

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024
Pfarrer-Abel-Straße 15
67434 Neustadt/Weinstraße
T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21
info@as-immowert.de

Az.: 23732

Az. Gericht: 3 K 8/23

Datum: 09.02.2023

Ausfertigung ohne Anlagen

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück
Grundbuch von Oppau, Blatt 2595, Flurstück Nr. 770/6
Behrensstraße 20 in 67069 Ludwigshafen



Nordwestansicht

Auftraggeber: Amtsgericht Ludwigshafen
Wittelsbachstraße 10
67061 Ludwigshafen am Rhein

Wertermittlungsstichtag: 12.12.2023

Qualitätsstichtag: 12.12.2023

Verkehrswert, unbelastet: 440.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Auftraggeber	3
1.3	Auftragsinhalt / Bewertungszweck.....	3
1.4	Ortsbesichtigung / Teilnehmer	3
1.5	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	3
1.6	Grundbuchauszug / Katasterangaben	3
1.7	Arbeitsunterlagen / Auskünfte	4
1.8	Feststellungen für das Gericht	5
2	LAGEBESCHREIBUNG.....	6
2.1	Makrolage	6
2.2	Mikrolage	7
3	OBJEKTBE SCHREIBUNG	8
3.1	Grundstücksgestalt und -größe	8
3.2	Bodenbeschaffenheit / Grundwasser	8
3.3	Rechte und Belastungen	8
3.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.5	Entwicklungs- und Erschließungszustand	9
3.6	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.7	Flächen und technische Daten.....	14
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	16
4.1	Immobilienmarkt	16
4.2	Wertermittlungsverfahren.....	18
4.3	Verfahrenswahl.....	18
4.4	Bodenwertermittlung	19
4.5	Ertragswertermittlung	21
4.6	Sachwertermittlung	25
4.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	29
4.8	Verfahrensergebnis.....	30
4.9	Verkehrswert, unbelastet	30
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	31

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt ist ein mit einem Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebautes Grundstück, Behrensstraße 20, 67069 Ludwigshafen.

1.2 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Ludwigshafen, Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein.

1.3 Auftragsinhalt / Bewertungszweck

Beauftragt ist gemäß Beschluss vom 10.10.2023 mit dem Aktenzeichen 3 K 8/23 im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ### (Antragstellerin) gegen ### (Antragsgegner) zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen. Das Vollstreckungsgericht hat nach § 74 a Abs. 5 ZVG den Verkehrswert festzusetzen. Das Gutachten soll in 2-facher Ausfertigung erstattet werden sowie im PDF-Format (Gutachten und Anlagen in getrennten Dateien) übermittelt werden. Das Gutachten ohne Anlagen besteht aus 31 Seiten.

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Einladung zur Ortsbesichtigung wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 22.11.2023 zugestellt. Die Ortsbesichtigung wurde für den 12.12.2023 angekündigt und das Objekt in der Zeit von 9.00 – 10.55 Uhr besichtigt. Zu diesem Termin war Frau ### anwesend. Das Anwesen konnte von innen und außen besichtigt werden.

1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt. Der Wertermittlungsstichtag ist entsprechend § 2 Absatz 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Wertermittlungsstichtag ist der 12.12.2023. Der Qualitätsstichtag ist nach § 2 Absatz 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Fall dem Wertermittlungsstichtag.

1.6 Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.02.2023 mit letzter Änderung vom 17.02.2023 vor, der Grundbuchauszug wurde vom Amtsgericht Ludwigshafen am 27.10.2023 zur Verfügung gestellt.

Amtsgericht	Ludwigshafen am Rhein
Grundbuch	Oppau
Grundbuchblatt	2595
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 1</u> Gemarkung: Oppau Flurstück Nr.: 770/6 Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche, Behrensstraße 20 Größe: 351 m ²

Die Katasterangaben im Bestandsverzeichnis stimmen mit dem Flurstücks- und Eigentüternachweise vom 02.11.2023 überein.

Abteilung I: 3.1 ###, geb. am dd.mm.yyyy,

(Eigentümer)

3.2 ###, geb. am dd.mm.yyyy,
zu 3.1, 3.2: in Erbengemeinschaft

Abteilung II:
(Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 1 Leibgeding für ###, geb. am dd.mm.yyyy, und ###, geb. ###, geb. am dd.mm.yyyy, gemeinsam und für den Überlebenden von ihnen allein. Zur Löschung genügt Nachweis des Todes der Berechtigten. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 27.07.1972 am 28.11.1972.

lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein – Vollstreckungsgericht -, 3 K 8/23); eingetragen am 17.02.2023.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden.

Abteilung III:
(Grundpfandrechte)

Für die Bewertung nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Verkaufsfall sachgemäß berücksichtigt werden.

1.7 Arbeitsunterlagen / Auskünfte

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.02.2023, zur Verfügung gestellt am 27.10.2023

Von den Beteiligten zur Verfügung gestellt:

- Exposé
- Mietvertrag zur Einheit im Erdgeschoss

Folgende Unterlagen und Auskünfte wurden beschafft:

- Bodenrichtwert 2022, Premiumdienst, Abruf auf GeoPortal des Landes Rheinland-Pfalz
- Flurstücks- und Eigentümergebiet sowie Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz vom 02.11.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen vom 31.10.2023
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan stadtplan.ludwigshafen.de, Abruf 30.10.2023
- Bescheinigung über den Erschließungsbeitrag der Stadt Ludwigshafen vom 31.10.2023
- Altlastenauskunft der Stadt Ludwigshafen vom 31.10.2023
- Einsicht in die Bauakte der Stadt Ludwigshafen am 16.11.2023
- Einsicht Denkmalliste der Stadt Ludwigshafen
- Auskunft Bezirksschornsteinfegermeister vom 15.12.2023
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 12.12.2023
- Fotodokumentation vom 12.12.2023

1.8 Feststellungen für das Gericht

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht:
Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht gemäß Auskunft der Stadt Ludwigshafen und nach dem äußeren Anschein nicht.
- b) Name des Verwalters und Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:
Eine Aufteilung nach WEG liegt nicht vor.
Ein Verwalter ist nicht bestellt.
- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind:
Die Wohnung im EG ist seit 01.07.1999 vermietet.
Die Wohnungen im OG und DG waren zum Zeitpunkt der Besichtigung leerstehend.
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:
Nicht bekannt.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:
kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- f) Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden:
Keine.
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:
Ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1 Makrolage

Die Stadt Ludwigshafen am Rhein ist neben Mannheim und Heidelberg eine von drei Großstädten in der Metropolregion Rhein-Neckar und zweitgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz. Sie liegt mitten im Oberrheingraben am westlichen Rheinufer zwischen Pfälzer Wald und Odenwald bzw. Kraichgau. Gemäß Landesplanung ist Ludwigshafen als Oberzentrum und somit als zentraler Ort eingestuft.

Ludwigshafen zählt rd. 174.265 Einwohnern (Stand 31.12.2022). Die Einwohnerzahl hat seit 2002 um 7,4 % zugenommen. Die Altersgruppe *65 Jahre und mehr* ist mit 18,8 % vertreten und liegt damit niedriger als in den übrigen kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz.¹ In den letzten 5 Jahren hat der Anteil dieser Altersgruppe in Ludwigshafen um 0,6 % abgenommen.²

Ludwigshafen ist dem Demografietyt 7 – Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik – zugeordnet.³ Der Demografietyt zeichnet sich aus durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung, viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort, hoher Anteil an Einpersonenhaushalten und geringer Kaufkraft und hohen Soziallasten.

Ludwigshafen ist ein großer Forschungs- und Produktionsstandort der chemischen Industrie und Sitz zahlreicher Großunternehmen sowie vieler mittelständischer Betriebe.⁴

Darüber hinaus ist Ludwigshafen Hochschulstandort.

Der Kaufkraftindex für Ludwigshafen beträgt 91,9, die Einzelhandel-Zentralitätskennziffer 114,5, der Bundesdurchschnitt liegt jeweils bei 100,0⁵, beide Kennzahlen haben sich im Vergleich zum Vorjahr verringert.

Die Arbeitslosenquote liegt in Ludwigshafen mit 9,3 % rd. 4,4 % über dem rheinlandpfälzischen Landesdurchschnitt und 3,7 % über dem Bundesdurchschnitt (Stand: November 2023).⁶

Ludwigshafen ist sehr gut über die A 5, A 6 und A 61 Richtung Norden und Süden sowie die A 6 Richtung Westen und Osten an das Fernstraßennetz angebunden. Der Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 80 km innerhalb einer dreiviertel Stunde zu erreichen. Ludwigshafen verfügt über mehrere Haltestellen für Regionalbahnen Richtung Neustadt a.d.W./Kaiserslautern, Mainz, Speyer und Richtung Mannheim, außerdem über ein Straßenbahn- und Busliniennetz. Zahlreichen Anschluss an das Fernverkehrsschiennetz gibt es in Mannheim.

¹ Quelle: www.statistik.rlp.de

² Quelle: www.statistik.rlp.de

³ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

⁴ Quelle: www.ludwigshafen.de

⁵ Quelle: GfK-Regionaldaten 2020, veröffentlicht durch DIE RHEINPFALZ

⁶ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

2.2 Mikrolage

Lage

Das Objekt befindet sich nördlich der Innenstadt im Ortsbezirk Oppau (Oppau, Edigheim, Pfingstweide) im Stadtteil Oppau in der Behrensstraße.

Die Behrensstraße ist voll ausgebaut, die Straße ist asphaltiert, Gehwege sind beidseitig vorhanden. Parkmöglichkeiten sind entlang der Erschließungsstraße vorhanden.

Umgebung/Bebauung

Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht aus Wohnhäusern in II-geschossiger Bauweise, überwiegend als Doppelhäuser errichtet, untergeordnet als freistehende Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser.

Immissionen

Besondere Lärmquellen aus dem Straßenverkehr wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Lärmintensive Gewerbebetriebe sind in der Nachbarschaft nicht angesiedelt.

Verkehrs- und Geschäftslage

Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist vorhanden, in unmittelbarer Nähe ist eine Bushaltestelle (Kirchstraße) vorhanden. Im Südosten des Stadtteils besteht Anschluss an eine Straßenbahn mit Verbindung zur Ludwigshafener Innenstadt.

Der Hauptbahnhof Ludwigshafen mit Anschluss Richtung Frankenthal/Worms, Mutterstadt/Neustadt und Mannheim ist ca. 7 km mit dem Auto entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in ausreichender Anzahl im Stadtteil vorhanden, im Umkreis von 1.000 m befinden sich u.a. ein Lidl, Aldi und Penny, zudem ist donnerstags Wochenmarkt.

Im Stadtteil sind Kindertagesstätten und eine Grundschule vorhanden.

Die medizinische Versorgung ist durch eine ausreichende Anzahl an Ärzten, Apotheken und Krankenhäusern in Ludwigshafen sichergestellt.

Freizeitmöglichkeiten

Freizeitangebote sind in den üblichen Bereichen (u.a. Kultur und Unterhaltung, Sport, Vereine, Gastronomie) vorhanden.

In und um Oppau sind Weiher und Erholungsflächen (Abelweiher, Harschwegweiher, Stadtpark) vorhanden.

3 OBJEKTBESCHREIBUNG

3.1 Grundstücksgestalt und -größe

Flurstück Nr. 770/6 liegt südlich der Behrensstraße.

Das Grundstück ist rd. 13,5 m breit und rd. 26 m tief.

Der Zuschnitt des Grundstücks ist rechteckig (vgl. Anlage 3).

Das Grundstück weist eine Grundstücksgröße von 351 m² auf. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert und stimmt mit der Angabe im Flurstücks- und Eigentümnachweis überein.

Die Topografie im Bereich des Bewertungsobjekts ist eben.

3.2 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt. Die Bodenbeschaffenheit wurde nicht untersucht.

Hinweis: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Bei einem 100-jährigen Hochwasser sind große Teile von Ludwigshafen überflutungsgefährdet, so auch der überwiegende Teil von Oppau.⁷

3.3 Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch Blatt 2595 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs kein Herrschvermerk vorhanden.

Im Grundbuch Blatt 2595 sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1 Leibgeding für ###, geb. am dd.mm.yyyy, und ###, geb. ###, geb. am dd.mm.yyyy, gemeinsam und für den Überlebenden von ihnen allein. Zur Löschung genügt Nachweis des Todes der Berechtigten. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 27.07.1972 am 28.11.1972.

lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein – Vollstreckungsgericht -, 3 K 8/23); eingetragen am 17.02.2023.

Hinweis:

Das Leibgeding kann gemäß Mitteilung bei der Ortsbesichtigung gelöscht werden, daher besteht kein Werteeinfluss.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet.

Mieter/in der Wohnung ist ###, das Mietverhältnis begann am 01.07.1999 und wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Miete wurde zuletzt zum 01.04.2020 von 409,00 € auf 440,00 € erhöht. Der Mietvertrag weist eine Wohnfläche von 80 m² aus.

Eine Staffelmietvereinbarung oder Mietanpassungsklausel wurde nicht vereinbart, die Miete kann unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze an die ortsübliche Miete angepasst werden.

Sonstige privatrechtliche Rechte sind mir nicht bekannt.

⁷ <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Baurechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan'99 von Ludwigshafen stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als Wohnbaufläche dar. Das Bewertungsobjekt liegt gemäß stadtplan.ludwigshafen.de nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (Abruf am 30.10.2023). Daher sind Bauvorhaben nach § 34 zu beurteilen, d.h. ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind mir keine bekannt. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und anhand der vorliegenden Unterlagen erstellt. Die Bauakte der Stadtverwaltung Ludwigshafen wurde eingesehen. In der Akte befinden sich Unterlagen zum Wiederaufbau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen (BV 1165/52), Planunterlagen mit Stempel vom 09.10.1953 und Akte zu Garagenneubau (BV 225/59), Planunterlagen mit Stempel vom 16.06.1959.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

3.4.3 Denkmalschutz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler der kreisfreien Stadt Ludwigshafen ist das Bewertungsobjekt nicht aufgeführt (Abruf 13.12.2023). Daher wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungstichtag kein Denkmalschutz besteht.

3.4.4 Baulasten

Von der Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein wurde mit Schreiben vom 31.10.2023 mitgeteilt, dass im Baulastenverzeichnis für das Grundstück Gemarkung Oppau, Flurstück-Nr. 770/6 keine Baulast eingetragen ist.

3.4.5 Altlasten / Kontamination

Eine schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Ludwigshafen mit Datum 31.10.2023 liegt vor. Demnach ergibt die Auswertung des städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen und zudem ist das Grundstück Flurstück Nr. 770/6 in der Gemarkung Oppau im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Es wird von einem Altlastenunbedenklichen Grundstückszustand ausgegangen. Sollten anderweitige Erkenntnisse vorliegen, so wäre die Wertrelevanz zu prüfen und das Gutachten ggf. fortzuschreiben.

Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt schadstoff- und kontaminationsfrei erstellt wurde, dies betrifft ebenfalls den Holzschutz.

3.5 Entwicklungs- und Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grundstücken sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert.

Gemäß Bescheinigung der Stadtverwaltung Ludwigshafen vom 31.10.2023 liegt das Grundstück Flurstück Nr. 770/6 an einer öffentlichen Straße. Die Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB sind fertig gestellt und der Erschließungsbetrag fällt nicht mehr an. Um- und Ausbaumaßnahmen werden über „wiederkehrende Ausbaubeiträge“ finanziert.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden (Strom, Gas, Wasser, Kanalanschluss, Telekommunikation).

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück zum Wertermittlungstichtag um baureifes Land (vgl. § 3 ImmoWertV 2021 Absatz 4).

3.6 Beschreibung der baulichen Anlagen

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 so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Auf dem Flurstück Nr. 770/6 in der Gemarkung Oppau ist ein Dreifamilienhaus in Doppelhausbauweise und zwei Garagen errichtet.

3.6.1 Wohnhaus

Das Gebäude ist ein massiv errichtetes, vollständig unterkellertes, 3-geschossiges Wohnhaus.

Baujahr / Modernisierungen

Der Wiederaufbau des Wohnhauses wurde 1952 genehmigt und ca. 1954 fertiggestellt.

In den letzten 20 Jahren wurden keine wesentlichen energetischen Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Die Dachgeschosswohnung wurde ca. 2017 renoviert und das Badezimmer erneuert.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Es wurde ein Exposé aus dem Jahre 2022 zur Verfügung gestellt, darin ist ein Energieverbrauchswert von 132 kWh/(a*m²) angegeben. Welcher Verbrauchszeitraum dem Energieverbrauchswert zu Grunde liegt, ist mir nicht bekannt.

Gemäß Grundrisskizze weisen die Wohnhausaußenwände eine Stärke von 30 cm im Erdgeschoss und 25 cm im Ober- und Dachgeschoss auf, ein zusätzlicher Vollwärmeschutz ist nicht vorhanden.

Das Dach stammt nach Eigentümerangaben aus den 1970er Jahren.

Die überwiegende Anzahl der Fenster stammt ebenfalls aus den 1970er Jahren, vorhanden sind Kunststofffenster.

Beheizt wird das Wohnhaus mit Gasttagenheizungen aus den Jahren 1989 (EG), 1982 (OG) und 2002 (DG). Über diese erfolgt auch die Warmwasserbereitung.

Geschosse / Nutzung

Das Wohnhaus besteht aus Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert, das Dachgeschoss ist vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut. Zusätzlich ist eine ausgebauten Nutzfläche im Spitzboden vorhanden.

Das Wohnhaus wird zu Wohnzwecken genutzt.

Konstruktive Merkmale

Eine bauzeitliche Baubeschreibung liegt mir nicht vor.

Die Gründung des Gebäudes ist in den Planunterlagen zum Bauantrag aus dem Jahre 1951 mit Streifenfundamenten dargestellt.

Die Umfassungswände im Kellergeschoss sind verputzt (d=45 cm), das aufstehende Mauerwerk verfügt über eine Gesamtwandstärke von d=30 cm im EG und d=25 cm im OG. Die tragenden Innenwände wurden mit d=25 cm errichtet. Die Brandwand zum Nachbargebäude ist mit d=25 cm dargestellt.

Die Kellerdecke ist eine Kappendecke mit ausbetonierten Zwischenfeldern, teilweise sind diese überhöht. Die Geschossdecken sind Holzbalkendecken.

Die Fassade ist verputzt und gestrichen, der Sockel ist farblich abgesetzt.

Das traufständige Dach ist ein Satteldach mit zimmermannsmäßiger Dachkonstruktion, Dacheindeckung Betonpfannen, auf der Vorderseite und auf der Rückseite sind die Außenwandbereiche erhöht, diese Flachdachbereiche sind mit Bitumenbahnen abgedichtet. Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech mit Anstrich. Vorhanden sind zudem zwei Schornsteinköpfe.

Hauseingang/Treppenhaus

Es ist ein Hoftor vorhanden,

der Hauseingang befindet sich auf der Westseite und ist überdacht,

es sind zwei Klingelstellen vorhanden, auf der Straßenseite und rechts der Eingangstür,

es ist ein Briefkasten vorhanden, aufgesetzt auf die Fassade neben dem Hoftor,

es ist eine Zugangsstufe aus Werkstein vorhanden,

die Hauseingangstür ist aus Aluminium mit Sprossenteilung, zusätzliche Verriegelungen im Falzbereich sind nicht vorhanden,

der Eingangsbereich ist gefliest, die Wände sind bis auf ca. 1,60 m gefliest, darüber verputzt,

zwei weitere Stufen auf das Erdgeschossniveau vorhanden,

die Geschosstreppe ist eine Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen, Zwischenpodeste mit Fertigparkett, die Treppenuntersicht ist tapeziert,

die Belichtung im Treppenhaus erfolgt über Glasbausteine.

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: Zählerkasten im Eingangsbereich im EG mit 4 Zählern, Unterverteiler je Wohnung mit Kippsicherungen, ohne FI-Schutzschalter. Unterputzinstallation in den Wohnräumen. Freisprechanlage mit Türöffner vorhanden.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden. Warm- und Kaltwasseranschluss in Küchen und Bädern. Waschküche im Keller. Der Wasserzähler befindet sich im Keller, es ist ein Wasserzähler vorhanden.

Gasanschluss: vorhanden. Die Gaszähler befinden sich im Keller, es sind 4 Gaszähler vorhanden.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation. In der Waschküche ist ein Rückschlagventil eingebaut. Zusätzlich ist eine Pumpe installiert, die das Abwasser von Dusche/WC im KG zur Abwasserrohrleitung führt.

Heizungsanlage- und Warmwasser: wandhängende Gasheizungen (Fabrikat Junkers, aus den Jahren 1989 (EG), 1982 (OG) und 2002 (DG)) in jeder Wohnung, Warmwasserbereitung über die wandhängenden Geräte. Alte Rippenheizkörper zur Raumbeheizung im EG/OG, alte Kompaktheizkörper im DG.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Balkon im OG (nicht überdacht), Terrasse im DG (nicht überdacht), Loggia im DG (auf der Straßenseite).

Besondere Einrichtungen: keine.

Grundriss/Raumaufteilung

Kellergeschoss (KG): 4 Kellerräume (davon 2 Abstellräume, ein Gästezimmer mit Dusche, eine Waschküche). Kelleraußentreppe mit Zugang zum Garten/Hofbereich.

Die Raumaufteilungen weichen nicht wesentlich von den in der Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen ab.

Erdgeschoss (EG): 3 Zimmer, Küche, Bad und Flur.

Obergeschoss (OG): 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon.

Dachgeschoss (DG): 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Terrasse (Südseite) und Loggia (Nordseite). Im Dachgeschoss liegen die Raumhöhen zwischen ca. 2,23 m im Flachdachbereich und ca. 2,40 m.

Die Raumaufteilung ist funktional.

Die Bäder haben eine geringe Grundfläche.

Ausstattungsmerkmale

Bodenbeläge:	EG: Stab- und Fertigparkett, Fliesen in Küche, Laminat im Schlafzimmer OG: Stabparkett, PVC in Küche DG: Laminat
Wandbekleidung:	Tapete, Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatten in den Küchen
Deckenbekleidung:	Tapete
Fenster:	Dreh-Kipp-Fenster aus Kunststoff mit Zweifachverglasung, überwiegend aus den 1970er Jahren, einige wenige Fenster wurden erneuert bzw. die Scheiben getauscht, Rollladen aus Kunststoff mit Gurtwickler, Rollladen außen aufgesetzt, Innenfensterbänke Naturstein
Türen:	Wohnungstüren einfache Holztüren mit Spion, ohne Falzdichtung, Zimmertüren aus Holz, Holzzargen, teilweise mit Glaseinsätzen, Kellerausgangstür Holzrahmentür mit Holzfüllung im unteren Bereich und Sprossen in der oberen Hälfte, einfache bauzeitliche Ausführung
Sanitärräume:	<u>EG</u> Bodenbelag PVC, Wandfliesen ca. 1,60 m hoch, Decke tapeziert, hochliegendes Fenster mit Strukturglas, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, Handwaschbecken, Badewanne ohne Duschabtrennung, Heizkörper <u>OG</u> Bodenfliesen, Wandfliesen deckenhoeh, Deckenbekleidung Holzpaneele, hochliegendes Fenster mit Strukturglas, WC wandhängend, Handwaschbecken, Duschwanne (Viertelkreis) mit Duschabtrennung aus Glas, Heizkörper (Handtuchtrockner) <u>DG</u> ca. 2017 erneuert, Bodenfliesen, Wandfliesen deckenhoeh, Deckenbekleidung Paneele, WC wandhängend, Handwaschbecken, kurze Badewanne ohne Duschabtrennung, Heizkörper
Balkon OG:	Südausrichtung, nicht überdacht, Belag mit Spaltklinkerfliesen, massive Brüstung mit aufgesetztem Stahlgeländer, Markise mit Kurbelantrieb
Terrasse DG:	Südausrichtung, nicht überdacht, keine Markise, Balkonbelag Fliesen, Edstahlgeländer mit Glassichtschutz, Terrassenbreite ca. 1,10 m
Loggia DG:	Nordausrichtung zur Straße, überdacht, Stahlgeländer mit Anstrich, Balkonbreite ca. 70 cm
Spitzboden:	Nachträglich ausgebaut. Separater Zugang über eine schmale Treppe. Bodenbelag Teppich, Dachschrägen tapeziert, Giebelfenster Holzeinfachfenster, Dachflächenfenster Velux-Holzfenster mit Zweifachverglasung, die Kopfstoßhöhe ist kleiner 1,90 m, Elektroinstallation auf Putz, ein Heizkörper ist vorhanden.

Abgetrenntes Bad mit Stand-WC und Handwaschbecken und Untertischgerät (Elektro)

Keller:

Kellertreppe massiv mit Fliesenbelag.

Bodenbelag Beton/Estrich mit Anstrich,
Wände verputzt,
Decke Deckenkonstruktion sichtbar, Anstrich,
Stahleinfachfenster mit Außengitter, in Waschküche Holzeinfachfenster,
Holztüren

Ein Kellerraum ist als Gästezimmer hergerichtet, eine ausreichende Beleuchtung ist nicht vorhanden,
Bodenbelag PVC, Wandbekleidung Tapete, Deckenbekleidung Profilholz,
Stahltür, Kunststofffenster (Bj. 1988), Elektrogerät zur Beheizung,
Deckenhöhe ca. 1,93 m.

Duschbad: Boden/Wände gefliest, Dusche mit Duschwanne, Stand-WC mit Druckspüler, Handwaschbecken. Für das Duschbad ist eine defekte Hebeanlage eingebaut, da kein direkter Anschluss an die Hauptabwasserleitung besteht.

In der Waschküche ist ein Bodenablauf vorhanden.
Je Wohneinheit separate Stromversorgung in der Waschküche.

3.6.2 Garagen

Es sind zwei aneinandergebaute Garagen vorhanden, zweiseitig grenzständig.
Außenwände Mauerwerk. Decke Stahlbeton, örtlich geschalt.
Bodenbelag Beton. Wände verputzt mit Anstrich.
Dacheindeckung Bitumenbahnen.
Segmenttore mit elektrischem Antrieb.

3.6.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Abwasser), Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Einfriedung (Hoftor, Zaun).
Gartenanlage.
Befestigter Zugang und Zufahrtsbereich zu den Garagen.

3.6.4 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Das Bewertungsobjekt ist in einem überwiegend gepflegten Zustand und weist einen mittleren bis guten Wohnwert auf, es ist jedoch energetischer Modernisierungsbedarf (u.a. Fenster, Heizung, Fassade, Dach) vorhanden. Die energetischen Eigenschaften sind als nicht zeitgemäß einzuordnen.
Neben den nicht zeitgemäßen energetischen Gebäudeeigenschaften besteht in einigen Bereichen Instandhaltungsbedarf bzw. sind altersgemäß Sanierungsarbeiten (u.a. Leitungen) zu erwarten.
Der Garten ist mit Pflanzbeeten und Rasen angelegt, aktuell zum Wertermittlungsstichtag jedoch in einem ungepflegten Zustand.

Folgende Baumängel/Bauschäden und Besonderheiten wurden bei der Ortsbesichtigung festgehalten:

- Farbabplatzungen und Putzschäden an den Kelleraußenwänden, bevorzugt straßenseitig.
- Geringe Brüstungshöhe am Balkon im OG.
- Für den Ausbau des Spitzbodens ist in der Bauakte keine Genehmigung vorhanden.

Hinweise auf Hausschwamm haben sich bei der Besichtigung nicht ergeben, Hausschwamm ist konstruktionsbedingt nicht zu erwarten.

3.7 Flächen und technische Daten

Die Flächen und technischen Daten dienen als Grundlage für die Wertermittlung, sind jedoch nicht getrennt vom Gutachten zu verwenden.

Bruttogrundfläche (BGF): Gemäß der vorliegenden Planunterlagen beträgt die, in Anlehnung an DIN 277 und Anlage 4 zur ImmoWertV2021 ermittelte, für das Sachwertverfahren relevante Bruttogrundfläche des Wohnhauses rd. 437 m² (KG, EG, OG, DG).
Die BGF der Garagen beträgt rd. 31 m².

Wohnfläche (WF): Die Wohnfläche wurde den vorliegenden Grundrisszeichnungen entnommen und überprüft, um einen Putzabschlag bereinigt und um die wohnwerterhöhenden außen liegenden Wohnflächenanteile (Balkon, Terrasse, Loggia) ergänzt.
Die Wohnfläche ist nachfolgend aufgeführt, die Bezeichnungen sind den Planunterlagen entnommen:

Wohnfläche		
Erdgeschoss	Diele	6,3 m ²
	Zimmer	20,7 m ²
	Zimmer	18,5 m ²
	Lager	16,0 m ²
	Bad	4,9 m ²
	Küche	15,1 m ²
	Summe EG	
Obergeschoss	Diele	6,3 m ²
	Zimmer	21,2 m ²
	Zimmer	18,7 m ²
	Zimmer	16,1 m ²
	Bad	4,9 m ²
	Küche	15,5 m ²
	Balkon (25 %)	0,9 m ²
Summe OG		83,6 m²
Dachgeschoss	Diele	6,3 m ²
	Zimmer	20,2 m ²
	Zimmer	18,1 m ²
	Zimmer	15,3 m ²
	Bad	3,7 m ²
	Küche	11,6 m ²
	Loggia (25 %)	1,1 m ²
	Terrasse (25 %)	1,4 m ²
Summe DG		77,70 m²
Gesamt EG, OG, DG		rd. 242,8 m²

Nutzfläche (NF): Spitzboden: rd. 21 m²
Gästezimmer im KG: rd. 14 m².

Plausibilitätskontrolle Wohnfläche				
Ebene	Nutzung	BGF [m ²]	Mietfläche [m ²]	Ausbaufaktor
EG	Wohnen	110,58	81,5	73,7 %
OG	Wohnen	110,58	82,7	74,8 %
DG	Wohnen	105,00	75,2	71,6 %
Summe		326,16	239,4	73,4 %

Die Wohn-/ Nutzflächenanteile an den zugehörigen Bruttogrundflächen entsprechen einem für das Baujahr und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

Für die Plausibilitätskontrolle wurde nur die innenliegende Fläche und der entsprechende Anteil der Bruttogrundfläche herangezogen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Immobilienmarkt

Die Preise auf dem Immobilienmarkt in Deutschland und Rheinland-Pfalz sind aus unterschiedlichen Gründen, u.a. aufgrund niedriger Zinsen, seit 2015 angestiegen. Vor allem in Ballungszentren mit großem Arbeitsplatzangebot wurde dieser Trend zunächst beobachtet, zeigte sich abgeschwächt aber auch im Umland und in den Jahren 2020 und 2021 durch Digitalisierungsoffensiven auch erstmals im ländlichen Raum.

Seit Mitte des Jahres 2022 wird eine Entschleunigung des Grundstücksmarkts registriert, u.a. durch eine hohe Inflation und seit Jahren wieder gestiegene Hypothekenzinsen. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat hierzu einen separaten Bericht mit der Entwicklung monatlicher Kaufpreismediane für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Seit Mitte 2022 waren die Kaufpreise rückläufig und bewegen sich auf dem Preisniveau der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2021.

Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB)

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz wird bis Mitte des Jahres 2022 ein Preisanstieg für wohnbauliche Nutzung beschrieben, in den städtisch strukturierten Bereichen wie auch in den ländlichen Bereichen. Das Marktgeschehen wird bis dahin nicht nur durch wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen geprägt, sondern auch durch die historisch niedrigen Hypothekenzinsen. Während die durchschnittlichen Kaufpreise in Rheinland-Pfalz von 2010 bis 2015 nahezu konstant geblieben sind, stiegen sie seit 2016 kontinuierlich an.

In Rheinland-Pfalz hat das Preisniveau für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Durchschnitt um 20 % in den letzten beiden Jahren zugenommen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Berichtszeitraum 2021/2022 in Rheinland-Pfalz durchschnittlich rd. 276.000 € bezahlt, in Ludwigshafen und im Rhein-Pfalz-Kreis durchschnittlich über 325.000 €. Die höchsten Durchschnittspreise in Rheinland-Pfalz liegen u.a. entlang der Rheinschiene von Mainz bis Wörth am Rhein.

Auch das Mietpreisniveau hat sich seit 2021 um durchschnittlich rd. 10 % erhöht. Für Ludwigshafen wird gemäß LGMB in guter Lage und bei gehobenem Ausstattungsstandard ein Mietpreisniveau von 8,15 €/m² bzw. 9,00 €/m² angeführt. Das Mietpreisniveau ist für zwei Mustermietwohnungen (80 m² Wohnfläche) in Mehrfamilienhäusern für die Baujahre 2010 bzw. 1980 ermittelt.

Der obere Gutachterausschuss hat aufgrund von Auswertungen eine Zuordnung aller Gemeinden in Rheinland-Pfalz zu 6 Marktsegmenten vorgenommen, ausschlaggebend für die Zuordnung sind gewichtete Medianwerte der Kriterien Modellmieten (auf Gemarkungsebene aggregierte Angebotsmieten), gemarkungsdurchschnittliches Bodenrichtwertniveau und erfasste Kaufpreise (Mediane der Jahre 2016 bis 2021). Das Marktsegment 1 repräsentiert Gemeinden mit einem Ø-niedrigen Preisniveau und Marktsegment 6 mit einem Ø-hohen Preisniveau. Der Stadtteil Oppau ist dem Marktsegment 5 zugeordnet.

Grundstücksmarktbericht Ludwigshafen 2023

Der Marktbericht verzeichnete im Berichtsjahr 2022 26 Kauffälle mit Wohnflächenangabe und Baujahr für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (MFH)/Geschosswohnungsbau.

Die Kauffälle für MFH weisen bei einer Ø-Objektgröße von rd. 332 m² Wohnfläche einen Ø-Kaufpreis von rd. 2.293 €/m² Wohnfläche auf.

Für die Baualtersklasse 1950 bis 1974 (Ø-Wohnfläche 565 m²) liegt der Ø-Preis pro m² Wohnfläche bei rd. 2.785 €.

Die Kauffälle für MFH weisen bei einer Ø-Objektgröße von rd. 267 m² Wohnfläche einen Ø-Kaufpreis von rd. 2.132 €/m² Wohnfläche auf.

Zusätzlich wurden Informationen beim Gutachterausschuss der Stadt Ludwigshafen eingeholt.

Demnach wurden im Jahre 2022 17 Kauffälle für Dreifamilienhäuser registriert. Die Kaufpreisspanne liegt zwischen 250.000,00 € und 800.000,00 € mit einem Mittelwert von 482.500,00 €.

Eine Wohnflächenbezogene Auswertung ist nur für 8 Kaufpreise mit Wohnflächenangabe (Ø 199 m² Wohnfläche innerhalb einer Spanne von 150 m² bis 275 m²) möglich: der Mittelwert der Kauffälle liegt bei 2.270 €/m² Wohnfläche innerhalb einer Spanne von 1.390 €/m² bis 3.140 €/m² Wohnfläche.

ISB Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2022

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz veröffentlicht in jährlichen Abständen eine Übersicht der aktuellen Entwicklung der Wohnungsmärkte in Rheinland-Pfalz. Die Auswertungen basieren auf Daten aus der empirica-Preisdatenbank.

Es wird festgestellt, dass Mieten und Kaufpreise weiter anziehen. Die Medianmiete für eine neu vermietete Wohnung in Rheinland-Pfalz lag bei 8,54 €/m² (2. Quartal 2022) und damit 6,2 % höher als im Jahr 2021. In Ludwigshafen liegt die Medianmiete zum gleichen Zeitpunkt bei 9,86 €/m², im Rhein-Pfalz-Kreis bei 9,00 €/m².

Angaben für Dreifamilienhäuser sind in dem Bericht nicht aufgeführt.

IVD Preisspiegel 2023

Der Immobilienverband Deutschland West gibt die Entwicklung des Immobilienmarkts in insgesamt 75 Gemeinden von Rheinland-Pfalz wieder, darunter auch für Ludwigshafen.

Der Preisspiegel weist Vervielfältiger (Kaufpreis/Jahresnettomiete) für Rendite-Häuser aus, Rendite-Häuser sind vermietete Häuser mit Wohnungen und/oder Gewerbeflächen (Läden, Büros). Für Ludwigshafen ist ein Vervielfältiger von 18,25 für Baujahre vor 1950 und von 19,75 für Baujahre nach 1950 angegeben.

Netto-Kaltmieten sind für 3 Zimmer-Wohnungen im Bestand mit ca. 70 m² Wohnfläche im Preisspiegel 2023 mit folgenden Mietpreisen angegeben:

Wohnwert	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert	Sehr guter Wohnwert
Wohnungsmieten (EUR/m²) – Bestand				
Ludwigshafen	6,80	7,90	8,70	10,40
Mietwohnungen: 3 Zimmer, ca. 70 m ² . Einfacher Wohnwert: z.B. WC in der Wohnung, einfaches Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Heizungsanlage, Einfachfenster, wenig bevorzugte Wohnlage. Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur. Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage Sehr guter Wohnwert: der sehr gute Wohnwert wird durch ein hochwertiges Objekt mit erstklassiger Ausstattung in sehr guter Wohnlage definiert.				

4.2 Wertermittlungsverfahren

Grundlage für die Wertermittlung sind die sog. normierten Verfahren, die in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

Die in der ImmoWertV 2021 normierten Wertermittlungsverfahren sollen modellhaft die Preisbildung am Markt spiegeln und näherungsweise zu marktgerechten Ergebnissen führen.

Die drei normierten Verfahren sind

das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021),

das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) und

das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021).

Die Wertermittlungsverfahren sind einheitlich strukturiert: 1) Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, 2) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts, 3) Ermittlung des Verfahrenswerts. Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und damit im Weiteren auch des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Grundstücksmerkmale durch den Ansatz der Eingangsparameter im Vergleichswertverfahren, durch den Ansatz von marktüblichen Erträgen und Liegenschaftszinssätzen im Ertragswertverfahren und durch den Ansatz von Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bzgl. ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen und weitgehend übereinstimmende Grundstücksmerkmale.

Das Ertragswertverfahren wird für Grundstücke angewandt, wenn die marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen.

Orientiert sich die Preisbildung nicht am Ertrag, sondern an der Substanz der baulichen Anlagen und Grund und Boden und steht die Eigennutzung bei Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäusern im Vordergrund, so kommt üblicherweise das Sachwertverfahren zum Ansatz.

4.3 Verfahrenswahl

Vergleichsfälle liegen keine vor, daher kommt das direkte Vergleichswertverfahren für Grund und Boden und das Bewertungsobjekt nicht zur Anwendung.

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Üblicherweise werden Ein- und Zweifamilienhäuser bei vorherrschender Eigennutzung nach allgemeiner Marktauffassung im Sachwertverfahren bewertet.

Drei- und Mehrfamilienhäuser werden nach allgemeiner Marktauffassung unter Renditegesichtspunkten unter Anwendung des Ertragswertverfahrens bewertet.

Das Objekt wurde als Dreifamilienhaus errichtet und wird als solches auch genutzt, es sind drei abgeschlossene Wohneinheiten vorhanden, jeweils mit Küche, Bad und Gasetagenheizung.

Aufgrund der Größe und der Grundstücksstruktur ist üblicherweise von einer Nutzung als Mietshaus auszugehen.

Für beide Verfahren liegen notwendige Marktdaten, insbesondere Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren und marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren vor.

Der Verkehrswert wird den Marktgepflogenheiten folgend aus dem Ertragswert abgeleitet.

Zur Ergebniskontrolle wird das Sachwertverfahren angewendet, hierfür stellt der Landesgrundstücksmarktbericht Sachwertfaktoren zur Verfügung.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im direkten Vergleichsverfahren oder bei hinreichender Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks mit einem Bodenrichtwertgrundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwerts mit grundstücksbezogener Anpassung im indirekten Vergleichsverfahren zu ermitteln. In der Regel ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, zu ermitteln.

4.4.2 Bodenrichtwert

Vergleichsfälle liegen keine vor, daher wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife, atlasfreie Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte enthalten wertanteilig Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2022 in der Lage des zu bewertenden Grundstücks 280,00 €/m², Bodenrichtwertzone 1801, mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	B, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	bf, beitragsfrei
Nutzungsart:	W, Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Wertrelevante GFZ:	0,60
Grundstückstiefe:	30 m

Zusätzlich ist eine generalisierte Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Ludwigshafen zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlicht. Für die Gemarkung Oppau sind gute Lagen mit 450 €/m², mittlere Lagen mit 315 €/m² und mäßige Lagen mit 235 €/m² angeführt.

4.4.3 Bodenwertentwicklung

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen entsprechend § 7 und § 9 ImmoWertV 2021 erfasst werden, eine Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse kann mit Indexreihen vorgenommen werden (§ 18 ImmoWertV 2021).

Der Bodenpreisindex für unbebaute Flächen (Wohnbauland) weist für die Stadt Ludwigshafen für die Jahre 2014 bis 2023 jährliche Steigerungen zwischen 3,6 % und 11,6 % aus, zuletzt 9,0 % und 7,2 %. Die Bodenwertentwicklung liegt in diesem Zeitraum bei rd. + 93 %. Der Bodenpreisindex gibt die durchschnittliche Entwicklung im Stadt-/Landkreis wieder, je nach Lage kann die tatsächliche Entwicklung davon nach oben oder unten abweichen.

Der Bodenrichtwert hat sich in der maßgebenden Bodenrichtwertzone im gleichen Zeitraum (2014 bis 2022) um rd. 55,5 % nach oben entwickelt, von 2020 auf 2022 wurde der Bodenrichtwert um rd. 14,3 % angehoben. Die Bodenwertentwicklung in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone liegt über den Zeitraum 2014 – 2022 betrachtet unterhalb der durchschnittlichen Entwicklung in Ludwigshafen.

Zum Wertermittlungsstichtag wird eine Anpassung vorgenommen. Hierfür wird von einer geringeren Dynamik im Vergleich zu den letzten Jahren ausgegangen.

Anpassung an die Bodenwertentwicklung

Allgemeine Wertverhältnisse	1,07 x	280,00 €/m ²	=	299,60 €/m ²
angepasster BRW			rd.	300,00 €/m²

4.4.4 Bodenwert

Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist erschlossen, dementsprechend als baureifes Land einzustufen und entspricht insofern dem Bodenrichtwertgrundstück.

Lage: Das Grundstück liegt in einer großen Bodenrichtwertzone und weist innerhalb der Bodenrichtwertzone eine durchschnittliche Lage auf.

Ausrichtung: Das Grundstück weist diesbezüglich folgende Besonderheiten auf: der Zugang auf das Grundstück erfolgt auf der Nordseite, Balkone und Garten liegen auf der Südseite. Für die Ausrichtung erfolgt ein Zuschlag von 5 %.

Größe: Für das Bodenrichtwertgrundstück ist keine Grundstücksgröße angegeben. Das Grundstück bzw. die anteilige Grundstücksgröße weist zudem keine auffällige Abweichung nach oben oder unten auf, daher ist eine Größenanpassung nicht erforderlich.

Ausnutzung/Geschoßflächenzahl (WGFZ): Anhand der WGFZ kann die wirtschaftliche Grundstücksausnutzung vergleichbar gemacht werden. Der Gutachterausschuss bezieht sich hierbei auf die GFZ. Das Grundstück weist eine höhere Grundstücksausnutzung als der Richtwert auf, daher wird eine Anpassung vorgenommen.

Zuschnitt: Eine effiziente Grundstücksnutzung ist gegeben, keine Anpassung erforderlich.

Abgabenrechtliche Situation: Es wird angenommen, dass alle wertanteiligen Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB entrichtet sind. Insofern ist keine Anpassung zum Bodenrichtwert erforderlich.

Der marktkonforme Bodenwert wird folgendermaßen abgeleitet.

an die Bodenwertentwicklung angepasster BRW (vgl. Kap. 4.4.3)	=	300,00 €/m²
---	---	-------------------------------

Anpassung an die Lage und Merkmale des Bewertungsobjekts

Lage in BRW-Zone	0,0 % von	300,00 €/m ²	=	0,00 €/m ²
Ausrichtung	5,0 % von	300,00 €/m ²	=	+ 15,00 €/m ²
Grundstücksausnutzung	15,0 % von	300,00 €/m ²	=	+ 45,00 €/m ²

angepasster BRW				360,00 €/m ²
			rd.	360,00 €/m²

Wert der Erschließung, bereits enthalten

Marktkonformer Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)

Bodenwert	360,00 €/m ²	x 351 m ²	=	126.360,00 €
			rd.	126.000,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme Bodenwert mit **rd. 126.000,00 €** ermittelt.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Allgemeines

Im allgemeinen Ertragswertverfahren ergeben der Bodenwert und der Gebäudeertragswert den vorläufigen Ertragswert. Zunächst wird der Rohertrag aus der Mietfläche und der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ermittelt. Anschließend berechnet sich der Reinertrag aus der Differenz von Rohertrag und den Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wird durch die Verzinsung von Grund und Boden in den Bodenertrag und Gebäudeertrag aufgeteilt. Durch Kapitalisierung des Gebäudeertrags mit dem, durch den Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer definierten, Barwertfaktor wird der Gebäudeertragswert bestimmt, der durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Ertragswert führt.

4.5.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag beinhaltet die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträge. Es ist von den üblichen Mieterträgen auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen Nutzungsmöglichkeiten ab oder werden für die tatsächliche Nutzung vom Üblichen abweichende Erträge erzielt, ist der Rohertrag auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten zu ermitteln und die Abweichungen modellkonform bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Das Wohnhaus war zum Wertermittlungsstichtag teilweise vermietet (Wohnung im EG) und teilweise leerstehend (Wohnungen im OG und DG).

Marktüblich erzielbare Miete

Ludwigshafen verfügt über einen aktuellen qualifizierten Mietspiegel. Bei dem Mietspiegel 2023 handelt es sich um eine Neuerstellung auf der Grundlage einer Mieterumfrage aus dem Zeitraum Juli bis August 2022. Die Wohnungsmerkmale Wohnfläche, Baujahr, Modernisierungsmaßnahmen, Art und Ausstattung der Wohnung und die Wohnlage haben Einfluss auf die Miethöhe. Die Durchschnittsmiete beträgt laut Hinweis im Mietspiegel 2023 in Ludwigshafen zum Zeitpunkt der Datenerhebung und unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen rd. 7,60 €/m².

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach der Wohnungsgröße und der Baualtersklasse, Schritt 2: Zu- und Abschläge je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage, Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb einer Mietpreisspanne.

Anhand des Bewertungsverfahrens bewegt sich die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnungen in dem Objekt in einer Preisspanne 6,10 – 8,50 €/m².

Der IVD Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz weist für Ludwigshafen Wohnungsmieten aus. Die Angaben zu den Wohnungsmieten beziehen sich auf 3-Zimmer-Wohnungen mit 70 m² Wohnfläche und bilden das Mietpreisniveau in der Gemeinde ab. Bei der Angabe handelt es sich um Schwerpunktpreise, ein Schwerpunktpreis gibt den Betrag an, zu dem die meisten Wohnungen vermietet werden.

Wohnwert	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert	Sehr guter Wohnwert
Wohnungsmieten (EUR/m²) – Bestand				
Ludwigshafen	6,80	7,90	8,70	10,40
Mietwohnungen: 3 Zimmer, ca. 70 m ² . Einfacher Wohnwert: z.B. WC in der Wohnung, einfaches Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Heizungsanlage, Einfachfenster, wenig bevorzugte Wohnlage. Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur. Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage Sehr guter Wohnwert: der sehr gute Wohnwert wird durch ein hochwertiges Objekt mit erstklassiger Ausstattung in sehr guter Wohnlage definiert.				

Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser auf den Stichtag 01.01.2022 wird vom Gutachterausschuss für das Marktsegment 5 (Ludwigshafen-Oppau ist gemäß Auskunft des Oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz dem Marktsegment 5 zugeordnet) bei einem Bodenwertniveau von 240 €/m² eine (marktübliche) Miete von rd. 7,25 €/m² (bei einer Ø-Objektgröße von 300 m² Wohnfläche) und bei einem Bodenwertniveau von 480 €/m² von rd. 8,45 €/m² zu Grunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Objektgröße, der Ortslage, der Lage, dem Zustand, der Ausstattung, der gewonnenen Eindrücke bei der Ortsbesichtigung und der Entwicklung auf dem Mietmarkt wird der Ertragswertermittlung ein erzielbarer Ertrag von 8,00 €/m² für die Wohnungen im EG und OG und von 8,50 €/m² für die Wohnung im DG zu Grunde gelegt. Für die Garage erfolgt ein Mietansatz von 60 €/Stk.

Für das Gästezimmer im Kellergeschoss erfolgt aufgrund des Zustands und der Belichtungssituation kein zusätzlicher Mietansatz, der (Hobby-)Raum im Spitzboden wird als boG (siehe Kap. 4.7) berücksichtigt.

Hinweis: Bei dem angesetzten Mietwert erfolgte keine Ermittlung im Sinne eines Mietwertgutachtens.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde in der Summe mit rd. 243 m² inkl. anteiliger Terrassen- und Balkonfläche ermittelt und verteilt sich auf die Wohnungen folgendermaßen (vgl. Kap. 3.7):

EG 81,5 m², OG, 83,6 m², DG 77,7 m².

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Vom Gutachterausschuss werden seit der Veröffentlichung des Landesgrundstücksmarktberichts 2023 die Liegenschaftszinssätze nicht mehr auf der Grundlage von pauschalen Bewirtschaftungskostenansätzen ermittelt, sondern nach Einzelkostenansätzen gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021.

Die Einzelkostenansätze sind auf Seite 24 aufgeführt.

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 und passend zum Wertermittlungsmodell des LGM2023 ist die übliche GND für das Wohnhaus mit 80 Jahren zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird modellkonform mit 80 Jahre angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird üblicherweise auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Objekts ermittelt. Bei unterlassener Instandhaltung oder durchgeführten Instandsetzungen oder Modernisierungen kann sich die RND verkürzen oder verlängern. Im Fall von Modernisierungen stellt Anlage 2 ImmoWertV2021 ein Modell zur Ermittlung einer modifizierten Restnutzungsdauer zur Verfügung, das Modell berücksichtigt einzelne Modernisierungselemente.

Das Wohnhaus wurde gemäß Mitteilung bei der Ortsbesichtigung ca. 1952 errichtet. Wesentliche Modernisierungen wurden folgende innerhalb der letzten 20 Jahre durchgeführt: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung und Renovierung der DG-Wohnung. Dies führt gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 (Modernisierungspunktzahl = 5 Punkte) zu einer Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV 2021)

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 dient der Liegenschaftszinssatz (LSZ) der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Immobilienverband IVD West empfiehlt in seinem Preisspiegel 2023 eine mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus von 1,5 – 4,5 %.

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz ermittelt Liegenschaftszinssätze für bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von Bodenwertniveau, relativer Restnutzungsdauer und Wertermittlungstichtag. Es kann vorkommen, dass der örtliche Grundstücksmarkt ein abweichendes Verhalten von dem jeweiligen Marktsegment aufweist, dann ist es Aufgabe des Sachverständigen eine Entscheidung bei der Anwendung der LSZ zu treffen.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 4-5-6 (Oppau ist dem Marktsegment Nr. 5 zugeordnet) auf den Stichtag 01.01.2022 ein LSZ von rd. 2,55 ermittelt. Die LSZ stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,99 im Marktsegment 4-5-6 dar. Die Ergebnisse sind gemäß Hinweis des Gutachterausschusses in sinnvoller Größenordnung zu runden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Ludwigshafen hat zuletzt im Grundstücksmarktbericht 2021 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für den Auswertzeitraum 01/2020 – 12/2020 veröffentlicht. In Abhängigkeit der Restnutzungsdauer beträgt der Liegenschaftszinssatz demnach bei RND = 25 Jahren 2,6 % und bei RND = 30 Jahren 2,7 %.

Der objektspezifische LSZ wird unter Berücksichtigung der Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz sowie der spezifischen Objekteigenschaften innerhalb der Standardabweichungen mit 2,5 % in Ansatz gebracht.

Barwertfaktor

Der Barwertfaktor errechnet sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Multipliziert mit dem jährlichen Gebäudeertrag ergibt sich der Gebäudeertragswert. Der Barwertfaktor beträgt bei 26 Jahren RND und einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % 18,779.

Marktanpassung

Die Marktanpassung nach § 21 Absatz 1 ImmoWertV 2021 erfolgt im Ertragswertverfahren in der Regel über den Liegenschaftszinssatz.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung der in Kap. 4.5.2 erläuterten Ansätze berechnet sich der Ertragswert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

Nutzung	Fläche/Stück	Ertrag pro m ² /Stk. p.m.	Ertrag p.m.	Ertrag p.a.
Wohnen EG	81,5 m ²	8,00 €	652,00 €	7.824,00 €
Wohnen OG	83,6 m ²	8,00 €	668,80 €	8.025,60 €
Wohnen DG	77,7 m ²	8,50 €	660,45 €	7.925,40 €
Garage	2 Stk.	60,00 €	60,00 €	1.440,00 €
Summe	242,8 m²		2.101,25 €	25.215,00 €

Jahresrohertrag **25.215,00 €**

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Wohnen	3 Wohnungen	x	344 € =	344 €	
Instandhaltungskosten Wohnen	242,6 m ²	x	13,50 €/m ² =	3.275,10 €	
Mietausfallwagnis	2 % von		25.795,80 € =	515,92 €	
Verwaltungskosten Garage	2 Stk.	x	48 € =	96,00 €	
Instandhaltungskosten Garage	2 Stk.	x	108 € =	216,00 €	5.126,21 €

Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag **20.088,79 €**

./. Verzinsung des Bodenwertes 2,5 % von 126.000,00 € 3.150,00 €

Reinertrag Gebäude **16.938,79 €**

Restnutzungsdauer, gewichtet	26 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,5 %
x Barwertfaktor	18,779

Ertragswert der baulichen Anlagen **318.093,54 €**

+ Bodenwert 126.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert **444.093,54 €**

Vergleichskennziffern

vorläufiger Ertragswert je m ² Wohnfläche	rd. 1.829 €/m ² WF
Rohertragsvervielfältiger	17,61
Reinertragsvervielfältiger	22,11

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Allgemeines

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen geschieht auf Basis einer Flächeneinheit, der Bruttogrundfläche (BGF), die mit einem an Gebäudeart und -standard orientierten Kostenkennwert der NHK 2010 multipliziert wird. Das Alter der baulichen Anlagen wirkt sich wertmindernd aus und wird mit Hilfe der Alterswertminderung von den Herstellungskosten in Abzug gebracht. Der so ermittelte Zeitwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und der Bodenwert ergeben den vorläufigen Sachwert, der mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (marktangepasster vorläufiger Sachwert) und durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Sachwert führt.

4.6.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Sachwertberechnung

Bezugseinheit

Bezugseinheit für die Sachwertermittlung ist die Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF stellt die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen nach den äußeren Maßen dar. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde überschlägig mit einer für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit durchgeführt:

Wohnhaus, MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten	rd. 437 m²
---	------------------------------

Gebäudeart

Das Wohnhaus ist ein vollständig unterkellertes, an das Nachbarhaus angebautes Dreifamilienhaus.

Das Gebäude verfügt über Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 2021 wird dem Gebäude folgender Gebäudetyp zugeordnet: Gebäudetyp 4.01 (Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE).

Gebäudestandard

Anlage 4 der ImmoWertV 2021 enthält eine exemplarische Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser.

Die Standardstufe wird wie nachfolgend aufgeführt ermittelt und mit gerundet 2,5 hergeleitet, die Standardstufe entspricht einem einfachen bis mittleren Gebäudestandard.

Für die Einordnung in die Standardstufe ist Folgendes maßgeblich:

- Die Außenwände sind einschalig gemauert, 30 cm bzw. 24 cm stark, keine Außenwanddämmung
- Ziegeleindeckung/Bitumenbahnen, Dachdämmung vor 1995
- überwiegend Zweifachverglasung vor 1995, Glasbausteine im Treppenhaus, Rollläden manuell, Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz,
- nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, Holztüren
- Kappendecke im KG, Holzbalkendecken
- Parkett, Fliesen, Laminat
- 1 Bad je Wohneinheit mit Badewanne oder Dusche, Wand- und Bodenfliesen,
- Gasetagenheizungen,
- Wenige Steckdosen, Schalter und Kippsicherungen

Standardmerkmale	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	[%]	€/m ² BGF Typ 4.01
Außenwände		1,0				23,0%	165,60
Dächer	0,3	0,7				15,0%	105,30
Außentüren und Fenster		0,7	0,3			11,0%	82,67
Innenwände und Türen		1,0				11,0%	79,20
Deckenkonstruktionen und Treppen		1,0				11,0%	79,20
Fußböden		0,4	0,6			5,0%	39,15
Sanitäreinrichtungen		1,0				9,0%	64,80
Heizung		1,0				9,0%	64,80
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6,0%	43,20
						Summe der Anteile	100%
						Gewichtete Standardstufe gerundet	2,0
Kostenkennwert							
Kostenkennwert Gebäudetyp 4.01	660*	720*	825	985	1.190	€/m ² BGF	723,92
Gewichteter Kostenkennwert gerundet							724,00

* von Sprengnetter ergänzte Werte, Band III, Kap. 3.01.1 um die Stufen 1 und 2

Kostenkennwerte, Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren lassen sich folgende angepasste Normalherstellungskosten ermitteln:

Gebäude	NHK 2010	Korrekturfaktor	Korrigierte NHK 2010
Wohnhaus	759 €/m ² BGF	1,05 ¹⁾ * 0,96 ²⁾ * 0,98 ³⁾	rd. 715 €/m ² BGF
Garage	365 €/m ² BGF	1,0	rd. 365 €/m ² BGF

¹⁾ Korrekturfaktor für Treppenhauserschließung Einspanner gemäß ImmoWertV 2021

²⁾ Korrekturfaktor für Wohnungsgröße gemäß ImmoWertV 2021, interpoliert

³⁾ Korrekturfaktor für Anbauweise gemäß Sprengnetter

Die Normalherstellungskosten beinhalten Baunebenkosten in Höhe von 19 % für das Wohnhaus und die Mehrwertsteuer.

Baupreisindex

Die Kostenkennwerte sind auf die Wertverhältnisse im Jahr 2010 abgestellt. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden durch die Baupreisentwicklung mit dem Baupreisindex erfasst.

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht den Baupreisindex für Wohngebäude zur Basis 2015 = 100 an. Durch Umbasierung des amtlichen Indizes wurde der Baupreisindex zum Basisjahr 2010 = 100 (passend zu den NHK 2010) für das III. Quartal 2023 mit 178,3 ermittelt.

(Baukosten-)Regionalfaktor

Gemäß 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist ein Regionalfaktor zu berücksichtigen, als ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wird in Rheinland-Pfalz einheitlich mit 1,0 angesetzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen sind u.a. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal mit 5 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 und passend zum Wertermittlungsmodell des LGM2023 ist die übliche GND für das Wohnhaus mit 80 Jahren zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird modellkonform mit 80 Jahre angesetzt.

Restnutzungsdauer

Der Ansatz der Restnutzungsdauer erfolgt mit 26 Jahren, Ableitung siehe Erläuterung zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.

Alterswertminderung

Gemäß § 38 ImmoWertV 2021 ist die Alterswertminderung linear unter Berücksichtigung der GND und der RND zu ermitteln.

Die lineare Alterswertminderung für das Wohnhaus ergibt sich aus dem Verhältnis von wertrelevantem Gebäudealter (80 Jahre GND - 26 Jahre RND = 54 Jahre) und GND der baulichen Anlagen.

Die Alterswertminderung beträgt zum Stichtag bei 26 Jahren RND und 80 Jahren GND rd. 67,91 %.

Besondere Bauteile/Einrichtungen

Werthaltige besondere Bauteile oder Einrichtungen, wie bspw. Balkone, Terrassen, Dachgauben, Vordächer, Kelleraußentreppen, Lichtschacht, sind in der Bruttogrundfläche nicht enthalten und daher u.U. separat, hier pauschal zum Zeitwert in Ansatz zu bringen oder besondere Einrichtungen wie z.B. Einbauschränke, Einbauküche, Klimaanlage, zusätzlicher Ofen können separat angesetzt werden, wenn die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt solche Einrichtungen berücksichtigen

Als besondere Bauteile/Einrichtungen sind folgende Elemente vorhanden: Eingangsüberdachung, Terrasse/Balkon/Loggia, Markise, Kelleraußentreppe. Insgesamt wird ein Zeitwert von 8.000,00 € angesetzt.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der aus der Summe des Zeitwerts der baulichen Anlagen und Außenanlagen und des Bodenwerts gebildete vorläufige Sachwert ist eine Modellgröße und ist mit Hilfe eines Sachwertfaktors an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 7 Absatz 1 ImmoWertV 2021).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen (§ 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021) und bei etwaigen Abweichen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz sind Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Der Sachwertfaktor (SWF) hängt signifikant von der Objektart ab. Der SWF für Mehrfamilienhäuser ist in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert, Bodenwertniveau, Marktsegment und Vertragsdatum (WES) veröffentlicht. Es kann vorkommen, dass der örtliche Grundstücksmarkt ein abweichendes Verhalten von dem jeweiligen Marktsegment aufweist, dann ist es Aufgabe des Sachverständigen eine Entscheidung bei der Anwendung der Sachwertfaktoren zu treffen.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 3-4 ein Sachwertfaktor von rd. 1,36 und für das Marktsegment Nr. 5-6 (Oppau ist gemäß Mitteilung des Gutachterausschusses dem Marktsegment Nr. 5 zugeordnet) ein Sachwertfaktor von 1,24 ermittelt. Die Sachwertfaktoren stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,26 bzw. +/- 0,22 dar. Die Ergebnisse sind gemäß Hinweis der Gutachterausschusses in sinnvoller Größenordnung zu runden.

Der Gutachterausschuss von Ludwigshafen hat nach den Modellvorgaben der ImmoWertV 2021 noch keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird aus den obigen Auswertungen, unter besonderer Berücksichtigung des zuletzt stark gestiegenen Baupreisindex und der aktuellen Marktentwicklung mit 1,30 angewendet, dies entspricht einem Zu-/Abschlag von 30 % auf den vorläufigen Sachwert.

Mit dem Sachwertfaktor wird die errechnete Modellgröße an den Markt angepasst.

Der Sachwertfaktor wird auf den zunächst fiktiv schadenfreien Zustand angewendet.

4.6.3 Sachwertberechnung

Unter Berücksichtigung der Ansätze in Kap. 4.6.2 berechnet sich der Sachwert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt.

Bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		
Objektspezifischer Kostenkennwert	715,00 €/m ² BGF	
x Baupreisindex (III. Quartal 2023, Basis 2010 = 100) / 100	178,3 / 100	
x (Baukosten-)Regionalfaktor	1,0	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		1.274,85 €/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	437 m ²	
= Herstellungskosten		557.109,45 €
./. abzgl. Alterswertminderung	67,91 %	378.333,03€
+ Besondere Bauteile		8.000,00 €
= Zeitwert Wohnhaus		186.776,42 €
Zeitwert Garage		
Objektspezifischer Kostenkennwert	365,00 €/m ² BGF	
x Baupreisindex (III. Quartal 2023, Basis 2010 = 100) / 100	178,3 / 100	
x (Baukosten-)Regionalfaktor	1,0	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		650,80 €/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	31 m ²	
= Herstellungskosten		20.174,80 €
./. abzgl. Alterswertminderung	56,67 %	11.433,06 €
= Zeitwert Garage		8.741,74 €
Zeitwert bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		186.776,42 €
+ Zeitwert Garage		8.741,74 €
= Summe Zeitwert baulichen Anlagen		195.518,16 €
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		
Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	5 % von 195.518,16 €	9.775,91 €
Vorläufiger Sachwert		
Zeitwert der baulichen Anlagen		195.518,16 €
+ Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		9.775,91 €
+ Bodenwert		126.000,00 €
= vorläufiger Sachwert		331.294,07 €
Marktanpassung		
vorläufiger Sachwert		331.294,07 €
x Sachwertfaktor	1,30	
= vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung		430.682,29 €
Vergleichskennziffern		
vorläufiger Sachwert je m ² Wohnfläche		rd. 1.775 €/m ² WF

4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezeichnet (§ 8 ImmoWertV 2021).

Darunter sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen zu verstehen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<p><u>Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten</u></p> <p>In Kap. 3.6.4 sind folgende Mängel/Schäden festgehalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Farbabplatzungen und Putzschäden an den Kelleraußenwänden, bevorzugt straßenseitig. • Geringe Brüstungshöhe am Balkon im OG. <p>Für die beschriebenen Mängel/Schäden und Besonderheiten erfolgt ein pauschaler Abschlag von rd. 5.000,00 €.</p> <p>Der Ansatz ist eine grobe Schätzung des Wertabschlags und nicht zu verwechseln mit tatsächlichen Kosten.</p>	- 5.000,00 €
<p><u>Mietbesonderheit</u></p> <p>Die Wohnung im EG ist vermietet seit dem Jahre 1999.</p> <p>Die Miete beträgt 440,00 €, die Miete wurde zuletzt zum 01.03.2020 von 409,00 € auf 440,00 € angepasst.</p> <p>Die zum Stichtag ortsübliche Miete wird auf 651,20 € geschätzt.</p> <p>Für die Wertermittlung wird nicht von einer zukünftigen Eigennutzung ausgegangen.</p> <p>Die Mietdifferenz beläuft sich auf 211,20 €.</p> <p>Die Ludwigshafen befindet sich nicht in einem Gebiet mit einer abgesenkten Kappungsgrenze von 15 %.</p> <p>Die Miete kann alle 3 Jahre um 20 % erhöht werden, sodass die ortsübliche Vergleichsmiete nach aktuellem Stand im Jahre 2030 zu erzielen ist.</p> <p>Für diesen Zeitraum wird die Mindermiete mit 6.820 € berechnet und ein wertrelevanter Abzug von 7.000,00 € veranschlagt.</p>	-7.000,00 €
<p><u>Nutzfläche Spitzboden</u></p> <p>Der Spitzboden ist über eine schmale Treppe erschlossen und ausgebaut.</p> <p>In der Bauakte der Stadt Ludwigshafen findet sich hierzu keine Genehmigung.</p> <p>Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Spitzbodenfläche zu Hobbyzwecken oder bessere Abstellfläche genutzt werden kann. Hierfür erfolgt ein Wertansatz von 8.000,00 €. Der Wertansatz wurde aufgrund eines fiktiven Mietwerts von 50 € pro Monat anhand einer Differenzrechnung ermittelt und als angemessen erachtet.</p>	+ 8.000,00 €
<p>Summe</p>	- 4.000,00 €
	rd. - 4.000,00 €

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden **insgesamt 4.000,00 €** als Abschlag zu dem vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt.

4.8 Verfahrensergebnis

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich aus dem vorläufigen Verfahrenswert das nachfolgende Verfahrensergebnis.

	Sachwert	Ertragswert
vorläufiger Verfahrenswerte	430.682,29 €	444.093,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Baumängel und Bauschäden	- 5.000,00 €	- 5.000,00 €
Mietbesonderheit	- 7.000,00 €	- 7.000,00 €
Wertansatz Spitzboden	8.000,00 €	8.000,00 €
Verfahrenswerte	426.682,29 €	440.093,54 €
gerundet	427.000,00 €	440.000,00 €

Die beiden Verfahrenswerte weichen nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale rd. 3,0 % voneinander ab.

4.9 Verkehrswert, unbelastet

Der Ertragswert wurde mit rd. 440.000,00 € ermittelt.

Der zusätzlich ermittelte Sachwert beträgt rd. 427.000,00 €

Der unbelastete Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der Sachverständige hat den unbelasteten Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück Grundbuch von Oppau, Blatt 2595, Gemarkung Oppau, Flurstück Nr. 770/6 Behrensstraße 20 in 67069 Ludwigshafen zum Wertermittlungstichtag 12.12.2023 mit rd.

440.000,00 € (vierhundertvierzigtausend Euro) ermittelt.

Dies entspricht rd. 1.812 €/m² Wohnfläche.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt rd. 243 m² und eine Grundstücksfläche von rd. 351 m². Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Preis von rund 1.812 €/m² Wohnfläche, der Bodenwertanteil beträgt rund 28%. Der Verkehrswert entspricht ca. dem 17,45-fachen der im Ertragswertverfahren als erzielbar angesetzten Erträge (Rohertrag). Diese Angaben/Vergleichsparameter sind für ein Objekt dieser Beschaffenheit, Ausstattung und Lage übliche Werte.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt.

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 09.02.2024

Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024 für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten



LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Petersen u.a.: Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung, 2. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart

Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln

Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9. Aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln, 2020

Bernd Stumpe und Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, Köln 2014

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023

Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

Grundstücksmarktberichte der Stadt Ludwigshafen, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Ludwigshafen am Rhein

Preisspiegel Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz, Immobilienverband Deutschland IVD, Köln

Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Oliver Schlegel
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024
Pfarrer-Abel-Straße 15
67434 Neustadt/Weinstraße
T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21
info@as-immowert.de

Az.: 23732
Az. Gericht: 3 K 8/23
Datum: 09.02.2023
Anlagen zum Gutachten

Anlagen

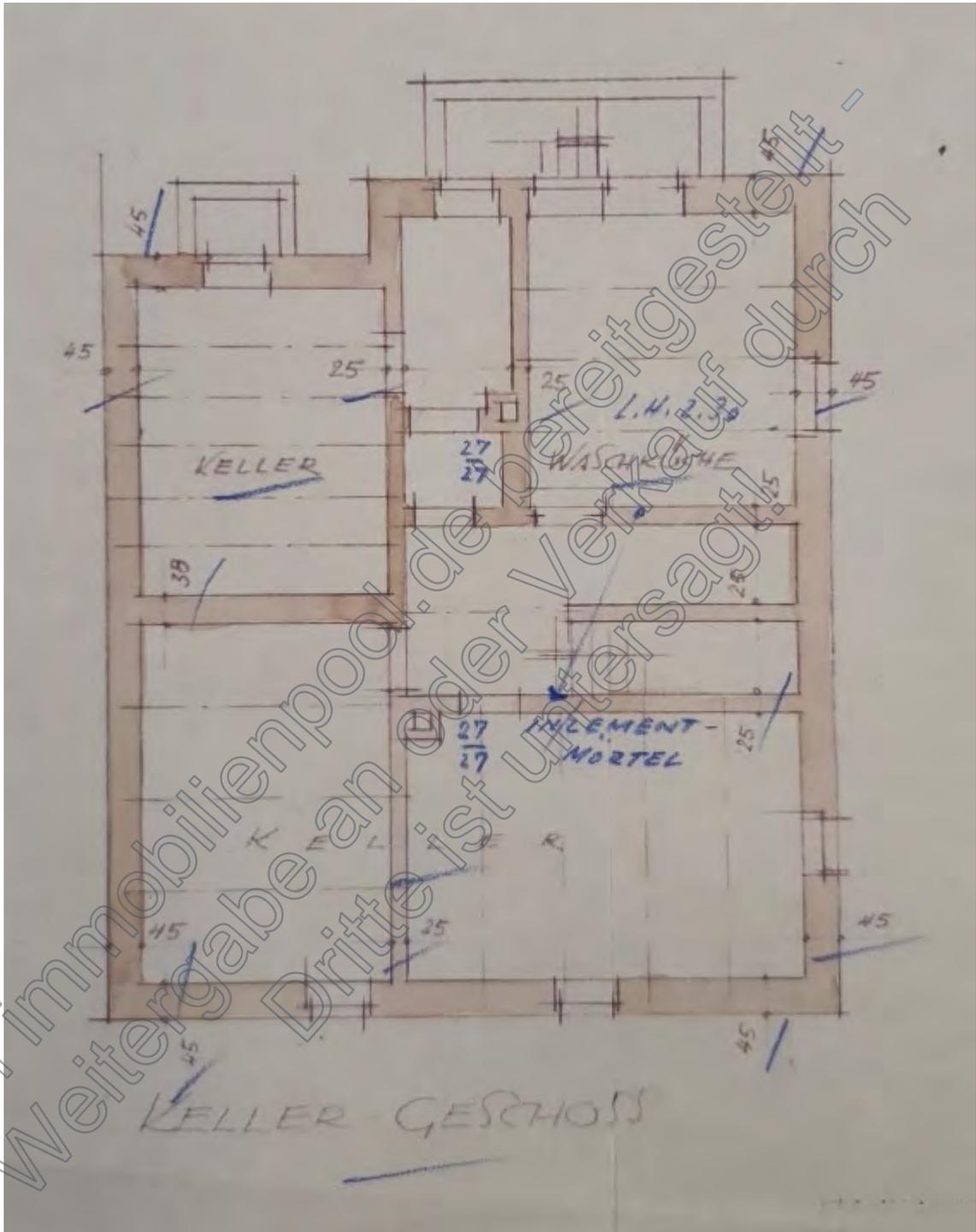
zu Az. 3 K 8/23

INHALTSVERZEICHNIS

ANLAGEN	2
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte	2
Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022	3
Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Objekts	4
Anlage 4: Grundrisse, Schnitt	5
Anlage 5: Grundriss, Schnitt	10
Anlage 6: Fotos	11

Anlage 4: Grundrisse, Schnitt

Anlage 4 | Seite 1 von 5



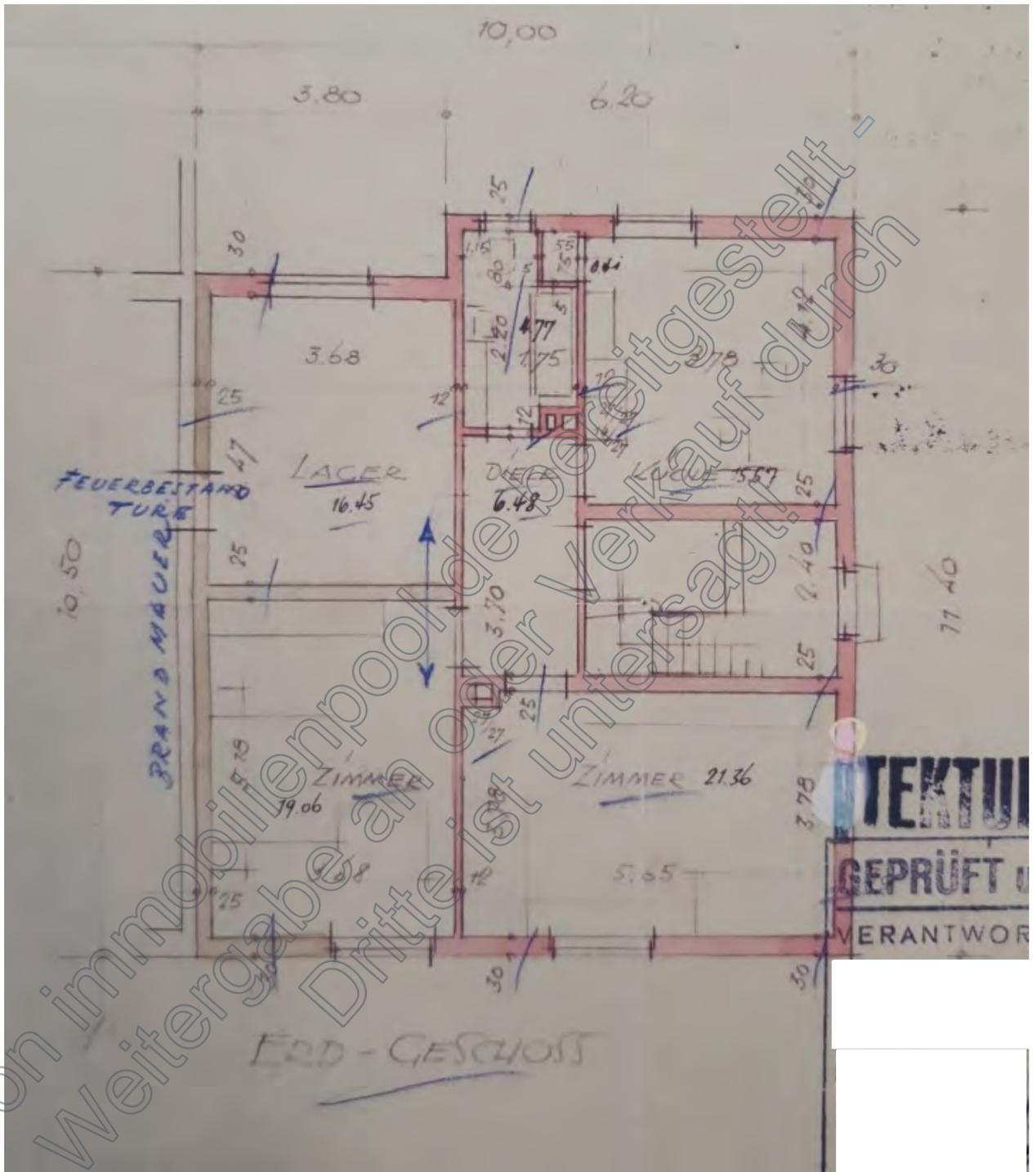
Grundriss KG

Grundriss zum Bauvorhaben Wohnhaus-Neubau (Wiederaufbau)

Quelle: Bauakte der Stadt Ludwigshafen

Hinweis: der Grundriss ist nicht in allen Bereichen aktuell

Anlage 4 | Seite 2 von 5



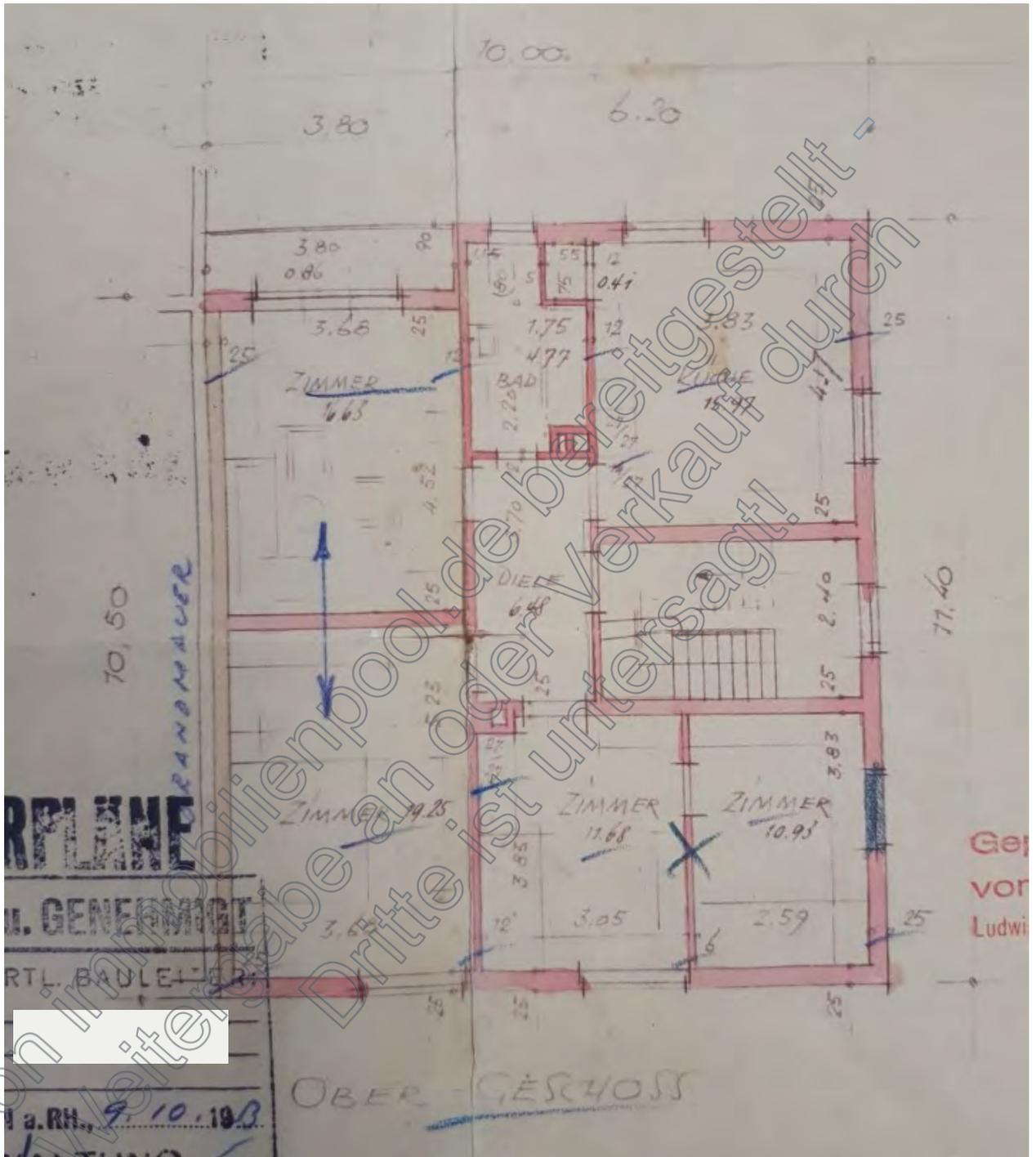
Grundriss EG

Grundriss zum Bauvorhaben Wohnhaus-Neubau (Wiederaufbau)

Quelle: Bauakte der Stadt Ludwigshafen

Hinweis: der Grundriss ist nicht in allen Bereichen aktuell

Anlage 4 | Seite 3 von 5

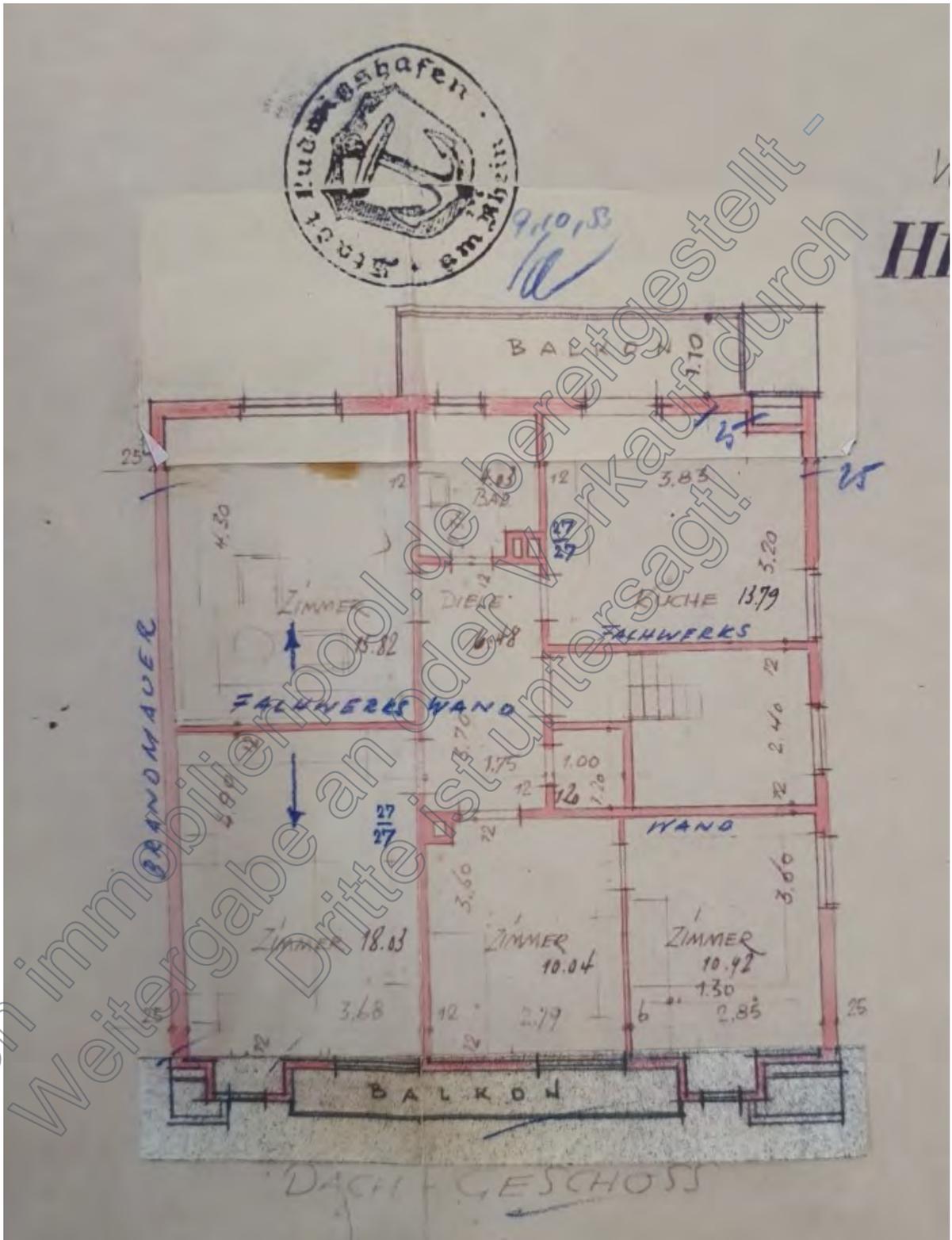


Grundriss OG

Grundriss zum Bauvorhaben Wohnhaus-Neubau (Wiederaufbau)

Quelle: Bauakte der Stadt Ludwigshafen

Hinweis: der Grundriss ist nicht in allen Bereichen aktuell



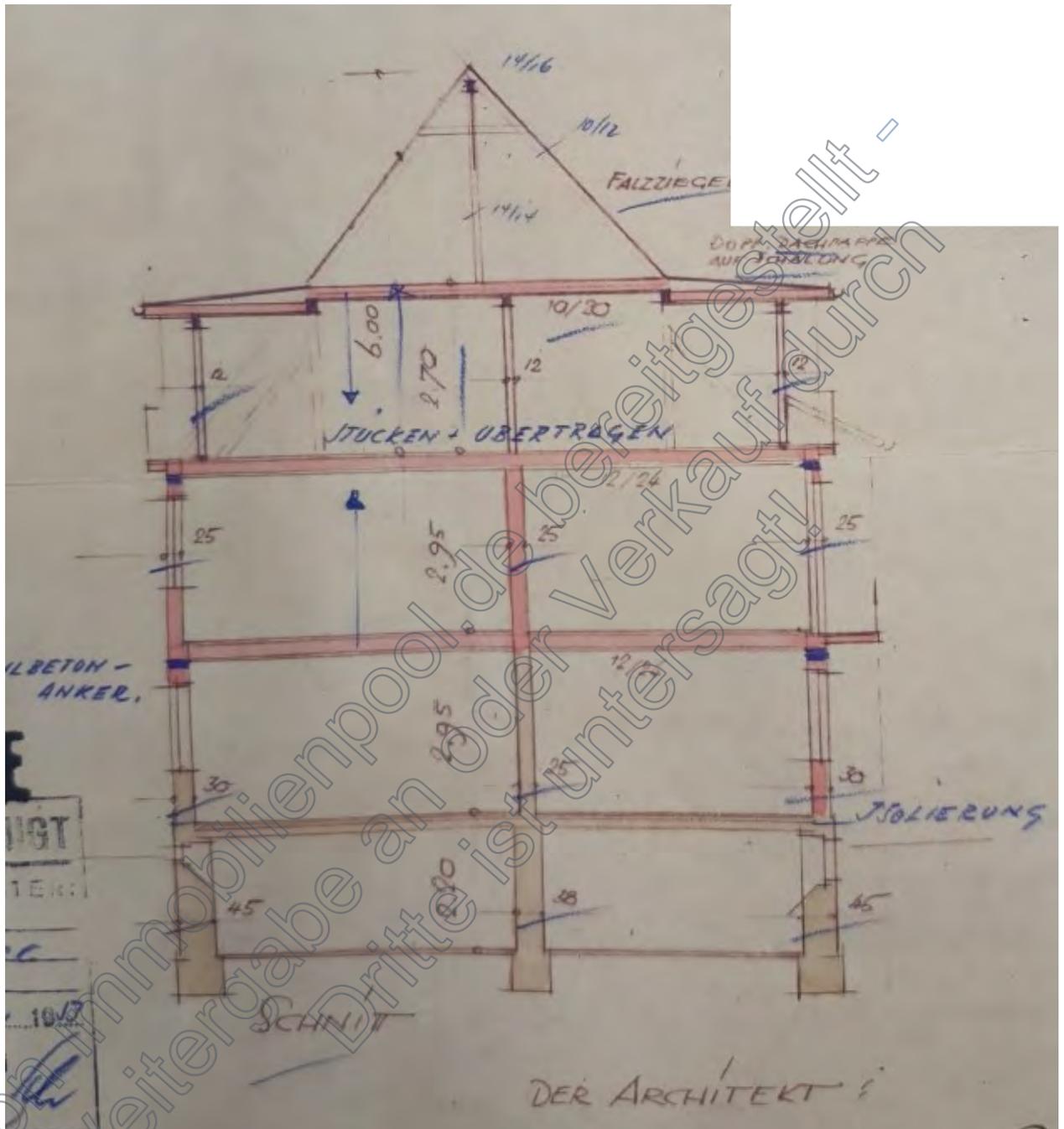
Grundriss DG

Grundriss zum Bauvorhaben Wohnhaus-Neubau (Wiederaufbau)

Quelle: Bauakte der Stadt Ludwigshafen

Hinweis: der Grundriss ist nicht in allen Bereichen aktuell

Anlage 4 | Seite 5 von 5



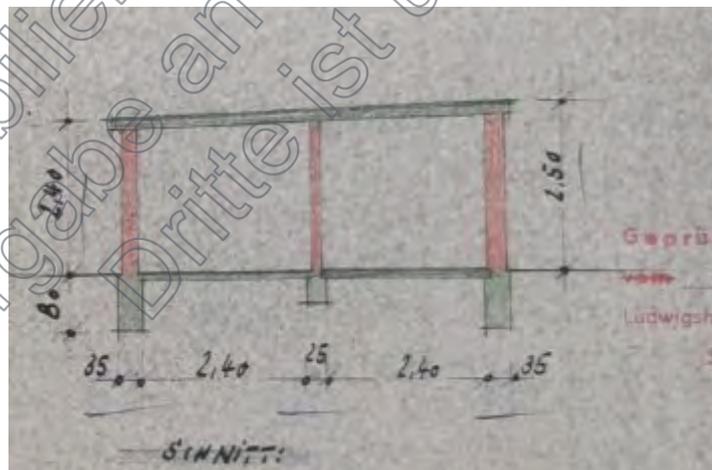
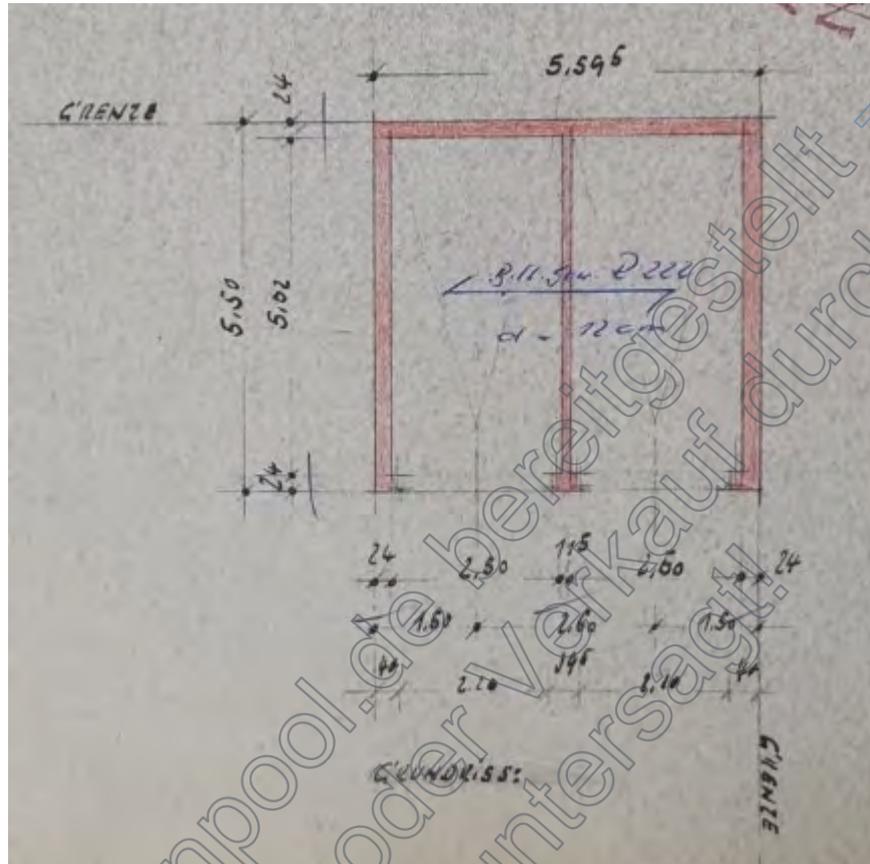
Schnitt

Grundriss zum Bauvorhaben Wohnhaus-Neubau (Wiederaufbau)

Quelle: Bauakte der Stadt Ludwigshafen

Anlage 5: Grundriss, Schnitt

Anlage 5 | Seite 1 von 1



Grundriss und Schnitt Garage

Grundriss zum Baugesuch zum Neubau von 2 Garagen

Quelle: Bauakte der Stadt Ludwigshafen

Hinweis: der Grundriss ist nicht in allen Bereichen aktuell

Anlage 6: Fotos

Anlage 6 | Seite 1 von 4



Westansicht



Nordwestansicht



Südansicht



Südostansicht



Hauseingang auf der Westseite



Garagen

Anlage 5 | Seite 2 von 4



Eingangsbereich



Treppenhaus

Für die Veröffentlichung von Fotos der Wohnung im EG wurde keine Zustimmung erteilt



Wohnung OG – Zimmer mit Balkon



Wohnung OG – Kippsicherungen

Anlage 5 | Seite 3 von 4



Wohnung OG – Bad



Wohnung OG – Gastherme (Bj. 1982)



Wohnung DG – Zimmer



Wohnung DG – Küche mit Gastherme (Bj. 2002)



Wohnung DG – Bad



Wohnung DG – Terrasse

Anlage 5 | Seite 4 von 4



Zugangstreppe Spitzboden

Spitzboden



Kellerraum



Dusche im Keller



Waschküche mit Kelleraußentür



Zählerkasten im EG Treppenhaus