseitig Fenster überwiegend aus Holz mit Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Aluminium Wohnung im 1. OG: Fenster aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung
Türen:	<u>Wohnungseingangstür 1. OG:</u> Holztür <u>Zimmertüren in der Wohnung im 1. OG:</u> weiße Türen aus Holzwerkstoffen mit Holzzargen Griffe und Beschläge aus Metall

sanitäre Installation:	<u>Bad in der Wohnung im 1. OG:</u> eingebaute Wanne mit Whirlpool, wandhängendes WC, 2 Waschbecken erneuerte Ausstattung, gute Qualität, elektrische Entlüftung (Ventilator)
	<u>Hauswirtschaftsraum in der Wohnung im 1. OG:</u> Anschluss für Dusche, Waschmaschinenanschluss

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten) untWohnung klimatisiert
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist insgesamt leicht unterdurchschnittlich, der Zustand der Wohnung im 1. OG ist gut. Die Einzelhandelsflächen im EG und KG sind bei großer Tiefe relativ zweckmäßig geschnitten und haben eine markt-gängige Größe.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
	In der Teilungserklärung wurde unter Punkt III. 13 folgende Vereinbarung getroffen: Die im Aufteilungsplan "grün" eingezeichnete Freifläche steht <ul style="list-style-type: none"> • dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentumsrechts I zur alleinigen Nutzung als Grünfläche zu, bis eine Nutzung dieser Fläche zum Abstellen von Fahrzeugen möglich ist, • den jeweiligen Eigentümern der Wohnungs- und Teileigentumsrechte II bis VII gemeinsam zur alleinigen Nutzung durch Abstellen von Kraftfahrzeugen zu, sobald eine solche Nutzung möglich ist. <p>Dieser Grundstücksteil konnte nicht besichtigt werden. Ob eine Nutzung dieser Fläche zum Abstellen von Fahrzeugen möglich ist, war nicht feststellbar.</p>
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: In der Teilungserklärung wurden unter Punkt III. 8. folgende Vereinbarungen getroffen: Hinsichtlich der anfallenden Reparatur- und Instandhaltungskosten am Vorderhaus, also ohne Anbau, wird vereinbart, dass diese durch alle Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen getragen werden, soweit sie das Gemeinschafts-

eigentum betreffen. Zugleich wird jedoch eingeschränkt, dass der jeweilige Eigentümer des Teileigentumsrechts I nicht verpflichtet ist, sich an den Herstellungs-, Unterhaltungs- und Betriebskosten für den noch zu errichtenden Aufzug zu beteiligen. Diese Herstellungs-, Unterhaltungs- und Betriebskosten sind allein durch die Teileigentümer der Teileigentumsrechte, im Aufteilungsplan mit II bis VII bezeichnet, entsprechend ihren Miteigentumsanteilen zu tragen. Der jeweilige Teileigentümer des Teileigentumsrechts I ist nicht berechtigt, den Aufzug mitzubenutzen.

Der jeweilige Teileigentümer des Teileigentumsrechts I ist verpflichtet, an dem Anbau, dessen sämtliche Räume in seinem Sondereigentum stehen, sämtliche Reparatur-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten auch am gemeinschaftlichen Eigentum allein unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu tragen.

Weiterhin wurde vereinbart, dass die Behebung von Glasschäden im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer obliegt.

In der Teilungserklärung wurden unter Punkt V. c) folgende Vereinbarungen getroffen:

Der PKW-Abstellplatz in der Hofeinfahrt soll in erster Linie durch den Teileigentümer I benutzt werden dürfen, jedoch auch durch die Teileigentümer II bis VII mitgenutzt werden dürfen. Dieser PKW-Abstellplatz soll jedoch nur zum Be- und Entladen benutzt werden.

Im Bereich des Einganges darf der Teileigentümer des Teileigentumsrechts I Kleinmöbelstücke ausstellen, so lange das Teileigentum als Möbelgeschäft genutzt wird.

In der Teilungserklärung wurden unter Punkt VII folgende Vereinbarungen getroffen:

- Der jeweilige Teileigentümer des Teileigentumsrechts I ist berechtigt, an den Rückgebäuden auch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile auf seine Kosten zu verändern, soweit eine baupolizeiliche Genehmigung erteilt wird oder nicht erforderlich ist.
- Der jeweilige Teileigentümer des Teileigentumsrechts I ist berechtigt, auf alle Zeiten an der Straßenseite des Vorderhauses zwei Reklameschilder in der Größe der heute vorhandenen Schilder als sein Eigentum zu erhalten, zu erneuern oder zu ersetzen. Dieses Recht ist unentgeltlich.

Erhaltungsrücklage:

Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2023 beträgt 0,00 € (IST), der Endbestand Rücklage (SOLL) per 31.12.2023 beträgt - 10.000,00 € (resultierend aus einer Entnahme in Höhe von 10.000,00 €). Sie ist somit deutlich unter dem üblichen Rahmen gebildet. Es wird deshalb eine fiktive Rückstellung in Höhe von 100.000,00 € gebildet.

Die Hauseigentümersammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Aus der Abrechnung für das Jahr 2023 existieren Forderungen der Gemeinschaft gegen einzelne Miteigentümer insbesondere auch

aufgrund von Hausgeldrückständen in Höhe von rd. 73.600 €. Die Liquidität der Gemeinschaft ist seit längerer Zeit angespannt.

Das Wohngeld beträgt gemäß Angaben der Hausverwaltung im Jahr 2023 monatlich 1.651,00 € und seit 01.01.2024 monatlich 1.520,00 €. Es wird derzeit keine Zuführung zur Erhaltungsrücklage gebildet.

sonstige Besonderheiten:

Es laufen zahlreiche gerichtliche Verfahren gegen einzelne Mit-eigentümer.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem befriedigenden Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 170/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67059 Ludwigshafen, Bahnhofstr. 31, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit „rückwärtiges KG, EG und rückwärtiges 1. OG“, im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ludwigshafen	7541	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Ludwigshafen	325	529 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

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

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 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)	=	2,5
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,85
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	529 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	640,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.03.2025	× 1,070	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 684,80 €/m ²	
WGFZ	2,5	2,85	× 1,090	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	529	× 1,000	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,000	
Tiefe (m)	30	40	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 746,43 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 746,43 €/m²
Fläche			× 529 m ²
beitragsfreier Bodenwert			= 394.861,47 € rd. 400.000,00 €

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 170/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	400.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 170/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 68.000,00 € rd. 68.000,00 €	

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (rd. m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lf. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Teileigentum I Lager KG	250		3,00	750,00	9.000,00
	2	Verkaufs-/ Aus- stellungsräume EG	340		9,00	3.060,00	36.720,00
	3	Wohnung 1. OG	120		11,00	1.320,00	15.840,00
Summe			710	-		5.130,00	61.560,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **61.560,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **– 12.136,20 €**

jährlicher Reinertrag **= 49.423,80 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)
5,00 % von 68.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert
(beitragsfrei)) **– 3.400,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 46.023,80 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = **5,00 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **40** Jahren Restnutzungsdauer **× 17,159**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 789.722,38 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 68.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Teileigentums **= 857.722,38 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **– 34.308,90 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums **= 823.413,48 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 17.000,00 €**

Ertragswert des Teileigentums **= 806.413,48 €**

rd. 800.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 9,00 €/m² für die Verkaufs- und Ausstellungsräume im EG, von 3,00 €/m² für die Lagerflächen im KG und von 11,00 €/m² für die Wohnung im 1. OG als marktüblich erzielbar angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	1.371,60 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	120,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.680,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)		
	Verkaufs-/ Ausstellungsflächen	340,00 m ² × 14,00 €/m ²	4.760,00 €
	Lagerflächen	250,00 m ² × 7,00 €/m ²	1.750,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	316,80 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	1.828,80 €
Summe			12.136,20 €

Liegenschaftszinssatz

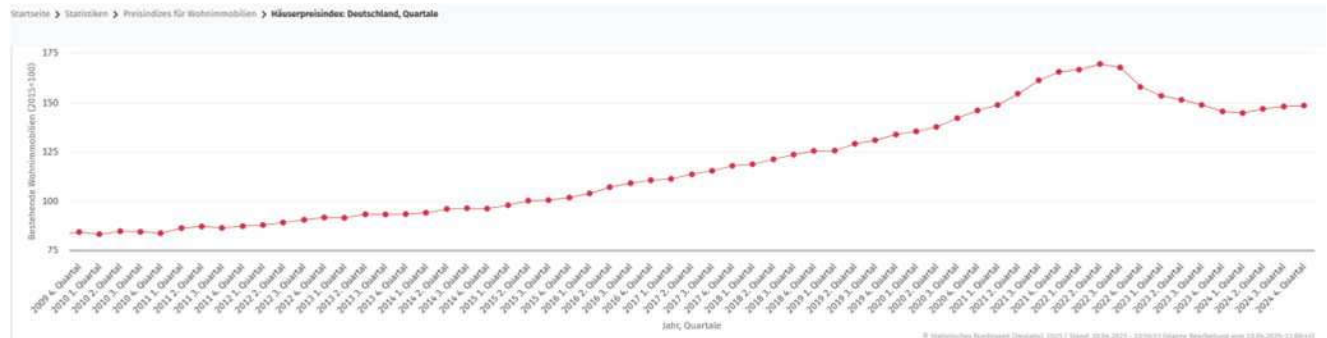
Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 veröffentlicht der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit gemischt genutzten Gebäuden (Bodenwertniveau 600 €/m², gewerblicher Anteil am Rohertrag rd. 75 %) beträgt extrapoliert rd. 4,5 %.

Gewerbliches Teileigentum wird i.d.R. als risikoreicher erachtet. Es handelt sich außerdem um eine Einheit, die Wohn- und Gewerbeflächen verbindet, wodurch sich der Käuferkreis reduziert. Darüber hinaus stehen in der Umgebung des Bewertungsobjektes verhältnismäßig viele Ladenflächen leer. Aus gutachterlicher Sicht ist ein erhöhter Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/ Restnutzungsdauer, Lage, Größe) von 5,0 % angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes basiert auf Daten von 2020 – 2022. Zwischenzeitlich ist das Zinsniveau für Immobilienkredite stark gestiegen. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Immobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachteilen auf Verkäuferseite führt.



Aus gutachterlicher Sicht ist an Abschlag aufgrund der aktuellen Marktentwicklung von 4% angemessen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -4,00 % von (857.722,38 €)	-34.308,90 €
Summe	-34.308,90 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Wohn- und Geschäftshaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,8		0,2	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,7	0,3		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	75,2 %	23,8 %	1,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-17.000,00 €
• Rückstellung für fehlende Instandhaltungsrücklage	-100.000,00 €	
Summe		-17.000,00 €

4.5 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. **800.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 170/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67059 Ludwigshafen, Bahnhofstr. 31, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit „rückwärtiges KG, EG und rückwärtiges 1. OG“, im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ludwigshafen	7541	1
Gemarkung		Flurstück
Ludwigshafen		325

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2025 mit rd.

800.000 €

in Worten: achthunderttausend Euro

geschätzt.

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

Weinheim, den 11. April 2025



Hinweise zum Urheberschutz

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

Wertermittlungsergebnisse

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**
Flur

Flurstücksnummer **325**

in **Ludwigshafen, Bahnhofstr. 31**
Wertermittlungstichtag: **04.03.2025**

Bodenwert						
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Boden- wert [€]	
Teileigentum Nr. I	baureifes Land	frei	756,14	529,00	68.000,00	
Summe:			756,14	529,00	68.000,00	

Objektdaten							
Bewertungs- bereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung			WF/NF [rd. m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Teileigentum Nr. I	Wohn- und Geschäfts- haus			710	vermitteltes Bj. zur Bewertung 1985	80	40

Wesentliche Daten					
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Teileigentum Nr. I	61.560,00	12.136,20 € (19,71 %)	5,00	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	95,77 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-23,94 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.126,76 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,00
Verkehrswert/Reinertrag:	16,19

Ergebnisse	
Ertragswert:	800.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	800.000,00 €
Wertermittlungstichtag	04.03.2025

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 4: Fotos

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 3

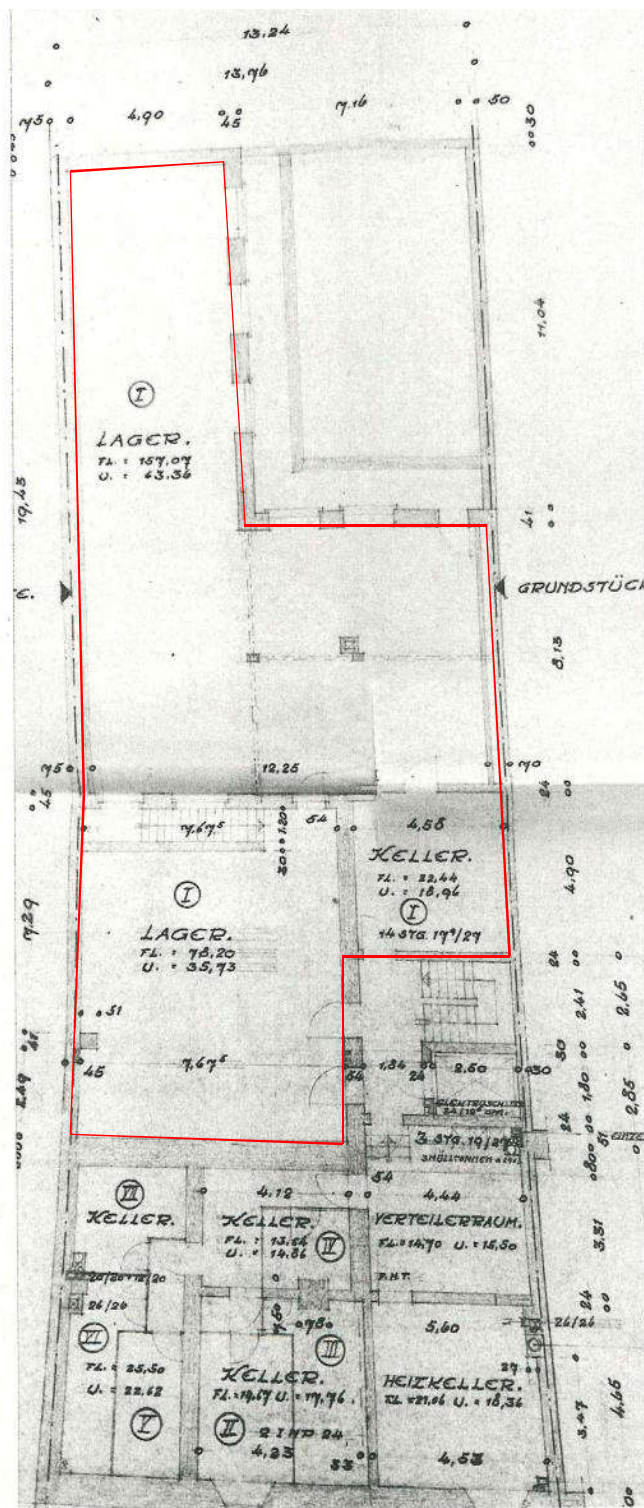


Abb. 1: Grundrissplan Kellergeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 3

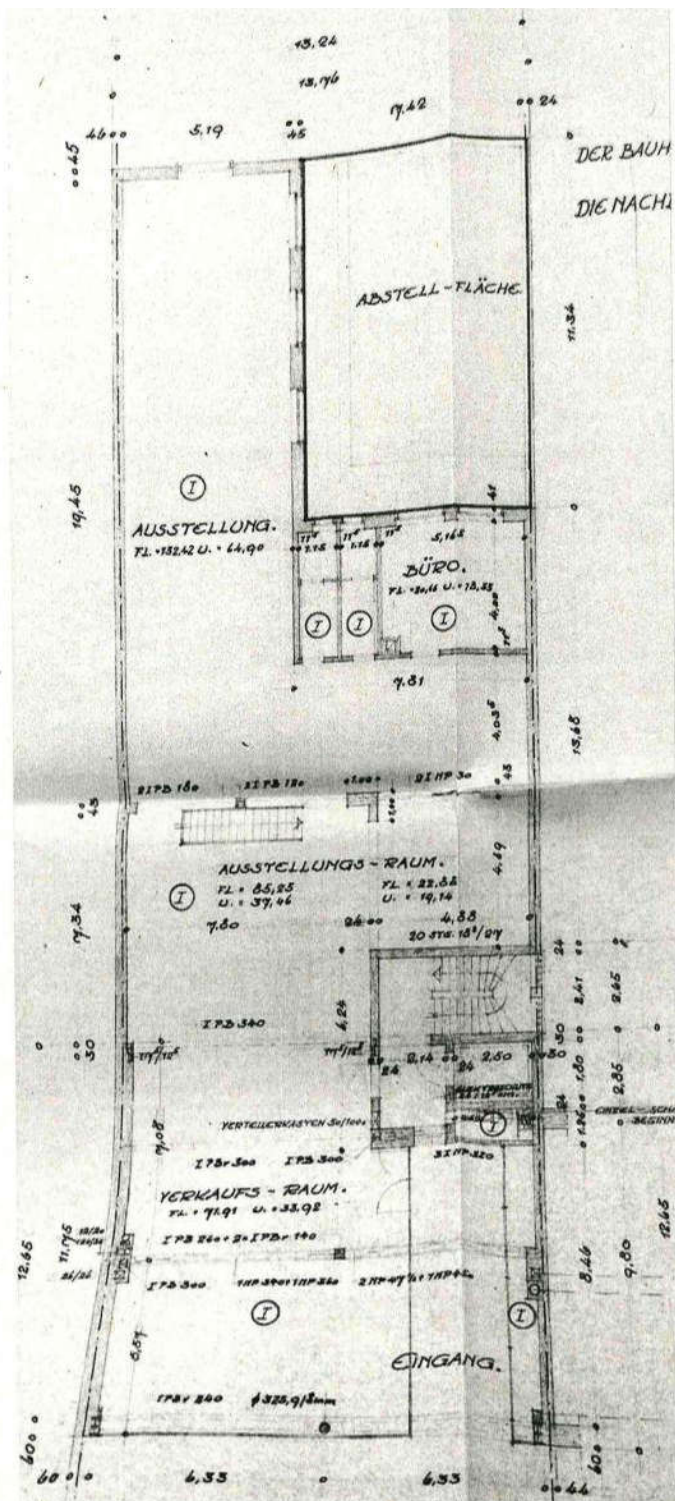


Abb. 2: Grundrissplan Erdgeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
Seite 3 von 3

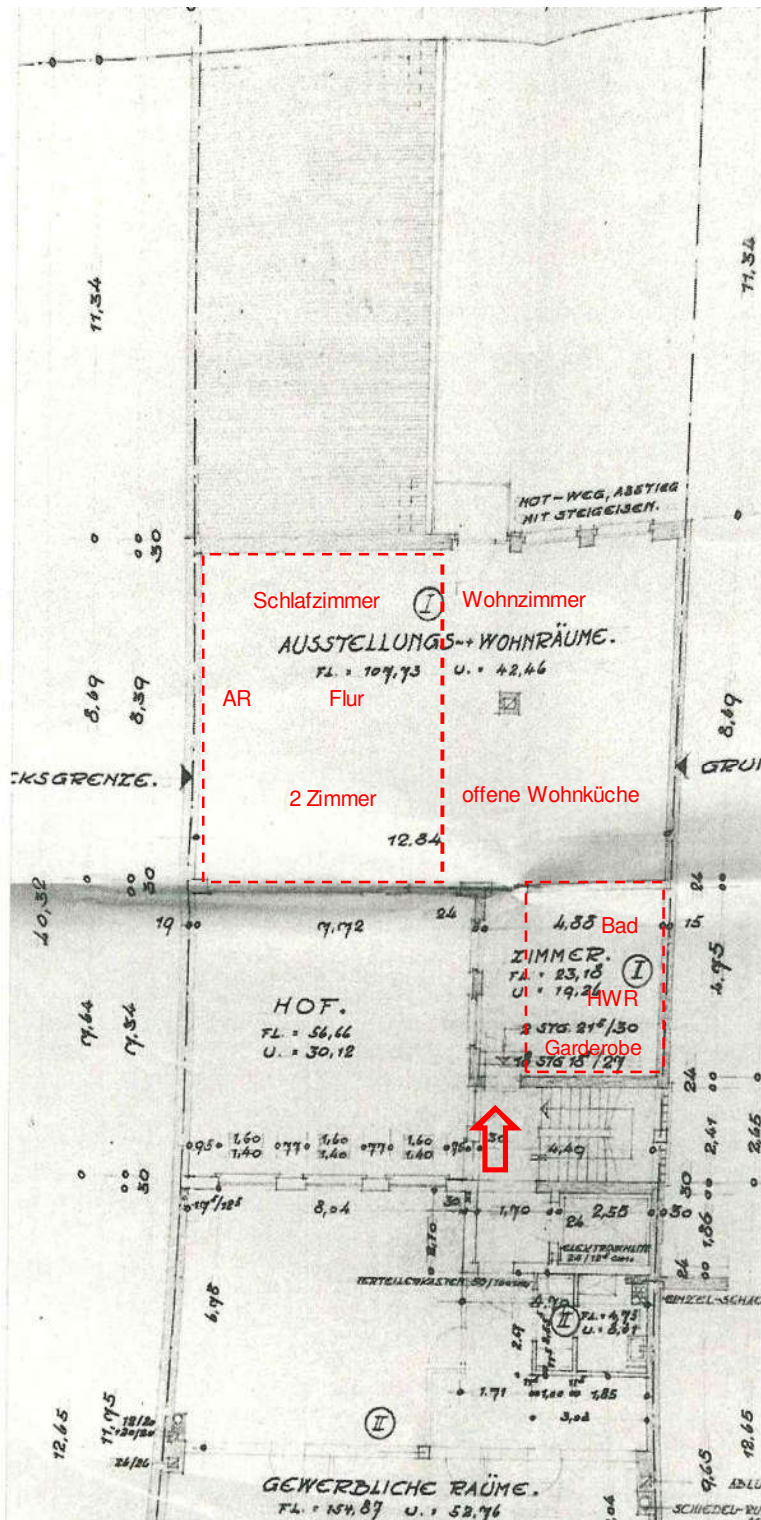


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Grundrissplan 1. Obergeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 5



Abb. 1: Straßenansicht



Abb. 2: Eingang

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 5

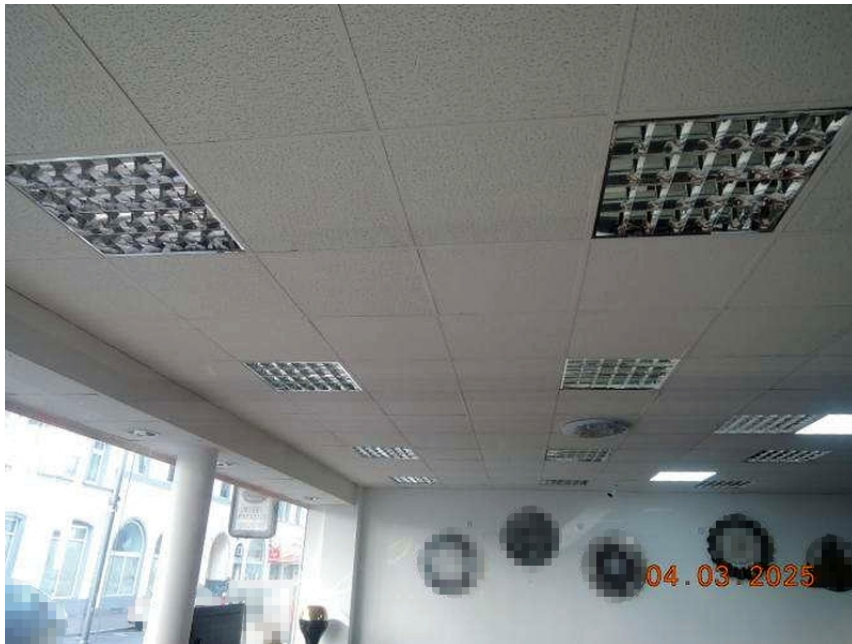


Abb. 3: straßenseitiger Bereich des Verkaufsraumes im EG

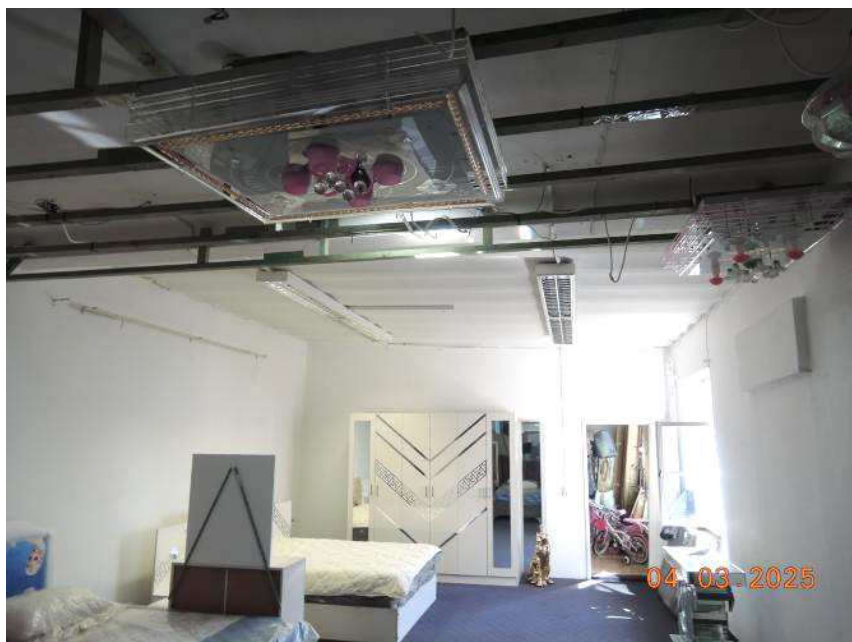


Abb. 4: hinterer Bereich des Verkaufs-/Ausstellungsraumes im EG

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 5



Abb. 5: Toiletten im EG

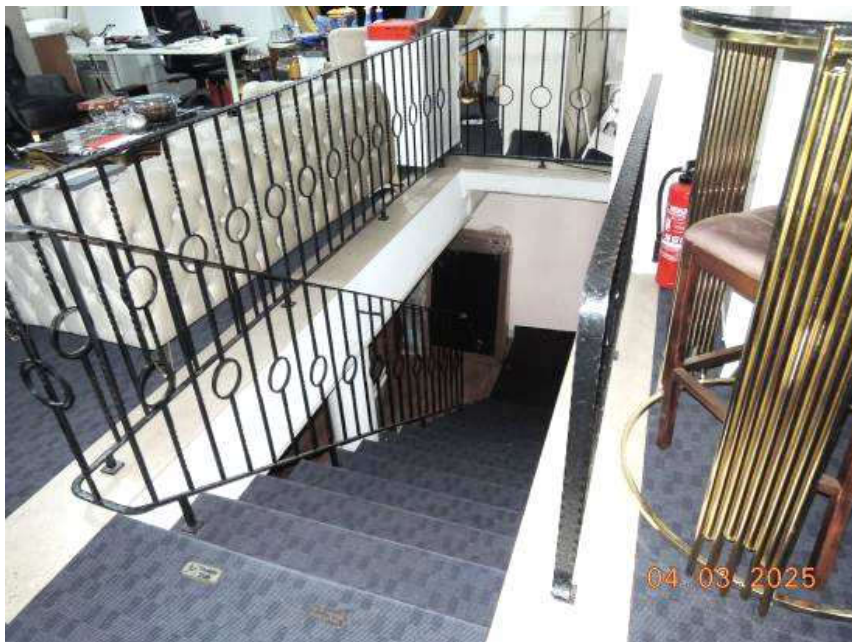


Abb. 6: interne Treppe vom EG zum KG innerhalb des Teileigentums Nr. I

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 5



Abb. 7: Lagerfläche im KG



Abb. 8: hinterer Teil der Ausstellungsfläche im EG

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 5



Abb. 9: Treppenhaus zum 1. OG



Abb. 10: Wohnungseingang im 1. OG