

## GUTACHTEN

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

Grundbuch von **Oggersheim Blatt 6339**, Gemarkung Oggersheim, Flurstück Nr. **557/4**, Hof- und Gebäudefläche, Karl-Legien-Straße 5, **491 m²**, bebaut mit **Vierfamilienhaus** und **Garage**

**Karl-Legien-Straße 5 in 67071 Ludwigshafen – Oggersheim**



Auftraggeber:

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

**AZ: 3 K 11/25**

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

25. Juni 2025 und 28. Juli 2025

Wertermittlungsstichtag:

**25. Juni 2025**

Qualitätsstichtag:

25. Juni 2025

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Oggersheim Blatt **6339**, BV 1  
Gemarkung Oggersheim, Flurstück Nr. **557/4**  
Karl-Legien-Straße 5, Hof- und Gebäudefläche, **491 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **25.06.2025** ermittelt mit rd.

### 366.000,00 EUR

(i. W.: Dreihundertsechszigtausend Euro)

#### Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 9 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	6
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	7
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>11</b>
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Ertragswertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	13
4.3.3 Ertragswertberechnung	18
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>19</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	<b>20</b>
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	20
6.2 Verwendete Literatur	20

---

## Anlagen

Anlage 1	Lageplan	21
Anlage 2	Bauzeichnungen	22
Anlage 3	Objektfotos vom 25.06.2025 und 28.07.2025 (24 Aufnahmen)	24
Anlage 4	Altlastenauskunft vom 21.07.2025	28

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein</b> , Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Zwangsverwalter:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Gemarkung Oggersheim, Flurstück Nr. <b>557/4</b> , <b>491 m<sup>2</sup></b> Hof- und Gebäudefläche, Karl-Legien-Straße 5, bebaut mit <b>Vierfamilienhaus</b> und <b>Garage</b>
Grundbuch:	Grundbuch von Oggersheim Blatt <b>6339</b> , BV 1
Ortsbesichtigung:	25. Juni 2025 und 28. Juli 2025
Wertermittlungstichtag:	<b>25. Juni 2025</b>
Qualitätsstichtag:	25. Juni 2025
Wohnfläche:	ca. <b>160,00 m<sup>2</sup></b> 4 Wohnungen
Mieter/Nutzer:	siehe gesonderte Anlage
Miete:	siehe Pkt. 4.3.2
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden
Hinweis:	<b>Das Objekt konnte nur eingeschränkt von innen besichtigt werden. Hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Wohnbarkeit der nicht besichtigten Gebäudeteile werden im Gutachten Annahmen getroffen.</b>

**Hinweis:** Unmittelbar neben der auf dem Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 554/7 befindlichen Garage ist eine zweite Garage vorhanden, welche sich augenscheinlich zum Teil auf dem Flst. Nr. 557/4 und zum Teil auf dem westlichen Nachbargrundstück Flst. Nr. 554/22 befindet. Bei dem Flurstück Nr. 554/22 handelt es sich um ein schmales Wegegrundstück, welches offenbar in wirtschaftlicher Einheit mit dem Bewertungsgrundstück genutzt wird. Es existiert keine Baulast und in den Bauakten des Grundstücks konnte die Unterzeichnerin keinen Hinweis auf eine öffentlich-rechtliche bzw. zivilrechtliche Absicherung der **Überbauung** finden. Ob ein privatrechtlicher Vertrag existiert ist nicht bekannt geworden. Beide Garagen sind im amtlichen Liegenschaftskataster nicht eingetragen.

Mit Schreiben vom 09.06.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 25.06.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Karl-Legien-Straße 5 in 67071 Ludwigshafen wurden am **25.06.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Zwei Wohnungen (Erd- und Obergeschoss rechts) konnten von innen besichtigt werden. Am 28.07.2025 wurde die zwischenzeitlich frei gewordene Wohnung im Obergeschoss links von innen besichtigt. Die Wohnung im Erdgeschoss links und die Garage waren nicht zugänglich.**

Teilnehmer an den Ortsterminen siehe gesonderte Anlage.

Bei den Ortsbesichtigungen 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 16.04.2025 und Anschreiben vom 16.04.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 25.06.2025 und 28.07.2025 durchgeführten Ortsbesichtigungen
- 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 Oggersheim Blatt 6339, Ausdruck vom 29.01.2025
- Bauakten des Grundstücks (Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bauaufsicht)
- Übernahmebericht des Zwangsverwalters vom 21.07.2025

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 25. Juni 2025** 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 nordwestlich gelegenen Stadtteil Oggersheim. 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 **Oggersheim** befindet sich etwa 5,5 km nordwestlich des Stadtzentrums und ist mit etwa 26.000 Einwohnern der größte Stadtteil und zugleich einer der zehn Ortsbezirke der Stadt. Oggersheim ist durch Bus- und Straßenbahnlinien des öffentlichen Personennahverkehrs an das Stadtzentrum Ludwigshafens gut angeschlossen.

Das Bewertungsgrundstück liegt südlich der Karl-Legien-Straße zwischen Matthäus-Vogel-Straße und Alfred-Brehm-Straße. Bei der Karl-Legien-Straße handelt es sich um eine gering bis normal befahrene Durchgangsstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist bebaut mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Insgesamt einfache bis mittlere Wohnlage mit durchschnittlich ausgeprägter Infrastruktur.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung in der Dürkheimer Straße, nächste Straßenbahnhaltestelle ca. 400 m entfernt in der Raiffeisenstraße. Nächster Regionalbahnanschluss „Lu.-Oggersheim“ ca. 500 m entfernt. Anschluss an die Bundesstraße 9 „Ludwigshafen-Oggersheim“ ca. 2,0 km entfernt. Nächste Anschlussstelle an die Bundesautobahn 650 „LU-Oggersheimer Kreuz“ in ca. 3,0 km Entfernung.

## 2.2. Gestalt und Form

Das **491 m<sup>2</sup>** große Grundstück Flurstück Nr. **557/4** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die straßenanliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 15,00 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 32,00 m. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Der Garten liegt etwa 1,50 m unterhalb des Straßenniveaus.

## 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem einseitig an das linke Nachbargebäude angebautem **Vierfamilienwohnhaus** bebaut. Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine eingeschossige, nicht unterkellerte **Garage**.

Im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 sind gemäß überschlägiger Berechnung folgende Geschossflächen (GF) errichtet:

### Wohnhaus

Erdgeschoss	12,25 x 9,00	= 110,25 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	12,25 x 9,00	= <u>110,25 m<sup>2</sup></u>
Summe GF		220,50 m <sup>2</sup>
Fläche des Grundstücks		491,00 m <sup>2</sup>

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)  $220,50 \text{ m}^2 : 491,00 \text{ m}^2 = 0,45$

Die bauliche Ausnutzung entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. **0,45**.

Die GFZ ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Sie sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

## 2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des 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 Oggersheim Blatt 6339, Abteilung II, BV 1:

lfd. Nr. 1, 2: gelöscht

lfd. Nr. 3:

*Lastend am Anteil des XXXXXXXXXX:*

*Veräußerungsverbot gem. § 111f Abs. 4 StPO i.V.m. § 111h Abs. 1 Satz 1 StPO und § 136 GBG.*

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 (22.07.2025, ), besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut Auskunft des Umweltamtes Ludwigshafen am Rhein vom 21.07.2025, liegen für das Grundstück Flst. Nr. 557/4 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

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich 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.

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde 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 Grundstück ist mit einem einseitig an das linke Nachbargebäude angebautem **Vierfamilienwohnhaus** bebaut. Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und nicht ausgebautem Dachgeschoss (DG). Bei dem Erdgeschoss handelt es sich um ein sogenanntes Hochparterre, es liegt etwa 0,70 m über dem Straßenniveau.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine eingeschossige, nicht unterkellerte **Garage**, die leicht versetzt hinter dem Wohnhaus angeordnet ist. Zum Baujahr der Garage liegen keine Kenntnisse vor. Die Bauakte enthält keine Hinweise zur Garage.

Das Wohngebäude wurde etwa zwischen **1930** und **1934** errichtet. Baubescheid von 1930, Fertigstellungsanzeige von 1934.

Augenscheinlich wurden am Wohnhaus verschiedene Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Unter Anderem sind Dacheindeckung und Fenster erneuert worden. In den drei besichtigten Wohnungen wurden die Innentüren erneuert, Bäder und Elektroinstallationen modernisiert, Bodenbeläge ausgetauscht und die Grundrissaufteilung verändert. Der genaue Zeitpunkt der durchgeführten Maßnahmen ist mir nicht bekannt geworden. Die Heizung ist laut Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters im Jahr 1993 erneuert worden.

Das Gebäude enthält **4 Wohnungen** mit insgesamt ca. **160,00 m<sup>2</sup>** Wohnfläche.

##### Gebäudegliederung

Wohnung 1	EG rechts	2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur	ca. 40,00 m <sup>2</sup>
Wohnung 2	EG links	2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur	ca. 40,00 m <sup>2</sup>
Wohnung 3	OG rechts	2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur	ca. 40,00 m <sup>2</sup>
Wohnung 4	OG links	2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur	ca. 40,00 m <sup>2</sup>
Summe Wohnflächen			ca. <b>160,00 m<sup>2</sup></b>

Das Dachgeschoss ist über die Geschosstreppe zugänglich und aufgrund seiner Größe zum Ausbau zu Wohnzwecken geeignet.

Der Keller ist über die Geschosstreppe erreichbar. Im Kellergeschoss befinden sich mehrere Kellerräume und der Heizraum. Vom Keller gelangt man in den rückwärtigen Grundstücksbereich.



### 3.3 Ausführung und Ausstattung

#### Wohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	über KG Massivdecke, ansonsten Holzbalkendecken
Fassaden:	Putz mit Anstrich, straßenseitig bis Unterkante Erdgeschossfenster gefliest
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Dachpfannen-/Ziegeleindeckung, im Dachgeschoss Schrägen nur partiell gedämmt, Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Holz, Holzgeländer, Eingangsbereich Fliesen
Außentüren:	Hauszugangstür Kunststoff/Ornamentglas
Fenster:	Wohnungen Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Außenrollläden aus Kunststoff, Treppenhaus Glasbausteine
Besondere Bauteile:	Hauseingangstürüberdachung
Sanitärausstattung:	Bäder mit Duschtasse, Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten
Küchenausstattung:	Küchenmöblierungen sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Bewertung!
Elektroanlage:	modernisierte Unterverteilungen in den Wohnungen, FI-Schalter vorhanden, Hauptverteilung im KG tlw. modernisiert, nur ein Elektrozähler vorhanden, <u>keine</u> Klingel-/ Gegensprechanlage an der Hauseingangstür
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Niedertemperaturheizung Baujahr 1993)
Heizverteilung:	Plattenheizkörper
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Fußböden:	überwiegend Laminat, Bäder Fliesen
Innenwände:	tapeziert und/oder gestrichen, Sanitärbereiche Fliesen
Decken:	verputzt und gestrichen
Innentüren:	furnierte Holzplattentüren in Holzzargen
Besondere Einbauten:	keine

#### Garage

Wände Mauerwerk, Fassaden Putz mit Anstrich, Flachdach mit Wellblecheindeckung, Hubschwingtor aus Metall.

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Zuwegung und Garagenzufahrt befestigt, Begrünungen als „Wildwuchs“, Einfriedungen, Mauer mit Tür zwischen Wohnhaus und Garage.

### 3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Das **Wohnhaus** befindet sich in mäßigem, leicht vernachlässigtem Zustand. Die Hauseingangstür ist defekt, es gibt keine Klingelanlage, im Treppenhaus und in den Wohnungen fehlen teilweise Schalter, Steckdosen, Sockelleisten etc., die Elektrohauptverteilung im Keller ist nur mit einem Zähler ausgestattet, es besteht Renovierungsbedarf im Treppenhaus und Instandsetzungsbedarf in den leerstehenden Wohnungen. In der Wohnung im Obergeschoss links sind Decken-/Wanddurchbrüche im Bereich des Leitungsschachtes vorhanden, der Fußboden im Flur senkt sich partiell ab. Der äußere Gebäudesockel weist Putz-/Anstrichschäden auf, im Kellergeschoss sind stellenweise Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Gartenseitig wurde in Höhe des Kellergeschosses fragmentartig mit einem Anbau begonnen. Eine entsprechende Baugenehmigung liegt nicht vor.

Schall- und Wärmeschutz des Gebäudes entsprechen nicht heutigen Anforderungen. Die oberste Geschossdecke ist ungedämmt und die Dachschrägen sind nur in geringem Umfang gedämmt.

Es ist nicht bekannt geworden, ob für das Objekt ein Energieausweis im Sinne der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vorliegt.

Die Grundrissgestaltung der Wohnungen ist funktional. Die Raumaufteilung wurde gegenüber den Bestandsplänen von 1930 aus der Bauakte geändert. Alle Räume sind vom Flur direkt zugänglich. Die Ausstattung ist insgesamt als mittel einzuschätzen. Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind gut. Die Bäder sind tagesbelichtet.

Für die nicht besichtigte Wohnung im Erdgeschoss links wird ein vergleichbarer Ausstattungs- und Unterhaltungszustand unterstellt.

Die **Garage** befindet sich äußerlich in normalem Unterhaltungszustand. Da die Garage seitlich versetzt zum Wohnhaus angeordnet ist, ist die Nutzung funktional eingeschränkt. Die Zufahrt mit einem normal großen Pkw erscheint nicht möglich. Als Abstellfläche für Motorräder, Fahrräder, Kinderwagen u.a. bzw. als Lagerfläche ist die Garage gut nutzbar.

Die **Außenanlagen** befinden sich in vernachlässigtem Zustand. Die Begrünungen stellen sich als „Wildwuchs“ dar. Der Garten ist nach Südosten ausgerichtet.

Wegen Instandhaltungsmängeln und Fertigstellungsbedarf an den baulichen Anlagen erfolgt ein Pauschalabschlag in Höhe von **40.000 EUR**, entspricht 250,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 160 m<sup>2</sup>).

Der vorgenannte Kostenansatz stellt für die gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer einen geschätzten Mindestsatz zur Herstellung eines baualtersgerechten Normalzustandes dar, hierin sind keine umfassenden Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen enthalten, welche die Bausubstanz auf den neuesten Stand der Technik bringen würden.

Alter und Gesamtzustand der Bausubstanz werden im Kontext der Wertermittlung beim Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer entsprechend berücksichtigt.

## 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.

Angesichts der gegenwärtigen Nutzung steht bei dem hier zu bewertenden Grundstück die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Grundstücks bestimmt sich maßgeblich durch den Nutzen, den das Grundstück seinem Eigentümer zukünftig gewährt. Für einen potentiellen Erwerber stehen in vorliegendem Fall die nachhaltig erzielbaren Erträge eindeutig im Vordergrund.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert demzufolge mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

Auf eine zusätzliche Ermittlung des Sachwertes wird in vorliegendem Fall verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren zur erforderlichen Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Der Sachwert kann demzufolge nicht mit ausreichender Sicherheit ermittelt werden.

*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 **305,00 EUR/m²** angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:	B - W - o - 0,6 - 30 m
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Art der Nutzung	= Wohnbaufläche
Bauweise	= offene Bauweise
Geschossflächenzahl	= GFZ 0,6
Tiefe	= bis 30 m
beitragsrechtlicher Zustand	= beitragsfrei

### 4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **557/4**      **491 m²** Hof- und Gebäudefläche

Das Bewertungsgrundstück ist baulich geringer ausgenutzt (GFZ rd. 0,45) als das Richtwertgrundstück (GFZ 0,6). Deshalb muss der Bodenwert mittels Umrechnungskoeffizienten (UK) \*) angepasst werden.

Bodenrichtwert	305,00 EUR/m²	
Richtwertgrundstück	GFZ 0,60	} Umrechnungskoeffizient = <b>0,93</b>
Bewertungsgrundstück	GFZ 0,45	
Bodenwert GFZ angepasst	<b><u>283,65 EUR/m²</u></b>	

\*) Vom Gutachterausschuss Ludwigshafen am Rhein werden speziell für Ludwigshafen am Rhein keine Umrechnungskoeffizienten (UK) abgeleitet. Es werden angabegemäß die Sprengnetter Umrechnungskoeffizienten nach Einwohnerzahlen herangezogen.

Anpassungen hinsichtlich Erschließungszustand, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich. Somit wird für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von rd. **285,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

491 m²	x	285,00 EUR/m²	=	139.935 EUR
<b>Bodenwert Flurstück Nr. 557/4</b>			rd.	<b><u>140.000 EUR</u></b>

### 4.3 Ertragswertermittlung

#### 4.3.1 Allgemeines

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils) ermittelt. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des **Ertragswertes** der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der **Rohertrag** (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und/oder werden vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

**Bewirtschaftungskosten** (§ 32 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird regelmäßig von den Gutachterausschüssen aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie, der allgemeinen Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt sowie den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer 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 den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder von der nachhaltig erzielbaren Miete).

#### 4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung wird auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen aus dem Jahr 1930 (vgl. **Anlage 2**), teilweise überschlägig, aber mit einer für den Wertermittlungszweck, ausreichenden Genauigkeit erstellt. **Die tatsächliche Grundrissaufteilung weicht von der zeichnerischen Darstellung ab!** Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde nicht vorgenommen. Die Ergebnisse sind ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

<u>Wohnung 1</u>	lt. Bauzeichnungen	→	tatsächliche Grundrissaufteilung abweichend
<b>EG rechts</b>	Zimmer 1	=	14,00 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	=	9,00 m <sup>2</sup>
	Küche	=	13,45 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	=	2,69 m <sup>2</sup>
	Flur	=	2,45 m <sup>2</sup>
			41,59 m <sup>2</sup> ./. 3% Putz <sup>1)</sup> = 40,34 m <sup>2</sup> ca. <b>40,00 m<sup>2</sup></b>
<u><b>Wohnung 2</b></u>			
<b>EG links</b>	wie Wohnung 1		ca. <b>40,00 m<sup>2</sup></b>
<u><b>Wohnung 3</b></u>			
<b>OG rechts</b>	wie Wohnung 1		ca. <b>40,00 m<sup>2</sup></b>
<u><b>Wohnung 4</b></u>			
<b>OG links</b>	wie Wohnung 1		ca. <b>40,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe der Wohnflächen EG, OG</b>			ca. <b><u>160,00 m<sup>2</sup></u></b>

<sup>1)</sup> Nach den für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV), ist von den Fertigmaßen auszugehen. Werden die Maße aus einer Bauzeichnung entnommen, so sind bei verputzten Wänden die aus den Rohbaumaßen errechneten Grundflächen um 3% zu verkleinern.

## Rohrertrag

Vermietungssituation nach Angabe des Zwangsverwalters:

Wohnung 1	EG rechts	Nettokaltmiete 780,00 EUR, Nebenkosten sind noch zu vereinbaren
Wohnung 2	EG links	Nettokaltmiete 800,00 EUR, Nebenkosten 250,00 EUR
Wohnung 3	OG rechts	Leerstand
Wohnung 4	OG links	Leerstand

Die Nettokaltmieten der Wohnungen 1 und 2 liegen mit 19,50 EUR/m<sup>2</sup> bzw. 20,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche sehr weit über dem Mietspiegel. Die Mietverträge lagen mir nicht vor. Die erzielten Mieten für die Wohnungen 1 und 2 werden als nicht ortsüblich und nicht nachhaltig erzielbar eingeschätzt.

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete abzustellen. Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten von Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Der **Mietspiegel 2023** der Stadt Ludwigshafen weist für Wohnungen entsprechend ihrer Größe und dem Baujahr folgende Basisnettokaltmiete aus:

Wohnfläche 40 - 60 m<sup>2</sup>, Baujahr 1919 - 1948 7,20 EUR/m<sup>2</sup>

Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale lt. Mietspiegel:

Modernisierungsmaßnahmen	± 0%
Besonderheiten bei Art und Ausstattung	+ 2%
Fahrrad und/oder Kinderwagenabstellplatz	
Mietvertrag umfasst die Nutzung eines Gartens oder einer Grünanlage, welche sich auf dem gleichen Grundstück befindet	
Heizungsausstattung	± 0%
Sanitärausstattung	+ 4%
Handtuchtrocknerheizkörper	
Tageslichtbad (mit zu öffnendem Fenster)	
Wohnlage	- 2%
Distanz zu Naherholungsgebiet größer 1500 m	-1%
Entfernung zur nächsten Kita größer 500 m	-1%

Summe der Zu- und Abschläge **+ 4%**

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Ludwigshafen:

7,20 EUR/m<sup>2</sup> x (1 + 0,04) = **7,49 EUR/m<sup>2</sup>**

Aufgrund qualitativer Unterschiede von im Mietspiegel erfasster der Wohnmerkmale sowie wegen nicht erfasster Wohnmerkmale und der Vertragsfreiheit sind Abweichungen der Wohnungsmiete von den errechneten Werten des Mietspiegels von **+/-16 %** tolerabel (Mietpreisspanne).

Preisspanne +/- 16% = **6,29 EUR/m<sup>2</sup> - 8,69 EUR/m<sup>2</sup>**

Für die Bewertung sind lt. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Ludwigshafen modellgetreu die marktüblich (= nachhaltig) erzielbaren Erträge zu berücksichtigen. Der qualifizierte Mietspiegel 2023 für die Stadt Ludwigshafen dient dabei als Orientierung.

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohnlage, Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der Wohnungen von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **9,00 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche aus.

Hierbei wird u. a. berücksichtigt, dass sich die Wohnungen mit 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche am unteren Ende der vorzunehmenden Spanneneinordnung von 40 bis 60 m<sup>2</sup> befinden, die Wohnungen teilmmodernisiert worden sind (Bäder, Elektrik, Bodenbeläge, Innentüren) und die Mietpreise seit der Datenerhebung für den Mietspiegel 2023 tendenziell weiter steigend sind. Die Basismiete für Wohnungen < 40 m<sup>2</sup> liegt laut Mietspiegel für die Baujahrspanne 1919 - 1948 bei 10,02 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Für die **Garage** wird ein Mietansatz von monatlich **60,00 EUR** berücksichtigt

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Der für diese Wertermittlung gewählte Ansatz der Bewirtschaftungskosten orientiert sich an Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV.

**Instandhaltungskosten** sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m<sup>2</sup> Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **14,00 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche und jährlich **106,00 EUR** für die Garage auszugehen.

Die **Verwaltungskosten** werden mit jährlich **359,00 EUR** je Wohnung und **47,00 EUR** für die Garage als angemessen angesetzt.

Das **Mietausfallwagnis** deckt das unternehmerisch Risiko ab, welches entsteht wenn Wohn- oder Gewerberaum frei wird und nicht unmittelbar wieder zu vermieten ist. Unter Beachtung der Nutzung der aufstehenden Baulichkeiten wird ein Ansatz von **2%** für Wohnnutzung als gerechtfertigt angesetzt.

**Betriebskosten** sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Sie werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht auf die Miete umlegbar sind. In vorliegendem Fall ist bei reiner Wohnnutzung eine Berücksichtigung nicht gegeben.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Zusätzlich werden Einflussfaktoren wie Angebot, Nachfrage und Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt sowie weitere Literaturhinweise beachtet.

Der Gutachterausschuss **Ludwigshafen** hat im **Grundstücksmarktbericht 2024** für **Mehrfamilienwohnhäuser** (Kauffälle aus dem Jahr 2023, 13 Datensätze in allen Lageklassen über das gesamte Stadtgebiet verteilt) folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze zum Stichtag **01.01.2023** veröffentlicht:

Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz
20 Jahre	1,2 %
25 Jahre	1,5 %
30 Jahre	1,8 %
35 Jahre	2,0 %
40 Jahre	2,2 %
45 Jahre	2,3 %
50 Jahre	2,5 %
55 Jahre	2,6 %
60 Jahre	2,8 %
65 Jahre	2,9 %

Referenzdaten: 13 Datensätze vom 01.01.2012/23 – 31.12.2023, Ø GND 80 Jahre, Ø RND 34 Jahre (Spanne 20 bis 55 Jahre), Ø Bodenwertniveau 400 EUR/m<sup>2</sup> (Spanne 290 bis 600 EUR/m<sup>2</sup>), Ø Auswertungsschranke ± 30%

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie auch der gewählten Nettokaltmietansätze und der Restnutzungsdauer (32 Jahre) wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz mit **1,9 %** angesetzt.

### Restnutzungsdauer

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

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag 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 unterstellt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung Bäder	2	1
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe	20	8

<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

**8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad**

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>	modifizierte RND <sup>3)</sup>
<b>Wohnhaus</b>	80 Jahre	> 80J.	12 Jahre	<b>32 Jahre</b>

<sup>1)</sup> Bewertungsjahr 2025 - Baujahr 1934 = > 80J.

<sup>2)</sup> GND 80J., Alter > 80J. → RND 12J. (nicht modernisiert)

<sup>3)</sup> 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad → modifizierte RND **32 Jahre**, fiktives Baujahr **1977**

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Dies sind in vorliegendem Fall die erforderlichen Wertminderungen wegen Instandhaltungsmängeln und Fertigstellungsbedarf an den baulichen Anlagen mit pauschal **40.000 EUR** (siehe Pkt. 3.5).

**4.3.3 Ertragswertberechnung**

Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete	9,00 EUR/m <sup>2</sup>
Miete Garage	60,00 EUR/Monat
Bewirtschaftungskosten	rd. 23 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	32 Jahre
Bodenwert	140.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	1,9 %

Wohnungen	160,00 m <sup>2</sup>	x	9,00 EUR/m <sup>2</sup>	x	12 Monate	=	17.280 EUR
Garage	1,00 Stck.	x	60,00 EUR	x	12 Monate	=	<u>720 EUR</u>
Jahresrohertrag						=	18.000 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.

- Mietausfallwagnis 2 % 360 EUR
- Verwaltung 4 x 359,00 EUR/Einheit 1.436 EUR
- 47,00 EUR/Garage 47 EUR
- Instandhaltungskosten
- 160,00 m<sup>2</sup> x 14,00 EUR/m<sup>2</sup> WF 2.240 EUR
- 1 Garage x 106,00 EUR 106 EUR
- insgesamt rd. 23 % 4.189 EUR

- 4.189 EUR

Jahresreinertrag = 13.811 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- Bodenwert 140.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 1,9 %

140.000 EUR x 1,9 % - 2.660 EUR

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag = 11.151 EUR

Barwertfaktor RND 32 J. / 1,9 % = 23,81 x 23,81

Ertragswert der baulichen Anlagen = 265.505 EUR

Bodenwert + 140.000 EUR

vorläufiger Ertragswert = 405.505 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 40.000 EUR

Ertragswert = 365.505 EUR

**Ertragswert gerundet 366.000 EUR**

Der vorläufige Ertragswert 405.505 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.535 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 160,00 m<sup>2</sup>) sowie dem rd. 22,53-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (18.000 EUR).

## 5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren (vgl. Pkt. 4.1).

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **366.000,00 EUR** ermittelt. Der vorläufige Ertragswert 405.505 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – entspricht rd. **2.535 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche.

Der Ertragswert berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist somit als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das **Vierfamilienwohnhaus mit Garage** auf dem Flurstück Nr. **557/4, Karl-Legien-Straße 5, 67071 Ludwigshafen am Rhein** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungstichtag **25.06.2025** gerundet auf:

**366.000,00 EUR**

(i. W.: Dreihundertsechshunderttausend Euro)

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, 28. Juli 2025



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:

## LAGEPLAN (ohne Maßstab) Bezug über on-geo GmbH



### Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®)

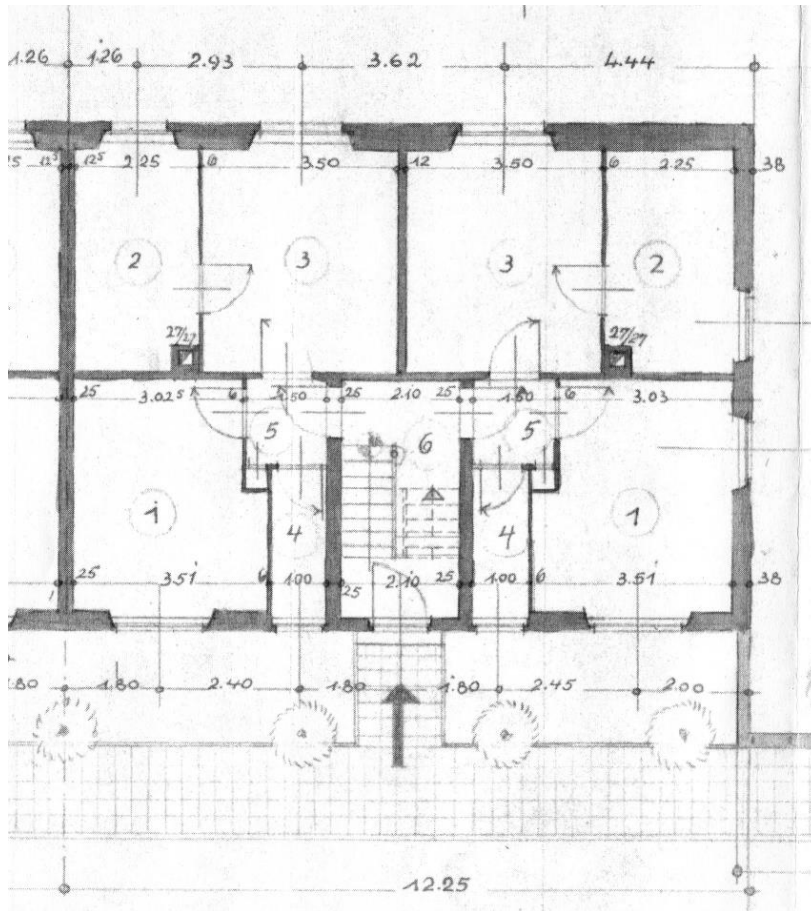
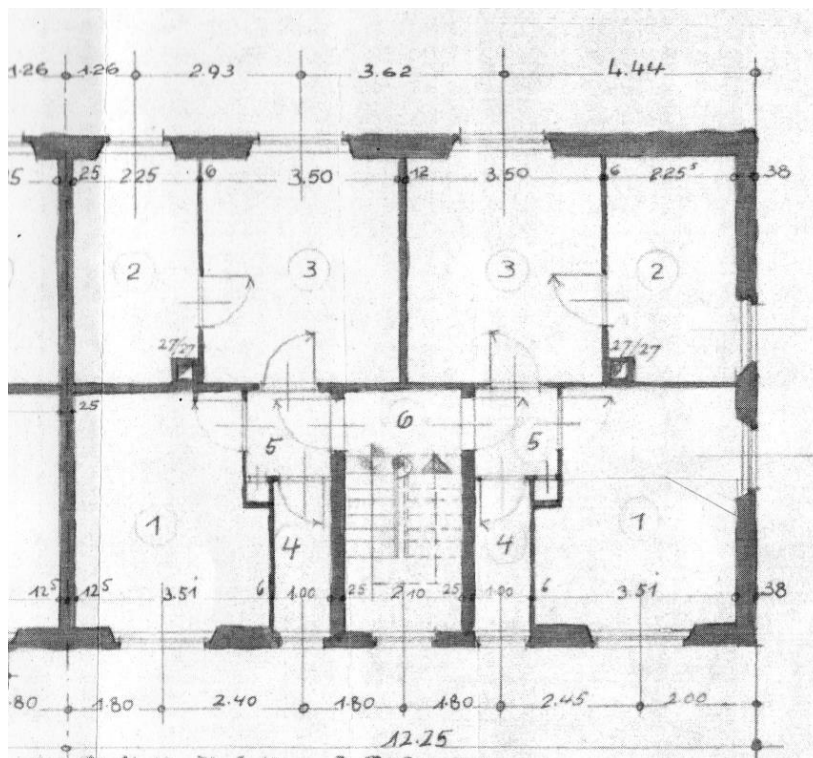
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

### Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Juli 2025

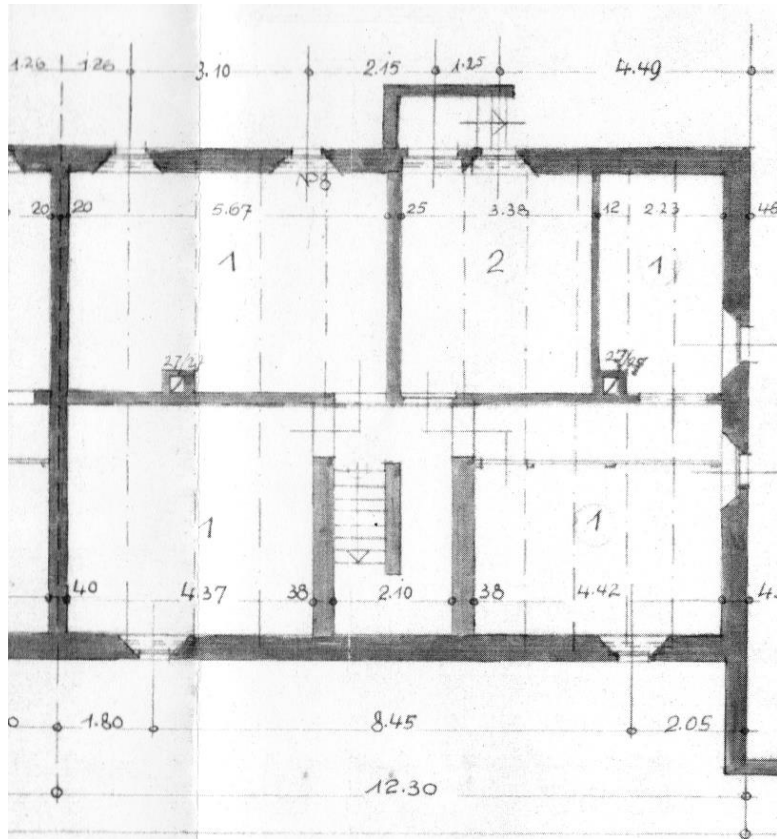
**ANLAGE 2:****BAUZEICHNUNGEN**

Die Örtlichkeit weicht von der zeichnerischen Darstellung ab!

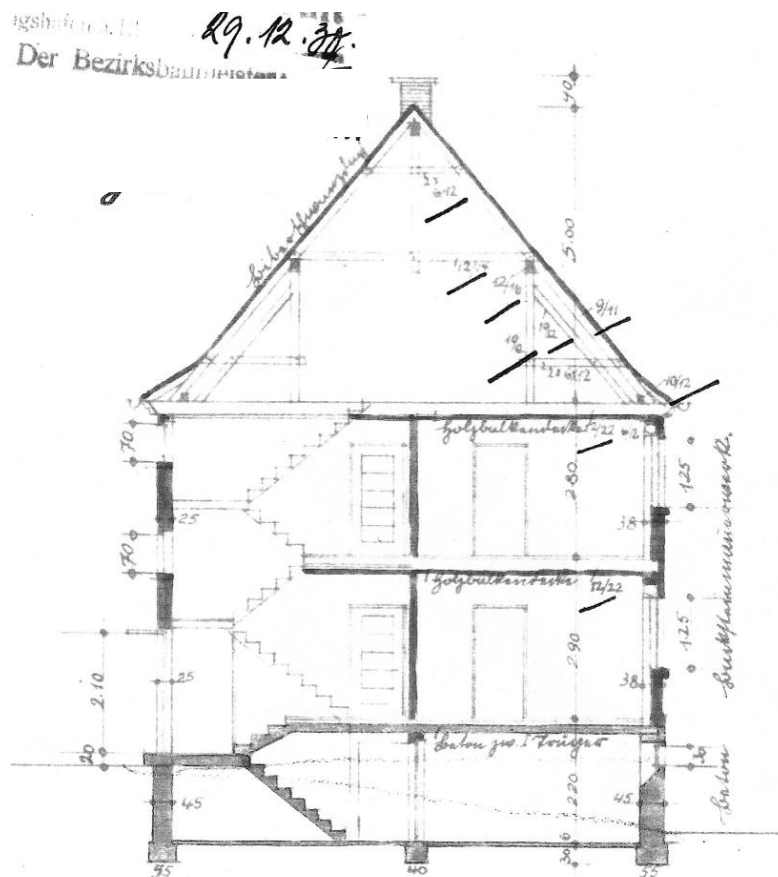
**Grundriss Erdgeschoss****Grundriss Obergeschoss**



## Grundriss Kellergeschoss



## Schnitt



### ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Straßenansicht



Gartenansicht



Garage und Zufahrt



Hauseingangsbereich



Garage

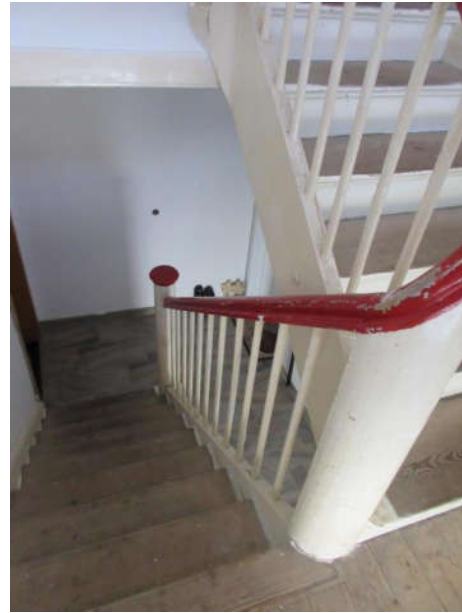


Tür zwischen Garage und Wohnhaus





Treppenhaus Eingangsbereich



Treppenaufgang



Wohnungsabschlusstür



Bad im Obergeschoss rechts



Küche im Obergeschoss rechts



Wohnraum im Obergeschoss rechts



Bad im Obergeschoss links



Elektro-Unterverteilung im Obergeschoss links



Küche im Obergeschoss links



Wohnraum im Obergeschoss links



Elektro-Unterverteilung im Obergeschoss rechts



Dachspeicher



Kellerraum



Kellerraum



Heizung



Elektro-Hauptverteilung im Kellergeschoss



gartenseitiger Anbau



gartenseitiger Anbau



**ANLAGE 5:            ALTLASTENAUSKUNFT**

Seite 1 des Schreibens vom 21.07.2025

**Ludwigshafen**  
Stadt am Rhein

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

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter  
R 7, 33  
68161 MannheimDezernat IV  
Umwelt und Klima  
Bodenschutz, Altlasten

@ludwigshafen.de

Telefon: 0621 504-  
Servicecenter: 115  
Telefax: 0621 504-3788  
Ihre Zeichen: 3 K 11/25  
Ihre Nachricht: 21.07.2025  
Unser Zeichen: 4-15403 H.St 2937  
Ludwigshafen, 21.07.2025**Ihre Anfrage hinsichtlich Altlastenverdachts zu einer Grundstücksfläche in Ludwigshafen, AZ: 3 K 11/25**

Sehr geehrte Frau Richter,

bezugnehmend auf Ihre schriftliche Anfrage vom 21.07.2025 und auf Grundlage des vorgelegten Gerichtsbeschlusses wurde nachfolgendes Grundstück auf Altlastenverdacht hin überprüft:

Nr.	Straße	Haus-Nr.	Gemarkung, Flurstück-Nr.	Hinweise auf Altlastverdachtsflächen
1	Karl-Legien-Straße	5	Oggersheim, 557/4	Keine Hinweise

Nach Auswertung des städtischen *Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen* liegen für das angefragte Flurstück keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen vor.

Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen für das Grundstück sind uns nicht bekannt.

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

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.

Bankverbindungen:  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN: DE45545500100000000166  
BIC: LUHSDE33XXXweitere Bankverbindungen auf  
www.ludwigshafen.deÖffnungszeiten:  
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

Seite 2 des Schreibens vom 21.07.2025

#### **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

4-15403 z.d.A.

LUMIS V2025\_010404

#### **Anlage**

Gebührenbescheid