

# GUTACHTEN

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

Grundbuch von **Friesenheim (Ludwigshafen) Blatt 1649:**

- 1) BV 2: Gemarkung Friesenheim, Flst. Nr. **775/1**, Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße 66, **56 m<sup>2</sup>**
- 2) BV 3: Gemarkung Friesenheim, Flst. Nr. **801/1**, Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße, **4 m<sup>2</sup>**  
Gemarkung Friesenheim, Flst. Nr. **801/2**, Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße 66, **245 m<sup>2</sup>**

## Bauernwiesenstraße 66 in 67063 Ludwigshafen - Friesenheim



Auftraggeber:

**Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein**  
Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein

**AZ: 3 K 100/23**

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung  
Ortsbesichtigung: 3. Juli 2024  
Wertermittlungstichtag: **3. Juli 2024**  
Qualitätstichtag: 3. Juli 2024

- 1) **Verkehrswert** für das Grundstück Gemarkung Friesenheim  
Flst. Nr. **775/1**, Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße 66, **56 m<sup>2</sup>**

**12.000,00 EUR**

- 2) **Verkehrswert** für das Grundstück Gemarkung Friesenheim  
Flst. Nr. **801/1**, Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße, **4 m<sup>2</sup>**  
Flst. Nr. **801/2**, Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße 66, **245 m<sup>2</sup>**, bebaut mit **Einfamilienhaus**

**267.000,00 EUR**

### Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.

Das Gutachten und die gesonderte Anlage werden ausschließlich in **digitaler Form per eRV** (elektronischer Rechtsverkehr) an das Gericht übersandt.

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>8</b>
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
<b>4. Verkehrswertermittlung</b>	<b>10</b>
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	10
4.2 Bodenwertermittlung	11
4.2.1 Allgemeines	11
4.2.2 Bodenrichtwert	11
4.2.3 Bodenwertentwicklung	11
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	11
4.3 Sachwertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	14
4.3.3 Sachwertberechnung	18
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>19</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	<b>21</b>
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	21
6.2 Verwendete Literatur	21

---

## Anlagen

Anlage 1	Lageplan	22
Anlage 2	Bauzeichnungen	23
Anlage 3	Objektfotos vom 03.07.2024 (6 Aufnahmen)	26
Anlage 4	Altlastenauskunft vom 31.07.2024	27

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein</b> , Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ Auftraggeber:	<b>3 K 100/23</b>
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	<b>1) Gemarkung Friesenheim, Flst. Nr. 775/1, Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße 66, 56 m<sup>2</sup></b> <b>2) Gemarkung Friesenheim, Flst. Nr. 801/1, Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße, 4 m<sup>2</sup></b> Gemarkung Friesenheim, Flst. Nr. <b>801/2</b> , Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße 66, 245 m <sup>2</sup> , bebaut mit <b>Einfamilienhaus</b>
Grundbuch:	Grundbuch von Friesenheim Blatt <b>1649</b> , BV 2, 3
Ortsbesichtigung:	3. Juli 2024
Wertermittlungsstichtag:	<b>3. Juli 2024</b>
Qualitätsstichtag:	3. Juli 2024
Mieter/Nutzer:	Eigennutzung durch den Schuldner
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	wegen fehlender Innenbesichtigung keine Aussage möglich
<b>Hinweis:</b>	<b>Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden; hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Wohnbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Wohnfläche und Bruttogrundfläche werden überschlägig aus den in der Bauakte enthaltenen Bauzeichnungen ermittelt. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Außenbesichtigung und der Aktenlage.</b>

Mit Schreiben vom 11.06.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 03.07.2024 geladen.

Die Terminladung des Schuldners ging mit dem Vermerk der Post „Empfänger unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln“ wieder in meinem Büro ein.

Gebäude und Grundstück Bauernwiesenstraße 66 in 67053 Ludwigshafen wurden am **03.07.2024** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren nicht zugänglich. Das Bewertungsobjekt konnte nur eingeschränkt von der Bauernwiesenstraße aus besichtigt werden.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**).

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

## Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit Beschluss vom 07.05.2024 und Anschreiben vom 23.05.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 03.07.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Friesenheim Blatt 1649, amtlicher Ausdruck vom 12.01.2024
- Bauakten des Grundstücks (Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bauaufsicht)
- von der Gläubigerin zur Verfügung gestellte Unterlagen: diverse Bauzeichnungen Stand 2003, Wohn-/Nutzflächenberechnungen und Berechnung umbauter Raum Stand 02.07.2003, Kostenübersicht Sanierung/Aufstockung Wohnhaus Stand 26.08.2008

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 3. Juli 2024** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

## 2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Ludwigshafen am Rhein im Stadtteil Friesenheim. Ludwigshafen am Rhein liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz, ist eine kreisfreie Stadt und gleichzeitig Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden Rhein-Pfalz-Kreises. Ludwigshafen hat mit seinen 10 Stadtteilen insgesamt etwa 179.000 Einwohner (Stand 31.12.2022, Datenquelle Stadt Ludwigshafen) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 78 km<sup>2</sup>. Zuständiges Grundbuchamt ist Ludwigshafen am Rhein, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Ludwigshafen am Rhein.

**Ludwigshafen** liegt am linken Rheinufer in einer Höhe von etwa 96 m über NN. Als eines der fünf Oberzentren des Landes Rheinland-Pfalz bildet Ludwigshafen mit seiner Nachbarstadt Mannheim den Kern der Metropolregion Rhein-Neckar-Dreieck. Weitere näher gelegene Großstädte sind Heidelberg (ca. 25 km südöstlich), Karlsruhe (ca. 50 km südlich) und Mainz (ca. 60 km nördlich). Ludwigshafen gilt als Industriestadt, als Stadt der Chemie. In Ludwigshafen befindet sich der Stammsitz der BASF, die hier einen der größten zusammenhängenden Chemiestandorte der Welt betreibt.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als gut anzusehen, über das Autobahn- und Schienennetz ist die Stadt optimal an andere Wirtschaftsräume angebunden. Durch das nördliche Stadtgebiet führt die Bundesautobahn 6 (Saarbrücken-Nürnberg). Im Westen der Stadt führt die Bundesautobahn 61 (Speyer-Koblenz) vorbei. Ferner beginnen hier die A 65 in Richtung Neustadt an der Weinstraße und die A 650 in Richtung Bad Dürkheim.

Der Stadtteil **Friesenheim** befindet sich etwa 2,5 km nordwestlich des Stadtzentrums und umfasst mit einer Flächenausdehnung von über 11 Hektar im Wesentlichen den alten Ortskern. Er wurde, als einer der ältesten Stadtteile Ludwigshafens, bereits im Jahr 771 erwähnt und im Jahre 1892 eingemeindet. Der Stadtteil ist durch Bus- und Straßenbahnlinien des öffentlichen Personennahverkehrs an das Stadtzentrum Ludwigshafens gut angeschlossen.

Die Bewertungsgrundstücke liegen nordwestlich der Bauernwiesenstraße etwa 30 m westlich der Teichgasse. Bei der Bauernwiesenstraße handelt es sich um eine gering bis normal befahrene Durchgangsstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist wohnwirtschaftlich bebaut, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, nördlich angrenzend Mehrfamilienhausbebauung. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis bis ca. 1,0 km. Insgesamt mittlere, ruhige Wohnlage mit normal ausgeprägter Infrastruktur und erhöhtem Grünflächenanteil in der näheren Umgebung.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Bushaltestelle ca. 500 m entfernt, nächste Straßenbahnhaltestelle in ca. 200 m Entfernung. Nächster S-Bahnanschluss „Lu.-Oggersheim“ ca. 2,5 km entfernt. Nächste Autobahnanschlussstelle an die Bundesautobahn 650 „LU-Oggersheim-Süd“ in ca. 2,0 km Entfernung.

### 2.2. Gestalt und Form

Flurstück **Nr. 775/1**, Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße 66, **56 m<sup>2</sup>**

Langgezogenes, etwa rechteckig geschnittenes Grundstück, etwa 20 m hinter der Straßengrenze abgeknickt, straßenseitig spitzwinklig auslaufend, Breite i. M. ca. 1,25 m, Tiefe i. M. ca. 44,00 m, relativ eben, normale Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken.

Flurstück **Nr. 801/1**, Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße, **4 m<sup>2</sup>**

Hinterliegergrundstück, keine Straßenanbindung, etwa dreieckig geschnitten, relativ eben, normale Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken.

Flurstück **Nr. 801/2**, Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße 66, **245 m<sup>2</sup>**

Langgezogenes, etwa rechteckig geschnittenes Grundstück, etwa 20 m hinter der Straßengrenze abgeknickt, straßenseitige Breite ca. 8,50 m, rückwärtige Breite ca. 4,50 m, Tiefe ca. 44,00 m, relativ eben, normale Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken.

**Hinweis:** Die Flurstücke Nr. 801/1 und Nr. 801/2 grenzen nicht unmittelbar aneinander. Sie sind durch das Flurstück Nr. 775/1 voneinander getrennt (vgl. Lageplan **Anlage 1**).

### **2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Flurstück Nr. **801/2** ist straßenseitig mit einem **Einfamilienhaus** bebaut. Das Einfamilienhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich nach **§ 34 BauGB**, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Persönliche Einstufung der Sachverständigen des Grundstücks in **allgemeines Wohngebiet (WA)** mit mehrgeschossiger Bebauung.

Die Flurstücke Nr. **801/1** und Nr. **775/1** sind unbebaut.

### **2.4 Erschließungszustand**

Die versorgungstechnische Erschließung des mit dem Wohnhaus bebauten Flurstücks Nr. **801/2** Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

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

### **2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

#### **2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte**

Grundbuch von Friesenheim Blatt 1649, Abteilung II:

lfd. Nr. 1, 2: gelöscht

Der unter lfd. Nr. 3 in Abteilung II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

#### **2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte**

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht benannt.

### 2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut telefonischer Auskunft des Baurechtsamtes Ludwigshafen am Rhein (31.07.2024, ), besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut Auskunft des Umweltamtes Ludwigshafen am Rhein vom 31.07.2024, liegen für die Flurstücke Nr. 775/1, 801/1, 801/2 keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen vor (siehe **Anlage 4**).

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

### 2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Die Flurstücke Nr. **801/2** und Nr. **801/2** sowie der vordere Teil des Flurstücks Nr. **775/1** liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Der rückwärtige Teil des Flurstücks Nr. **775/1** befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 364 „Kleine Neuwiesen“, rechtskräftig seit 06.12.1980. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt Ludwigshafen ist dieser Bebauungsplan für das Flurstück Nr. 775/1 funktionslos.

Die zu bewertenden Grundstücke sind derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

### 2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land.

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. 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 (Heizung, Elektroanlagen, 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

#### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Flurstück Nr. **801/2** ist mit einem **Einfamilienhaus** bebaut. Das Gebäude ist in zweiseitiger Grenzbebauung errichtet. Es besteht aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG).

Das Wohnhaus wurde lt. Bauakte ursprünglich etwa **1921** errichtet, **1949** erfolgte der Wiederaufbau nach Kriegszerstörung. Im Jahr **2003** ist die Sanierung/Aufstockung/Umbau des Wohnhauses genehmigt worden. Die Fertigstellung dieser Baumaßnahmen ist in der Bauakte Anfang des Jahres **2005** dokumentiert. In diesem Zusammenhang ist das Wohnhaus lt. Aktenlage um einen rückwärtigen Anbau über alle Geschosse (KG, EG, DG) erweitert worden.

##### Gebäudegliederung lt. Bauakte

Geschoss	Raumaufteilung	Wohnfläche	Nutzfläche
KG	2 Kellerräume, Haustechnik, Kriechkeller (nicht in Fläche enthalten)		43,77 m <sup>2</sup>
EG	Wohnen/Essen, Küche, Diele, Gäste-WC, Abstellraum	50,77 m <sup>2</sup>	
DG	2 Zimmer, Bad/WC	<u>41,80 m<sup>2</sup></u> 92,57 m <sup>2</sup>	
Summe Wohn-/Nutzflächen		ca. <u><b>93,00 m<sup>2</sup></b></u>	<u><b>44,00 m<sup>2</sup></b></u>

*Die Wohn-/Nutzflächen werden der von der Gläubigerin zur Verfügung gestellten Flächenberechnung entnommen. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen. Innenbesichtigung und örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten waren nicht möglich. Die Ergebnisse gelten deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.*

Im Erd- und Dachgeschoss sind lt. Genehmigungszeichnungen rückwärtig Terrassen angeordnet. Die Terrassen sind ca. 13,00 m<sup>2</sup> (EG) bzw. ca. 10,00 m<sup>2</sup> (DG) groß und nicht in die Wohnflächenberechnung eingeflossen.

Gebäudegliederung sowie Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich (vgl. **Anlage 2**).

### 3.3 Ausführung und Ausstattung

#### Einfamilienhaus

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	über KG verm. Massivdecke, über EG verm. Holzbalkendecke
Fassade:	Vollwärmeschutz, Rauputz hell getönt
Dach:	Satteldach, Ziegel- bzw. Betonsteindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster, Außenrollläden aus Kunststoff
Außentür:	pulverbeschichtetes Leichtmetalltür mit Glasausschnitt, Oberlichtfenster
Heizung:	Gaszentralheizung, Brennwertkessel (nach Angabe des zuständigen Schornsteinfegermeisters Baujahr <b>2020</b> )
Warmwasseraufbereitung:	zentral über die Heizung
Besondere Bauteile:	Terrassen im EG und DG

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht zugänglich war. Zum Innenausbau können somit keine konkreten Angaben gemacht werden. Ausgehend vom äußerlich erkennbaren Zustand des Gebäudes sowie der in der Bauakte dokumentierten Umbau-/Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen wird für die Bewertung eine mittlere Ausstattung unterstellt, die in Anlehnung an die gemäß ImmoWertV Anlage 4, Tabelle 1 veröffentlichte Beschreibung des Ausstattungsstandards in die **Standardstufe 3,0** eingeordnet wird.

#### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an die Gebäude, straßenseitig zweiflügliges Metalltor, Begrünungen, Einfriedungen.

#### 3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Die von der Straße einsehbaren Bauteile befinden sich weitestgehend in normalem, altersgerechtem Zustand. Laut Aktenlage und den von der Gläubigerin zur Verfügung gestellten Unterlagen wurde das Einfamilienhaus zwischen 2003 und 2005 umgebaut, modernisiert und saniert.

Davon und vom äußeren Gesamteindruck ausgehend wird eine mittlere Ausstattung unterstellt, die in Anlehnung an die gemäß ImmoWertV Anlage 4, Tabelle 1 veröffentlichte Beschreibung des Ausstattungsstandards in die **Standardstufe 3,0** (zeitgemäßer Standard, Basis) eingeordnet wird.

Es ist nicht bekannt geworden, ob für das Objekt ein Energieausweis im Sinne der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorliegt.

Ausgehend von den Genehmigungszeichnungen aus dem Jahr 2003 ist die Grundrissaufteilung als funktional und zeitgemäß einzuschätzen.

Die neben der Hauseingangstür angelegte Klingelanlage war zum Zeitpunkt des Ortstermins ausgebaut. An den Holzbauteilen des straßenseitigen Dachgesimses sind leichte Witterungsschäden erkennbar.

Wegen fehlender Innenbesichtigung wird im weiteren Gutachtenverlauf ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren. Typische Sachwertobjekte sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei diesen Gebäudetypen geht die Sachverständigenpraxis davon aus, dass sie nicht als Renditeobjekte, bei denen der wirtschaftliche Ertrag der Immobilie im Vordergrund steht, gebaut wurden, sondern der Eigennutzungsgedanke vorherrscht.

*Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.*

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Ludwigshafen am Rhein zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **255,00 EUR/m<sup>2</sup>** (Zone 1703) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:	B - WA - o - 0,8 - 30 m - Su
Entwicklungszustand	B Baureifes Land
Art der Nutzung	WA Allgemeine Wohnbaufläche
Bauweise	o offen
Geschossflächenzahl Richtwertgrundstück	0,8 GFZ 0,8
Tiefe Bodenrichtwertgrundstück	30 m bis 30 m
Sanierungsstand	Su sanierungsunbeeinflusst

### 4.2.3 Bodenwertentwicklung

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

#### 1) Flurstück Nr. **775/1** Gebäude- und Freifläche **56 m<sup>2</sup>**

Das Grundstück ist unbebaut und wird in wirtschaftlicher Einheit mit den Flurstücken Nr. 801/1 und Nr. 801/2 genutzt. Auf Anweisung des Gerichts muss für Flst. Nr. 775/1 zwingend ein gesonderter Wert ermittelt werden. In Anlehnung an das unter 2) bewertete bebaute Grundstück wird folgende Aufteilung vorgenommen:

Vorderland **40 m<sup>2</sup>** Baulandfläche (bis ca. 30 m Tiefe)

Hinterland **16 m<sup>2</sup>** nicht bebaubare Fläche als hausnahes Gartenland

1. Bodenwert Vorderland Ausgangsbodenwert 255,00 EUR/m<sup>2</sup> entsprechend Bodenrichtwert

40 m<sup>2</sup> x 255,00 EUR/m<sup>2</sup> = 10.200 EUR

2. Bodenwert Hinterland 50 % vom Bodenrichtwert für hausnahes Gartenland

16 m<sup>2</sup> x 130,00 EUR/m<sup>2</sup> = 2.080 EUR

**Bodenwert Flurstück Nr. 775/1** 12.280 EUR rd. **12.000 EUR**

<b>2) Flurstück Nr. 801/1</b>	Gebäude- und Freifläche	<b>4 m<sup>2</sup></b>	
Flurstück Nr. <b>801/2</b>	Gebäude- und Freifläche	<b>245 m<sup>2</sup></b>	<b>Einfamilienhaus</b>

Das Flst. Nr. **801/2** ist mit ca. 44,00 m tiefer als das Richtwertgrundstück mit 30,00 m. Die Grundstücksfläche wird demnach wie folgt aufgeteilt:

Flst. Nr. <b>801/2</b>	Vorderland	<b>175 m<sup>2</sup></b> Baulandfläche (bis ca. 30 m Tiefe)
	Hinterland	<b>70 m<sup>2</sup></b> nicht bebaubare Fläche als hausnahes Gartenland
Flst. Nr. <b>801/1</b>		<b>4 m<sup>2</sup></b> dem Vorderland zugeordnet

1. Bodenwert Vorderland **179 m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche (175 m<sup>2</sup> + 4 m<sup>2</sup>)

Ausgangsbodenwert: **255,00 EUR/m<sup>2</sup>**

Anpassungen hinsichtlich Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

Somit wird für das Vorderland ein Bodenwert von **255,00 EUR/m<sup>2</sup>** als angemessen in Ansatz gebracht.

Der spezifische Bodenwert **Vorderland** beträgt somit:

$$179 \text{ m}^2 \times 255,00 \text{ EUR/m}^2 = 45.645 \text{ EUR}$$

2. Bodenwert Hinterland **70 m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche

Ausgangsbodenwert: **255,00 EUR/m<sup>2</sup>**

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand, der möglichen Bebauung und Nutzung wird das Hinterland als **hausnahes Gartenland** eingestuft. Für das Hinterland wird nach Erfahrungswerten ein Bodenwert von **130,00 EUR/m<sup>2</sup>**, entspricht rd. **50 %** vom Bodenrichtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

Der spezifische Bodenwert **Hinterland** beträgt somit:

$$70 \text{ m}^2 \times 130,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{9.100 \text{ EUR}}$$

**Bodenwert Flurstück Nr. 801/1 + 801/2** 54.745 EUR rd. **55.000 EUR**

## 4.3 Sachwertermittlung

### 4.3.1 Allgemeines

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen setzt sich zusammen aus dem Wert der Gebäude, dem Wert der baulichen Außenanlagen und dem Wert der besonderen Betriebseinrichtungen. Der Wert der Gebäude ist aus dem Herstellungswert nach Abzug der Wertminderung wegen Alters und der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Die **Herstellungskosten** (§ 36 ImmoWertV) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheiten des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den, so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte für besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und Baunebenkosten hinzuzurechnen.

Die **Normalherstellungskosten** (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) sind die amtlich unter der Abkürzung NHK 2010 veröffentlichten und auf den Quadratmeter (Brutto-Grundfläche) bezogenen (empirisch abgeleiteten) gewöhnlichen Herstellkosten von Gebäuden. Sie sind für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben. Sie sind bei der Sachwertermittlung auf das Jahr der Wertermittlung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu indexieren. In den NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Der **Alterswertminderungsfaktor** (§ 38 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter **Gesamtnutzungsdauer** wird ebenfalls die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer verstanden – nicht die technische Standdauer des Gebäudes, die wesentlich länger sein kann. Die Modellsätze für die Gesamtnutzungsdauer sind für einzelne Gebäudetypen in Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV festgelegt.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge).

Baumängel sind Schäden, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung der 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.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der – behebbaren – Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zu Herstellung eines normalen altergerechten Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Hierzu ist ggf. die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig.

**Außenanlagen** (§ 37 ImmoWertV) sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Hof- und Wegbefestigungen und im Bodenwert nicht erfasste Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Der herstellungskostenorientierte Sachwert ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der Sachwert an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Die Anpassung erfolgt mittels objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren. Diese können insbesondere auf der Grundlage der bei den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen abgeleitet werden, indem die für bestimmte Objekte ermittelten Sachwerte ins Verhältnis zu den dafür bekannten Kaufpreisen gesetzt werden.

## **4.3.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung**

### **Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen in einer für die Zwecke eines Wertgutachtens ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

#### **Einfamilienhaus**

Kellergeschoss	69,66 m <sup>2</sup>	$6,22^5 \times 5,46^5 + 5,20 \times 4,57 + i. M. 4,75 \times i. M. 2,50$
Erdgeschoss	69,66 m <sup>2</sup>	wie KG
Dachgeschoss	<u>57,78 m<sup>2</sup></u>	$6,22^5 \times 5,46^5 + 5,20 \times 4,57$
Summe	197,10 m <sup>2</sup>	

**BGF Einfamilienhaus** rd. **197,00 m<sup>2</sup>**

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre **2010** (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK erfolgt gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV. Die NHK beziehen sich auf den m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und verstehen sich inkl. MwSt. und inkl. Baunebenkosten.

**Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV**

**Einfamilienhaus**

Typ 1.01 Einfamilienhaus, freistehend, KG, EG, DG voll ausgebaut

Kostenkennwerte gem. Anlage 4 ImmoWertV, Tabelle 1 unter Berücksichtigung der Ausstattung:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23 %	192
Dach			1,0			15 %	125
Fenster und Außentüren			1,0			11 %	92
Innenwände und -türen			1,0			11 %	92
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11 %	92
Fußböden			1,0			5 %	42
Sanitäreinrichtungen			1,0			9 %	75
Heizung			1,0			9 %	75
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6 %	50
<b>Kostenkennwerte in EUR/m² BGF *)</b>	655	725	835	1.005	1.260	<b>100 %</b>	
<b>Ergebnis: (gewichteter) Kostenkennwert in EUR/m² BGF</b>							<b>835</b>

Gewichteter Kostenkennwert **835,00 EUR/m² BGF** → Standardstufe rd. **3,0**  
 Abschlag Grenzbebauung 5% - 41,75 EUR/m²  
 793,25 EUR/m²  
 Regionalfaktor lt. ImmoWertV \*) x 1,00  
793,25 EUR/m² BGF

\*) Der lt. ImmoWertV 2021 vorzusehende Regionalfaktor wird lt. Vorgabe des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigshafen mit **1,00** festgesetzt.

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **795,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

**Zeitwert Besondere Bauteile**

Besondere Bauteile (Terrassen EG, DG) werden mit einem Zeitwert von **7.500 EUR** angesetzt

**Baukostenindex**

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand Mai/2024) **182,7 %**.

**Außenanlagen**

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Ansatz mit **5 %** des Gebäudezeitwertes.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wird die GND mit **80 Jahren** angegeben.

**Restnutzungsdauer**

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

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) werden die wesentlichen Modernisierungen - vorwiegend innerhalb der letzten 20 Jahre<sup>1)</sup> - nach der Punktrastermethode aus der ImmoWertV, Anlage 2 erfasst und danach der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung Bäder	2	1
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>12</b>

<sup>1)</sup> Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Die Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1 erfolgt in Orientierung an die ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA.

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt festgelegt:

- 0 - 1 Punkt = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 - 17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

**12 Punkte = überwiegend modernisiert**

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (GND), dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) nach den Vorgaben der ImmoWertV Abschnitt 2 § 4 bzw. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ermittelt.

	GND	Alter <sup>1)</sup>	RND <sup>2)</sup>	<b>modifizierte RND <sup>3)</sup></b>	fiktives Baujahr
<b>Einfamilienhaus</b>	80 Jahre	> 80 Jahre	12 Jahre	<b>41 Jahre</b>	<b>1985</b>

<sup>1)</sup> Bewertungsjahr 2024 - Baujahr 1921 = Alter > 80 Jahre

<sup>2)</sup> GND 80J. ./ Alter > 80 J. = RND 12 J.

<sup>3)</sup> 12 Punkte = überwiegend modernisiert → modifizierte RND **41J.** → fiktives Baujahr **1985**

Da der 2003/2005 rückwärtige neu angebaute Teil mit dem Hauptgebäude eine Nutzungs- und damit auch eine wirtschaftliche Einheit bildet, teilt er in Bezug auf die Gesamt- und Restnutzungsdauer ein einheitliches Schicksal mit dem Hauptgebäude.

### Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen. Die Alterswertminderung erfolgt linear und errechnet sich wie folgt:

$$RND/GND \text{ von } 41/80 \text{ Jahre} = (80 - 41) / 80 \times 100 = 48,75 \% \rightarrow \text{rd. } \mathbf{49,00 \%}$$

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend zu berücksichtigen.

Wegen fehlender Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag von **5 %** vom vorläufigen Sachwert vorgenommen.

## Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss (GAA) der Stadt **Ludwigshafen** hat im **Grundstücksmarktbericht 2023** für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (alle Anbauarten) – Stichtag 1.1.2022, Lageklassen 250 EUR/m<sup>2</sup> bis 590 EUR/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwert), Sachwertfaktoren aus 46 Datensätzen aus dem Jahr 2022 abgeleitet.

### Auszug aus der Übersicht der Sachwertfaktoren des GAA Ludwigshafen

Vorläufiger Sachwert	durchschnittliches Bodenwertniveau 350 EUR/m <sup>2</sup>
200.000 EUR	1,49
225.000 EUR	1,45

Referenzdaten: 46 Kauffälle aus dem Jahr 2022 in allen Lageklassen über das gesamte Stadtgebiet verteilt: Ø GND: 80 Jahre, Ø RND: 42 Jahre (Spanne 22 bis 74 Jahre), Ø Ausstattungsstandardstufe: 2,7 (Spanne 2,1 bis 3,4), Ø Bodenwertniveau: 350 EUR/m<sup>2</sup> (Spanne 250 bis 590 EUR/m<sup>2</sup>)

In Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert **216.000 EUR** (vgl. Pkt. 4.3.3) kann für das Bewertungsobjekt ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. **1,46** abgeleitet werden.

Seit dem Erhebungszeitraum der Daten für den Grundstücksmarktbericht 2023 - Auswertungszeitraum 2022 - sind die Immobilienpreise allgemein deutlich rückläufig. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine birgt substantielle Risiken für die deutsche Konjunktur, Preissteigerungen bei Energie, Rohstoffen und Nahrungsmittel führen zu einer steigenden Inflationsrate. Weitere Preisentwicklungen lassen sich nicht verlässlich vorhersagen. Zudem wirken sich steigende Zinsen auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und die Kaufpreise von Immobilien aus.

Der vom Statistischen Bundesamt Deutschland (Destatis) veröffentlichte Häuserpreisindex Deutschland ist zwischen den 1. Quartal 2022 und dem 1. Quartal 2024 um rd. 12% gesunken.

Unter Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes und Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor mit **1,3** gewählt.

### 4.3.3 Sachwertberechnung

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand Mai/2024 Bundesgebiet	182,7 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche	197,00 m <sup>2</sup>
Baujahr	fiktives Baujahr 1985
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	41 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	795,00 EUR/m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche
Bodenwert Flst. Nr. 801/1 + 801/2	55.000 EUR

#### Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Einfamilienhaus 197 m<sup>2</sup> x 795,00 EUR/m<sup>2</sup> = 156.615 EUR

Neubauwert am Stichtag: 156.615 EUR x 182,7 % = 286.136 EUR

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, RND 41 Jahre  
 Abzug technische Alterswertminderung ‚linear‘ rd. 49 %

286.136 EUR x 49 % = 140.207 EUR - 140.207 EUR

Bauwert Wohnhaus als anrechenbarer Zeitwert 145.929 EUR

Besondere Bauteile als anrechenbarer Zeitwert + 7.500 EUR

Bauwert **Wohnhaus** als anrechenbarer Zeitwert = **153.429 EUR**

#### **Außenanlagen**

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 5 % des Gebäudezeitwertes:

153.429 EUR x 5 % = 7.671 EUR + 7.671 EUR

Wert der Gebäude und Außenanlagen = 161.100 EUR

**Wert der baulichen Anlagen** rd. **161.000 EUR**

#### Sachwert

Der vorläufige Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen, so dass sich wie folgt ergibt:

Wert der baulichen Anlagen 161.000 EUR

Bodenwert Flst. Nr. 801/1 + 801/2 + 55.000 EUR

vorläufiger Sachwert = 216.000 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 1,30

marktangepasster vorläufiger Sachwert 280.800 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 14.040 EUR

- Sicherheitsabschlag fehlende Innenbesichtigung 5% - 14.040 EUR

Sachwert = 266.760 EUR

**Sachwert gerundet** rd. **267.000 EUR**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert 280.800 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 3.020 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 93,00 m<sup>2</sup>).

## 5. Verkehrswert

Folgende Ausgangswerte wurden ermittelt:

- |  |   |
|--|---|
| 1) Flurstück Nr. <b>775/1</b><br>Bodenwert:                              | Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße 66, 56 m <sup>2</sup><br><b>12.000 EUR</b>  |
| 2) Flurstück Nr. <b>801/1</b><br>Flurstück Nr. <b>801/2</b><br>Sachwert: | Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße, 4 m <sup>2</sup><br>Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße 66, 245 m <sup>2</sup><br><b>267.000 EUR</b> |

Der marktangepasste vorläufige Sachwert 280.800 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **3.020 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche (ca. 93,00 m<sup>2</sup>).

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren. Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der geltenden Rechtsgrundlagen und Richtlinien orientiert sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken am Sachwert.

Angaben zu Verkaufspreisen im **Grundstücksmarktbericht 2023** des Gutachterausschusses der Stadt **Ludwigshafen** für das gesamte Stadtgebiet aus dem Jahr **2022**:

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Weiterverkäufe      Ø **3.104 EUR/m<sup>2</sup>** WF      52 Kauffälle, Ø Wohnfläche 147 m<sup>2</sup>

### Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Weiterverkäufe      Ø **3.245 EUR/m<sup>2</sup>** WF      38 Kauffälle, Ø Wohnfläche 123 m<sup>2</sup>

Aufgrund der nicht bekannten individuellen Merkmale (Lage, Ausstattung, Objektzustand, Modernisierung-/Sanierungsmaßnahmen) der verkauften Objekte dienen die o. g. allgemeinen Vergleichspreise lediglich einer groben Orientierung, sie können zur Ableitung des Verkehrswertes nicht herangezogen werden.

Unter Berücksichtigung sämtlicher wertbeeinflussender Faktoren, hält die Unterzeichnerin entsprechend den vorangegangenen Ausführungen, gerundet, folgende **Verkehrswerte** zum **Wertermittlungstichtag 03.07.2024** für angemessen:

- 1) Flst. Nr. **775/1**, 56 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße 66

**12.000,00 EUR \*)**

(i. W.: Zwölftausend Euro)

- 2) Flst. Nr. **801/1**, 4 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße

Flst. Nr. **801/2**, 245 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Bauernwiesenstraße 66, **Einfamilienhaus**

**267.000,00 EUR**

(i. W.: Zweihundertsiebenundsechzig Euro)

\*) Die Definition des Verkehrswertes und seine Ableitung aus dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt setzt grundsätzlich einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus, wobei für die Verkehrswertermittlung allein die Preisbildung im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ maßgeblich ist. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, bei dem allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

Das unter **1)** bewertete Flurstück Nr. 775/1 kann nicht separat veräußert werden. Er ist zwingend in wirtschaftlicher Einheit mit dem unter **2)** bewerteten Einfamilienhaus verbunden. Einen freien Markt für „Jedermann“ gibt es in dem Fall nicht. Somit kann für dieses Grundstück genau genommen kein Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB ausgewiesen werden.

Hilfsweise kann der Wert auf Basis des ermittelten Bodenwerts mit rd. **12.000 EUR** dargestellt werden.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 1. August 2024



Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

## 6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFlV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

### 6.2 Verwendete Literatur

- Sprengnetter Immobilienbewertung  
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber  
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006  
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner  
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

**ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)**

**Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz**  
67063 Ludwigshafen am Rhein, Bauernwiesenstr. 66



geoport

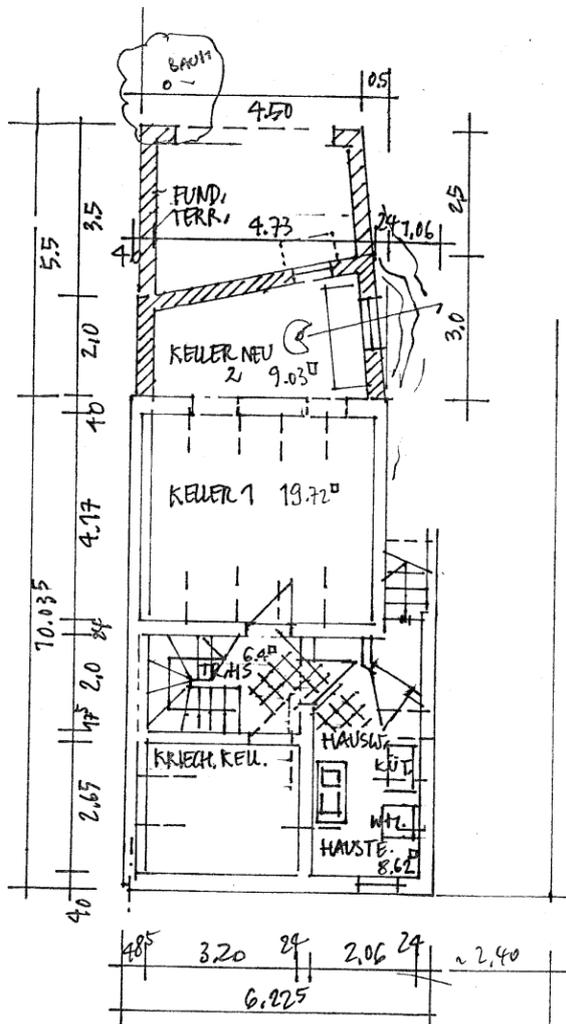


**Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**  
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

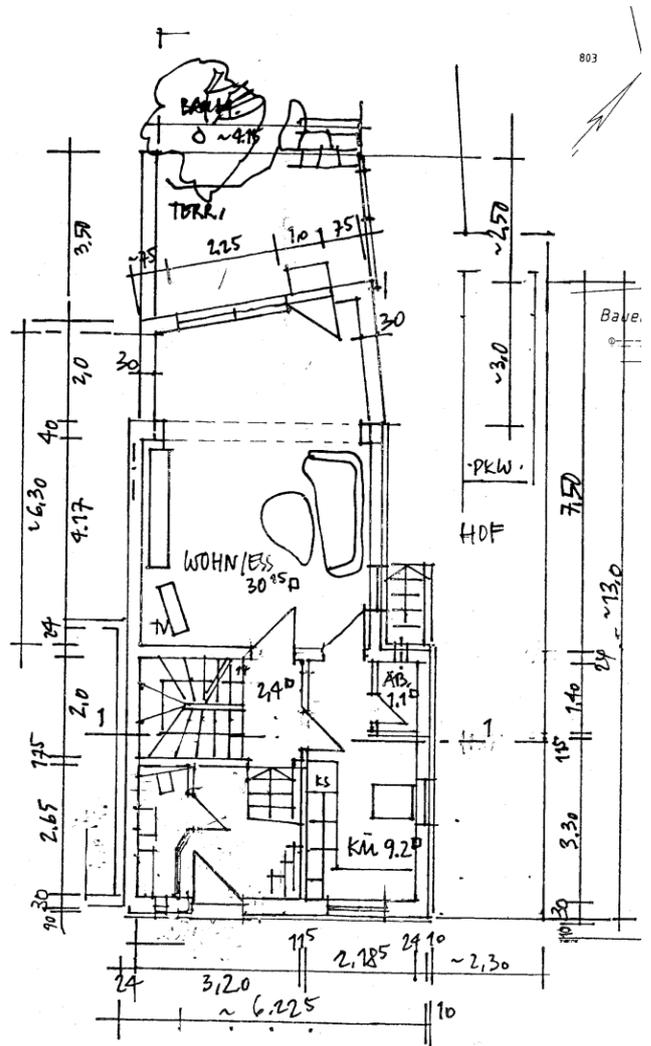
**Datenquelle**  
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: August 2024

**ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)**

**Grundriss Kellergeschoss**

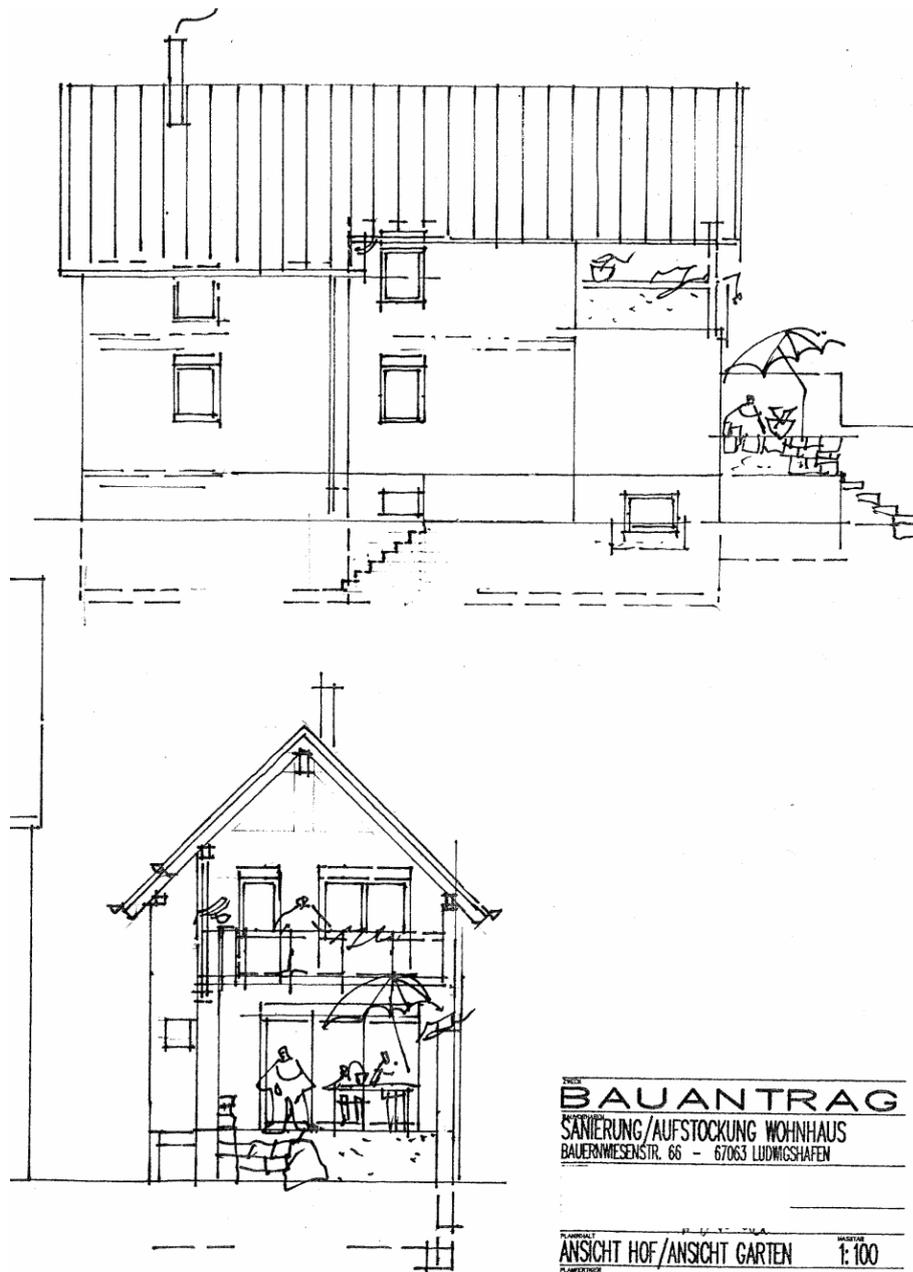


**Grundriss Erdgeschoss**





### Seitenansicht, Gartenansicht



**ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS**



Straßenansicht Bauernwiesenstraße 66



Straßenansicht und Nordostansicht



Straßenansicht und Südwestansicht



Zugang zum rückwärtigen Grundstücksbereich



Hauseingangsbereich



Witterungsschäden straßenseitiges Dachgesims

**ANLAGE 4: ALTLASTENAUSKUNFT**

Seite 1 des Schreibens vom 31.07.2024

**Ludwigshafen**  
Stadt am Rhein

Stadt Ludwigshafen am Rhein, Postfach 21 12 25, 67012 Ludwigshafen

Frau  
Angelika Richter  
Sachverständige für Immobilienbewertung  
R 7, 33  
68161 Mannheim

Dezernat IV  
Umwelt und Klima  
Bodenschutz, Altlasten

Andreas Stöhr  
Andreas.stoehr@ludwigshafen.de

Telefon: 0621 504-2937  
Servicecenter: 115  
Telefax: 0621 504-3788  
Ihre Zeichen: 3 K 100/23  
Ihre Nachricht: 30.07.2024  
Unser Zeichen: 4-15403 H.St 2937

Ludwigshafen, 31.07.2024

**Ihre Anfrage hinsichtlich Altlastenverdachts zu Grundstücksflächen in Ludwigshafen, Az. 3 K 100/23**

Sehr geehrte Frau Richter,

bezugnehmend auf Ihre schriftliche Anfrage vom 30.07.2024 und auf Grundlage des vorgelegten Gerichtsbeschlusses wurden nachfolgende Grundstücke auf Altlastenverdacht hin überprüft:

Nr.	Straße	Haus-Nr.	Gemarkung, Flurstück-Nr.	Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen
1	Bauernwiesenstraße	66	Friesenheim, 775/1	Keine Hinweise
2	Bauernwiesenstraße		Friesenheim, 801/1	Keine Hinweise
3	Bauernwiesenstraße	66	Friesenheim, 801/2	Keine Hinweise

Nach Auswertung des städtischen *Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen* liegen für die angefragten Flurstücke keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen vor.

Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen für die Grundstücke sind uns nicht bekannt.

Das Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz verzeichnet für die Grundstücksflächen ebenfalls keine Einträge.



**Bankverbindungen:**  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN: DE45545500100000000166  
BIC: LUHSDE6AXXX

weitere Bankverbindungen auf  
[www.ludwigshafen.de](http://www.ludwigshafen.de)

**Öffnungszeiten:**  
Montag bis Donnerstag: 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
Montag bis Donnerstag: 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr

Vorsprache nach Terminvereinbarung erwünscht

**Adresse:**  
Stadtverwaltung  
Ludwigshafen  
Bismarckstraße 29  
67059 Ludwigshafen  
Zimmer Nr.: 503  
[www.ludwigshafen.de](http://www.ludwigshafen.de)

Seite 2 des Schreibens vom 31.07.2024

Wir weisen darauf hin, dass das städtische Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen überwiegend auf der Auswertung von Luftbildern, Karten und alten Adressbüchern, Karteien o. ä. beruht (Ersterhebung). Es kann nur Hinweise ohne Anspruch auf Vollständigkeit geben. Zudem ist zu beachten, dass in Lageplänen verzeichnete flächige Abgrenzungen nicht exakt den Abgrenzungen in der Realität entsprechen müssen. Die aktuelle Nutzung findet hierbei keine Berücksichtigung.

#### **Gebührenfestsetzung**

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von **25,00 Euro** erhoben (erste schriftliche Auskunft für ein Flurstück 25,00 Euro, jeder weitere Eintrag 20,00 Euro oder nach Zeitaufwand, je angefangene Viertelstunde 12,25 EUR). Die Gebührenfestsetzung beruht auf den §§ 2, 3, 9, 10, 13 und 17 des Landesgebührengesetzes von 03.12.1974 (GVBl. S. 578) und der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art vom 08.11.2007 (Allgemeines Gebührenverzeichnis, GVBl. 2007, 277). **Wir bitten Sie, die Gebühren entsprechend beiliegendem Gebührenbescheid zu überweisen.**

#### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen die Kostenfestsetzung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch bei der Stadtverwaltung erhoben werden. Wird der Widerspruch schriftlich erhoben, ist es zweckmäßig, das Datum und das Aktenzeichen des Kostenbescheides anzugeben und nach Möglichkeit einen Durchschlag bzw. eine Zweitschrift des Widerspruchsschreibens beizufügen. Wird der Widerspruch zur Niederschrift erhoben, so kann dies bei der Geschäftsstelle des Stadtrechtsausschusses im Postgebäude, Rathausplatz 17, Zimmer 46, 67059 Ludwigshafen oder bei dem Bereich Umwelt (Anschrift s. Kopfbogen) geschehen. Bei der virtuellen Poststelle <Stadt.Ludwigshafen@poststelle.rlp.de> kann der Widerspruch durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Andreas Stöhr

4-15403H.St z.d.A.  
LUMIS V2024\_009992

#### **Anlage**

Gebührenbescheid