

GUTACHTEN

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

15,45/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Mundenheim,
Flurstück Nr. **3175/69, 2.243 m²** Gebäude- und Freifläche, Richard-Dehmel-Straße 39, 41, 43
Flurstück Nr. **3175/70, 2.293 m²** Gebäude- und Freifläche, Richard-Dehmel-Straße 31, 33, 35, 37
verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** Richard-Dehmel-Straße 31 im 3. OG rechts samt
Nebenräumen, laut Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 8**

Richard-Dehmel-Straße 31 - 43 in 67061 Ludwigshafen am Rhein – Süd



Auftraggeber:

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein

Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein

AZ: 3 K 20/25

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigungen:

1. Juli 2025 und 15. Juli 2025

Wertermittlungstichtag:

15. Juli 2025

Qualitätsstichtag:

15. Juli 2025

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Mundenheim Blatt **12946**, BV 1, Gemarkung Mundenheim

Flst. Nr. **3175/69**, Richard-Dehmel-Str. 39, 41, 43, G + F, **2.243 m²**

Flst. Nr. **3175/70**, Richard-Dehmel-Str. 31, 33, 35, 37, G + F, **2.293 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **15.07.2025** ermittelt mit rd.

198.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertachtundneunzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 8 Seiten enthalten.

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
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	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	10
3.4 Außenanlagen	10
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
4. Verkehrswertermittlung	12
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.2 Bodenwertermittlung	13
4.2.1 Allgemeines	13
4.2.2 Bodenrichtwert	13
4.2.3 Bodenwertentwicklung	13
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	13
4.3 Ertragswertermittlung	14
4.3.1 Allgemeines	14
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	15
4.3.3 Ertragswertberechnung	18
5. Verkehrswert	19
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	20
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	20
6.2 Verwendete Literatur	20

Anlagen

Anlage 1	Lageplan	21
Anlage 2	Bauzeichnungen	22
Anlage 3	Objektfotos vom 01.07.2025 + 15.07.2025 (12 Aufnahmen)	24
Anlage 4	Altlastenauskunft	26

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein , Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ Auftraggeber:	3 K 20/25
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	15,45/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Mundenheim, Flurstück Nr. 3175/69 , 2.243 m² Gebäude- und Freifläche, Richard-Dehmel-Straße 39, 41, 43 und Flurstück Nr. 3175/70 , 2.293 m² Gebäude- und Freifläche, Richard-Dehmel-Straße 31, 33, 35, 37 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Richard-Dehmel-Straße 31 im 3. OG rechts samt Nebenräumen, laut Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8
Grundbuch:	Grundbuch von Mundenheim Blatt 12946 , BV 1
Ortsbesichtigungen:	1. Juli 2025 und 15. Juli 2025
Wertermittlungsstichtag:	15. Juli 2025
Qualitätsstichtag:	15. Juli 2025
Wohnfläche:	ca. 74,00 m²
Lage:	Richard-Dehmel-Straße 31 , 3. OG rechts (vom Treppenaufgang ausgesehen)
Hausgeld:	240,00 EUR/Monat lt. Wirtschaftsplan 2025 (Bewirtschaftung 214,00 EUR ohne Heizung + Instandhaltungsrücklage 26,00 EUR)
Mieter/Nutzer:	Eigennutzung durch den Schuldner
Miete:	keine Mietzahlung
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 04.09.2023 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 27.09.2023 geladen.

Gebäude und Grundstück Richard-Dehmel-Straße 31 - 43 in 67061 Ludwigshafen wurden am **01.07.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Zugänglich war das Treppenhaus des Gebäudes Richard-Dehmel-Straße 31. Eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 8 war nicht möglich.**

Im Nachgang konnte mit dem Schuldner ein weiterer Termin für den 15.07.2025 vereinbart werden. **Am 15.07.2025 konnte die Wohnung Nr. 8 von innen besichtigt werden.**

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 20.05.2025 und Anschreiben vom 20.05.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 01.07.2025 und 15.07.2025 durchgeführten Ortsbesichtigungen
- die von der Sachverständigen durch Erhebungen bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur, die konjunkturellen Entwicklungen und das Mietniveau im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 12946, Ausdruck vom 18.02.2025
- Teilungserklärung vom 15.07.2005
- Bauakten des Grundstücks (Stadt Ludwigshafen, Baurechtsamt)
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Hausgeldabrechnung 2023 der Wohnung Nr. 8, Einzelwirtschaftsplan 2025 mit Angabe zur Höhe des Hausgeldes der Wohnung Nr. 8, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 26.06.2023, 04.06.2024, Energieausweis Gebäude Richard-Dehmel-Straße 31 vom 07.05.2024

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 15. Juli 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 Stadtteil Süd. 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 km². 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 den größten zusammenhängenden Chemiestandort 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.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil **Süd**. Die Stadtteile Mitte und Süd bilden die südliche Innenstadt und damit das Zentrum Ludwigshafens.

Das Bewertungsgrundstück liegt als **Eckgrundstück** südwestlich der Richard-Dehmel-Straße und südöstlich der Oskar-Vongerichten-Straße. Etwa 150 m westlich verläuft die Bahntrasse zum nahegelegenen Hauptbahnhof Ludwigshafen. Bei der Richard-Dehmel-Straße handelt es sich um eine normal befahrene Durchgangsstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind vorhanden.

Die nähere Umgebung ist bebaut mit Mehrfamilienwohnhäusern, unmittelbar nördlich der Richard-Dehmel-Straße beginnt ein größeres Gewerbegebiet. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im Umkreis bis ca. 1,0 km erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich ein Kindergarten sowie die Wittelsbach-Grundschule.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung in der Saarlandstraße, die nächste Bushaltestelle ist ca. 1,0 km entfernt. Der Hauptbahnhof Ludwigshafen ist in etwa 2,0 km Entfernung erreichbar.

2.2. Gestalt und Form

Das insgesamt **4.536 m²** große Grundstück besteht aus den zwei zusammenhängenden Einzelflurstücken Nr. **3175/69** und **3175/70**. Die beiden Flurstücke sind jeweils rechteckig geschnitten und bilden zusammen eine etwa L-förmige Fläche (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die an der Richard-Dehmel-Straße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 123,00 m, die an der Oskar-Vongerichten-Straße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 75,00 m.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit zwei **Mehrfamilienwohnhäusern** mit insgesamt 7 Treppenaufgängen bebaut.

Flst. Nr. **3175/69** Richard-Dehmel-Str. 39, 41, 43 KG, EG, 1. – 3. OG, nicht ausgebautes DG

Flst. Nr. **3175/70** Richard-Dehmel-Str. 31, 33, 35, 37 KG, EG, 1. – 4. OG, nicht ausgebautes DG

Im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 sind gemäß überschlägiger Ermittlung, folgende bauliche Ausnutzungskennziffern erreicht:

Richard-Dehmel-Str. 39, 41, 43

Erdgeschoss	ca.	570,00 m ²	ca. 57,00 m x ca. 10,00 m
1. – 3. Obergeschoss	ca.	1.710,00 m ²	wie EG x 3 Geschosse

Richard-Dehmel-Str. 31, 33, 35, 37

Erdgeschoss	ca.	710,00 m ²	ca. 71,00 m x ca. 10,00 m
1. – 4. Obergeschoss	ca.	2.840,00 m ²	wie EG x 4 Geschosse
Geschossfläche gesamt	ca.	5.830,00 m ²	

Fläche des Grundstücks 4.536,00 m² Flst. Nr. 3175/69 + Nr. 3175/70

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) $5.830,00 \text{ m}^2 : 4.536,00 \text{ m}^2 = 1,29$

Die bauliche Ausnutzung entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. **1,3**.

Die Geschossflächenzahl (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.

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 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des **Grundbuchs von Ludwigshafen Blatt 12946** bestehen folgende Eintragungen.

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von den Grundstücken FlStNr. 3175/59 (eingetragen im Grundbuch von Mundenheim Blatt 11162 unter BV-Nr. 9), FlStNr. 3175/60 (Grundbuch von Mundenheim Blatt 11162, BV-Nr. 10) und FlStNr. 3175/61 (Grundbuch von Mundenheim Blatt 11162, BV-Nr. 11) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 15.07.2005 (UR-Nr. 1619/2005 H, Notar Dr. jur. in Köln) eingetragen am 16.02.2006.

Die vorgenannte Eintragung wird in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird lastenfrei ermittelt. Die Wertminderung durch die Dienstbarkeit wird auftragsgemäß in der gesonderten Anlage zum Gutachten ausgewiesen.

lfd. Nr. 2, 3: gelöscht

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 besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft aus dem Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz bzw. dem städtischen Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen sind die Flurstücke Nr. **3175/69** und **3175/70** gemäß Luftbildauswertung von einer Hohlform betroffen. Über Art und Umfang der ggf. zur Verfüllung verwendeten Stoffe liegen keine Angaben vor.

Das Flurstück Nr. **3175/69** ist zudem von einer ungeordneten Ablagerung betroffen, die gemäß Luftbildauswertung von 1962 bis 1964 entstanden ist. Nach Auswertung des Bodenschutzkatalogs Rheinland-Pfalz befindet sich das Grundstück im Bereich der registrierten Altablagerung Nr. 314 00000 – 0267 „Oskar-Vongerichtenstraße“, die als altlastverdächtig eingestuft ist. Art und Umfang der Ablagerung sowie Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen sind nicht bekannt.

Laut Angabe der zuständigen Behörde begründen diese Informationen aus bodenschutzrechtlicher Sicht bei gleichbleibender Nutzung keinen behördlichen Handlungsbedarf. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen, das Flst. Nr. **3175/69** betreffend, sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Das hierzu vom Umweltamt der Stadt Ludwigshafen im Zusammenhang mit einer früheren Bewertung einer Wohnung im Objekt Richard-Dehmel-Straße 31 - 43 vorliegende Schreiben vom 21.07.2021 liegt diesem Gutachten als **Anlage 4** bei!

Nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung evtl. vorhandener Altablagerungen. Bei Bedarf ist hierzu ein gesondertes Altlastengutachten zu fertigen und eventuelle Dekontaminierungskosten sind vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

2.5.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist nicht Bestandteil 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.

2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 5 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 zwei **Mehrfamilienwohnhäusern** mit insgesamt 7 Treppenaufgängen bebaut.

Flst. Nr. **3175/69** Richard-Dehmel-Str. 39, 41, 43 KG, EG, 1. – 3. OG, nicht ausgebautes DG

Flst. Nr. **3175/70** Richard-Dehmel-Str. 31, 33, 35, 37 KG, EG, 1. – 4. OG, nicht ausgebautes DG

Die Bebauung wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der **Teilungserklärung** vom **15.07.2005** geregelt.

Die Gebäude enthalten insgesamt **64 Eigentumswohnungen**. Die Gebäude Richard-Dehmel-Straße 31, 33, 35, 37 beinhalten jeweils 10 Wohnungen. In den Gebäuden Richard-Dehmel-Straße 30, 41, 43 befinden sich jeweils 8 Wohnungen.

Gemäß Energieausweis wurde die Wohnanlage etwa **1961** errichtet. In späteren Jahren erfolgten augenscheinlich verschiedene Wertverbesserungen am Gemeinschaftseigentum (Vollwärmeschutz Fassaden, Erneuerung Hauseingangstüren und Fenster, Einbau Klingel-/Gegensprechanlage). Zeitpunkt und Umfang der durchgeführten Maßnahmen sind mir nicht bekannt geworden.

Hinweis: Gemäß Teilungserklärung wurden für die einzelnen Gebäudetakte 2 Untergemeinschaften gebildet:

- Richard-Dehmel-Straße 31, 33, 35, 37
- Richard-Dehmel-Straße 39, 41, 43

Auszug aus § 18 der Teilungserklärung vom 15.07.2005:

„Die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, des Betriebes und des jeweiligen Wiederaufbaus trägt jede Untergemeinschaft für sich, wobei innerhalb der Untergemeinschaft die jeweiligen Aufwendungen im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzuteilen sind. Für jede Untergemeinschaft ist eine separate Instandhaltungsrücklage zu bilden.“

Die **Wohnung Nr. 8** liegt im Gebäude **Richard-Dehmel-Straße 31** im **3. Obergeschoss rechts** (vom Treppenaufgang aus gesehen). Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, Flur mit Abstellkammer und Balkon. Ein Wohnraum, Küche und Bad sind zur Richard-Dehmel-Straße (Nordosten) ausgerichtet, 2 Wohnräume und der Balkon sind zum Hof (Südwesten) orientiert.

Die Wohnfläche beträgt ca. **74,00 m²** (Berechnung siehe Pkt. 4.3.2).

Der Wohnung Nr. 8 ist der Kellerraum Nr. 8 sowie die Bodenkammer Nr. 8 im Dachgeschoss zugeordnet.

Bei der **Bodenkammer Nr. 8** im Dachgeschoss handelt es sich um einen nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Abstellraum. Die Bodenkammer Nr. 8 hat eine Fläche von ca. 11,00 m², befindet sich ebenfalls im Gebäude Richard-Dehmel-Straße 31 und ist über die Geschosstreppe erreichbar. Der Raum ist nicht beheizt und wird mittels eines Fensters tagesbelichtet.

Gebäudegliederung sowie Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktion Wohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente aus Stahlbeton
Umfassungswände:	KG Stampfbeton, ansonsten Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerks- bzw. Bimssteinwände
Decken:	Stahlbetondecken
Fassade:	Vollwärmeschutz mit Rauputz
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Ziegeleindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Werksteinbelag, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf, Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkästen, Kleinlastenaufzug (<u>kein</u> Personentransport)
Türen:	Hauszugangstür aus Kunststoff mit Isolierglasausschnitten, Wohnungseingangstüren als Holzplattentüren tlw. mit Furnier, tlw. mit Anstrich, Holzzargen
Fenster:	Treppenhaus und Wohnungen erneuerte isolierverglaste Kunststofffenster (lt. Herstellerhinweis Baujahr 1997), Wohnungen mit Außenrollläden aus Kunststoff
Heizung:	Gas-Etagenheizungen und Gas-Einzelöfen, <u>keine</u> zentrale Heizungsanlage
Besondere Bauteile:	Balkone

Ausbau Wohnung Nr. 8

Sanitärausstattung:	Dusche, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken
Küchenausstattung:	Die Küchenmöblierung ist <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung.
Elektroanlage:	modernisierte Unterverteilung, FI-Schalter vorhanden, Leitungen tlw. erneuert, LAN-Dosen in jedem Wohnraum
Heizung:	Gas-Etagenheizung
Heizverteilung:	Heizverteilung über Plattenheizkörper, zentrale Steuerung
Fußböden:	Wohnräume, Flur, Küche: Vinylboden in Holzoptik; Bad: Fliesen
Innenwände:	verputzt, gespachtelt und gestrichen, Bad gefliest
Decken:	verputzt und gestrichen
Türen:	furnierte Holzplattentüren in Holzzargen
Sonstiges:	Rollladenkästen gedämmt
Besondere Einbauten:	keine

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an die Gebäude, Wege- und Zufahrtsbefestigungen, 8 Pkw-Stellplätze, Mülltonnenabstellplatz mit Einhausung, Begrünungen, Einfriedungen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich in normalem, baualtersgerechtem Instandhaltungszustand. An den Bodenplatten der Balkone sind vereinzelt Farbabplatzungen vorhanden. Am Gemeinschaftseigentum wurden augenscheinlich verschiedene bauliche Wertverbesserungen durchgeführt, u. a. Fassadendämmung, Erneuerung der Treppenhausfenster (lt. Herstellerhinweis 1997), der Hauseingangstüren und der Wohnungsfenster. Geplant, jedoch noch nicht beschlossen, ist nach Angabe der WEG-Verwaltung eine Elektromodernisierung. Die Stromzähler aus den Treppenhäusern sollen in den Keller verlegt werden.

Für das Gebäude Richard-Dehmel-Straße 31 liegt ein Energieausweis vom 07.05.2024 gemäß §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Die darin ausgewiesenen Energiekennwerte betragen:

Endenergiebedarf	114,1 kWh/(m ² *a)
Primärenergiebedarf	113,6 kWh/(m ² *a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse „D“.

Laut Energieausweis werden als Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz die Dämmung der obersten Geschossdecke empfohlen.

Sondereigentum: Die Grundrissaufteilung der **Wohnung Nr. 8** ist funktional, alle Räume sind direkt vom Flur aus zugänglich.

Die Ausstattung der Wohnung ist insgesamt als gut einzuschätzen. 2014 wurden das Bad und die Elektrounterverteilung modernisiert sowie die Innentüren einschließlich Zargen und die Gas-Etagenheizung ausgetauscht. 2022 sind die Wände gespachtelt und gestrichen sowie Bodenbeläge und Wohnungsabschlusstür erneuert worden.

Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind gut. Das Bad ist mit einem Fenster ausgestattet und somit natürlich belichtet und belüftet.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Unterhaltungszustand.

Bei dem Dachgeschoss, in welchem die **Bodenkammer Nr. 8** liegt, handelt es sich um ein Vollgeschoss, welches über das Treppenhaus erreichbar ist. Der Ausbau dieses Raumes zu Wohnzwecke ist laut Teilungserklärung, vorbehaltlich ggf. erforderlicher bauordnungsrechtlicher Zustimmungen bzw. statischer Nachweise, grundsätzlich möglich. Nach unverbindlicher Angabe der WEG-Verwaltung ist dies durch einzelne Eigentümer bereits umgesetzt worden.

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 Nutzung steht bei dem hier zu bewertenden Objekt die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Objektes 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 im Vordergrund.

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

Auf eine Ermittlung des Sachwertes wird verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und für Eigentumswohnungen vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für die erforderliche Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Das Sachwertverfahren ist als verkehrswertbestimmende Methode für derartige Objekte ungeeignet.

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 **350,00 EUR/m²** (Zone 1211) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:	B – W – o – 1,2 – 60 m – bf
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Art der Nutzung	= Wohnbaufläche
Bauweise	= offen
Grundstücksausnutzung	= GFZ 1,2
Tiefe Bodenrichtwertgrundstück (m)	= 60
beitragsrechtlicher Zustand	= beitragsfrei

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

Flurstück Nr. 3175/69	2.243 m² Gebäude- und Freifläche Richard-Dehmel-Str. 39, 41, 43
Flurstück Nr. 713/70	2.293 m² Gebäude- und Freifläche Richard-Dehmel-Str. 31, 33, 35, 37
Gesamtfläche	4.536 m²

Das Bewertungsgrundstück ist baulich geringfügig höher ausgenutzt (GFZ ca. 1,3) als das Richtwertgrundstück (GFZ 1,2). Da der Bodenwert in der Ertragswertberechnung nur eine marginale Rolle spielt und das Marktverhalten bei Eigentumswohnungen in der Regel nicht auf geringfügige Ausnutzungsunterschiede reagiert, wird auf eine GFZ-Anpassung des Bodenwertes verzichtet.

Anpassungen hinsichtlich Erschließungszustand, Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich. Somit wird für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von **350,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

$$4.536 \text{ m}^2 \quad \times \quad 350,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 1.587.600 \text{ EUR}$$

Bei **15,45/1000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 8**:

$$1.587.600 \text{ EUR} \quad \times \quad 15,45/1000 \quad = \quad 24.528 \text{ EUR}$$

$$\text{Bodenwertanteil Wohnung Nr. 8} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{25.000 \text{ EUR}}}$$

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 des vorliegenden Teilungsplanes in Verbindung mit der in den Bauakten enthaltenen Grundrisszeichnung und Flächenberechnung, mit einer für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit erstellt. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde von mir nicht vorgenommen. Die Ergebnisse sind ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 8	Wohnzimmer	22,27 m ²	
	Eltern	16,41 m ²	
	Kinder	13,62 m ²	
	Küche	10,83 m ²	mit Spk. (nicht mehr vorhanden)
	Bad/WC	5,08 m ²	
	Flur	6,94 m ²	mit Abst.
		75,15 m ²	./. 3% Putz ¹⁾ = 72,90 m ²
	Balkon zu ¼		<u>1,16 m²</u>
Summe der Wohnflächen Wohnung Nr. 8		74,06 m ²	rd. <u>74,00 m²</u>

¹⁾ 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.

Rohhertrag

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete 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 2025** der Stadt Ludwigshafen weist für Wohnungen entsprechend ihrer Größe folgende Basisnettokaltniete aus:

Wohnfläche 60 bis unter 80 m ² , Baujahr 1961 - 1971	7,34 EUR/m ²
Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale lt. Mietspiegel:	
Modernisierungsmaßnahmen	+ 6%
Vollsanierung der Wohnung	+6%
Modernisierungsmaßnahmen	+ 2%
Dämmung Außenwand/Fassade	+2%
Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung	+ 6%
überdurchschnittlicher Bodenbelag	+5%
Wohnung verfügt über Balkon	+1%
Heizungsausstattung	± 0%
Sanitärausstattung	+ 2%
Tageslichtbad mit zu öffnendem Fenster	+2%
Wohnlage	- 3%
Distanz zu Gewerbegebiet kleiner/gleich 100 m	-1%
Distanz zu Naherholungsgebiet größer 1500 m	-1%
Distanz zu ärztlicher Versorgung größer 500 m	-1%
Summe der Zu- und Abschläge	+ 13%

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Ludwigshafen:

$$7,34 \text{ EUR/m}^2 \times (1 + 0,13) = \mathbf{8,29 \text{ EUR/m}^2}$$

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).

$$\text{Preisspanne } +/- 16\% = \mathbf{6,96 \text{ EUR/m}^2 - 9,62 \text{ EUR/m}^2}$$

$$\text{Durchschnittliche Vergleichsmiete} \quad \mathbf{8,29 \text{ EUR/m}^2}$$

$$\text{Zuschlag 10% für Bodenraum Nr. 8} \quad \mathbf{0,83 \text{ EUR/m}^2}$$

$$\mathbf{9,12 \text{ EUR/m}^2}$$

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

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 8** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **9,10 EUR/m²** Wohnfläche aus.

In vorgenanntem Mietansatz sind die Nutzung des Kellerraumes Nr. 8 und der Bodenkammer Nr. 8 enthalten.

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 m² Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **14,00 EUR/m²** Wohnfläche auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **429,00 EUR/Eigentumswohnung** als angemessen angesetzt.

Das Mietausfallwagnis deckt das unternehmerische 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%** 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 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 Wohnungseigentum (Kauffälle aus dem Jahr 2023, 22 Datensätze in allen Lageklassen über das gesamte Stadtgebiet verteilt) folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze zum Stichtag **01.01.2023** veröffentlicht:

Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz
20 Jahre	1,7 %
25 Jahre	1,8 %
30 Jahre	1,9 %
35 Jahre	1,9 %
40 Jahre	2,0 %
45 Jahre	2,0 %
50 Jahre	2,0 %

55 Jahre	2,1 %
60 Jahre	2,1 %
65 Jahre	2,1 %
70 Jahre	2,2 %

Referenzdaten: Ø GND 80 Jahre, Ø RND 49 Jahre, Ø Ausstattungsstandardstufe 2,9, Ø Bodenwertniveau 400 EUR/m², Ø Auswertungsschranke ± 30%

Aus der vom Gutachterausschuss neben der vorgenannten Tabelle veröffentlichten Grafik geht hervor, dass es keine Kauffälle von Wohnungen mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer < 35 Jahre gibt. Das heißt, die Durchschnittskurve wurde über den vorhandenen Datenbereich verlängert. Dabei ist zu beachten, dass derartige Verlängerungen oder Extrapolationen auf Annahmen beruhen und Unsicherheiten enthalten.

In der Regel gilt, je kürzer die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,25 %** gewählt.

Hierbei werden die u. a. die Stadtteillage des Objektes (Umgebungsbebauung, Infrastruktur etc.), Gebäudezustand, Ausstattungsstandard der Wohnung, Wohnungsgröße und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Zudem fließen das weiter steigende Mietniveau und das geringe Ertragsrisiko aufgrund allgemein steigender Nachfrage nach Wohnraum in die Betrachtung ein.

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.

Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1961) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **35 Jahren** (mittlerer Modernisierungsgrad unterstellt) festgesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

In vorliegendem Fall sind keine besonderen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche	ca. 74,00 m ²				
Nettokaltmiete	9,10 EUR/m ² WF				
Bewirtschaftungskosten	rd. 20 %				
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	35 Jahre				
anteiliger Bodenwert	25.000 EUR				
Liegenschaftszinssatz	1,25 %				
Jahresrohertrag	74,00 m ²	x	9,10 EUR/m ²	x	12 Monate = 8.081 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.					
• Mietausfallwagnis 2 %	162 EUR				
• Verwaltung 429,00 EUR/Einheit	429 EUR				
• Instandhaltungskosten					
74,00 m ² x 14,00 EUR/m ² WF	<u>1.036 EUR</u>				
insgesamt rd. 20 %	1.627 EUR			-	<u>1.627 EUR</u>
Jahresreinertrag				=	6.454 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag					
• anteiliger Bodenwert 25.000 EUR					
• Liegenschaftszinssatz 1,25 %					
25.000 EUR x 1,25 %				-	<u>312 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag				=	6.142 EUR
Barwertfaktor RND 35 J. / 1,25 % = 28,21				x	<u>28,21</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen				=	173.266 EUR
Bodenwert				+	<u>25.000 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert				=	198.266 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-	<u>0 EUR</u>
Ertragswert				=	198.266 EUR
Ertragswert Wohnung Nr. 8				rd.	<u>198.000 EUR</u>

Der Ertragswert entspricht rd. 2.675 EUR/m² Wohnfläche (ca. 74,00 m²) sowie dem rd. 24,50-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (8.081 EUR).

5. Verkehrswert

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

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 8** nebst Kellerraum Nr. 8 und Bodenraum Nr. 8 wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **198.000,00 EUR** ermittelt. Dies entspricht rd. **2.675 EUR/m²** Wohnfläche.

Gemäß **Grundstücksmarktbericht 2024** des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigshafen/Rhein liegen die aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelten Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen (Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf) in der Gemarkung **Mundenheim** je nach Auswertungskriterium wie folgt:

Berichtsjahr 2023:

Gesamt:	2.635 EUR/m ² Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 69 m ² , 50 Kauffälle
Baujahr 1950 - 1974:	2.725 EUR/m ² Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 65 m ² , 26 Kauffälle
WF 61 bis 90 m ² :	2.869 EUR/m ² Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 76 m ² , 27 Kauffälle

Aufgrund der zusammengefassten Kaufvertragsarten (Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf) sind diese allgemeinen Vergleichspreise nicht aussagekräftig.

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

15,45/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Mundenheim, Flurstück Nr. 3175/69, 2.243 m² Gebäude- und Freifläche, Richard-Dehmel-Straße 39, 41, 43 und Flurstück Nr. 3175/70, 2.293 m² Gebäude- und Freifläche, Richard-Dehmel-Straße 31, 33, 35, 37 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Richard-Dehmel-Straße 31 im 3. OG rechts samt Nebenräumen, laut Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 15.07.2025** gerundet auf:

198.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertachtundneunzigtausend 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, 22. August 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

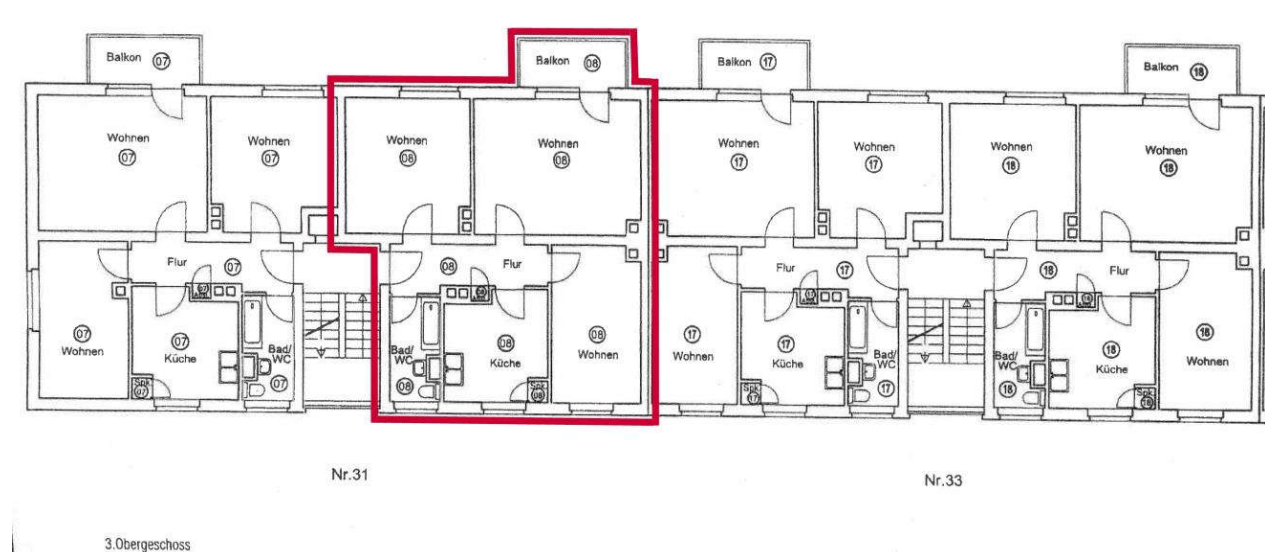


ANLAGE 2:

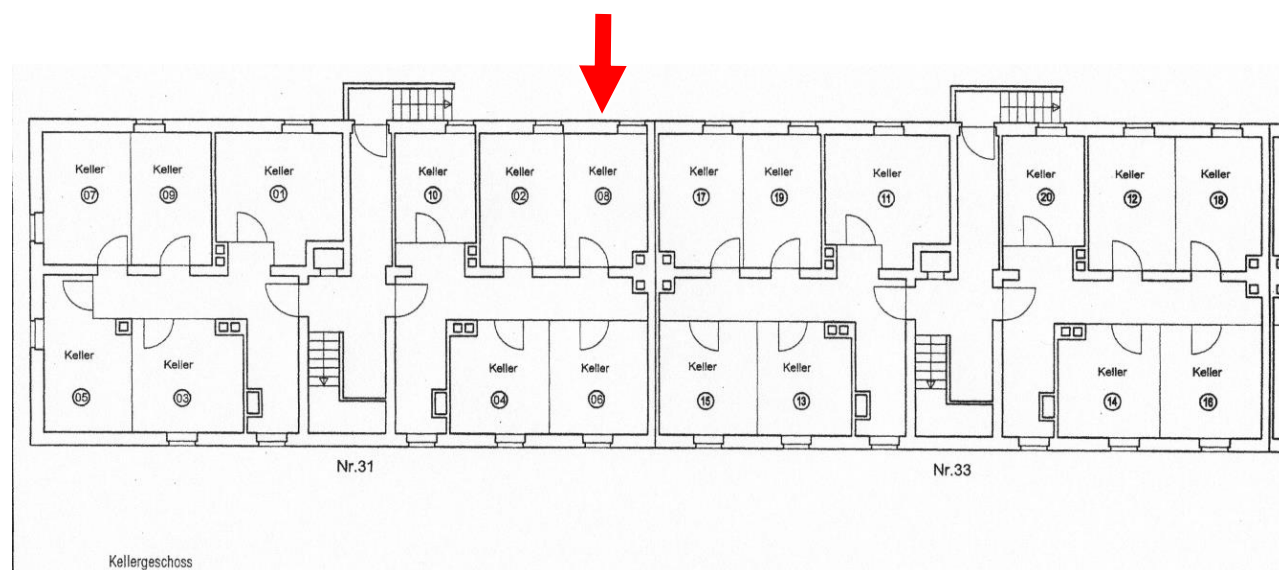
BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

Auszüge aus der Teilungserklärung vom **15.07.2005**

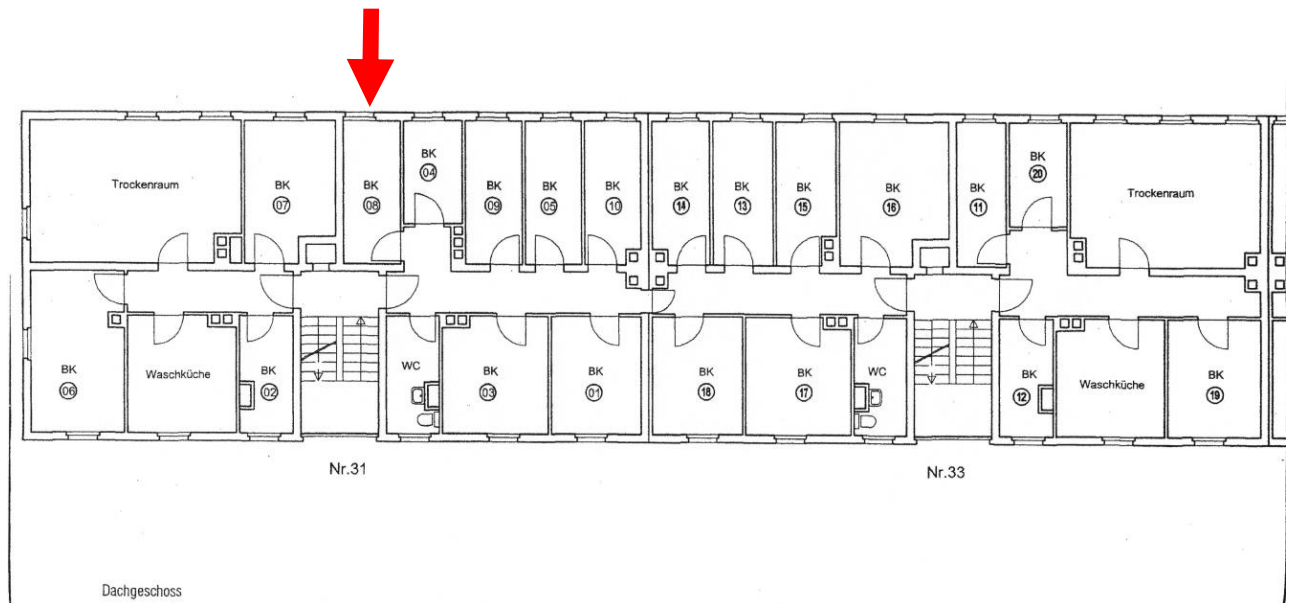
GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS, Wohnung Nr. 8



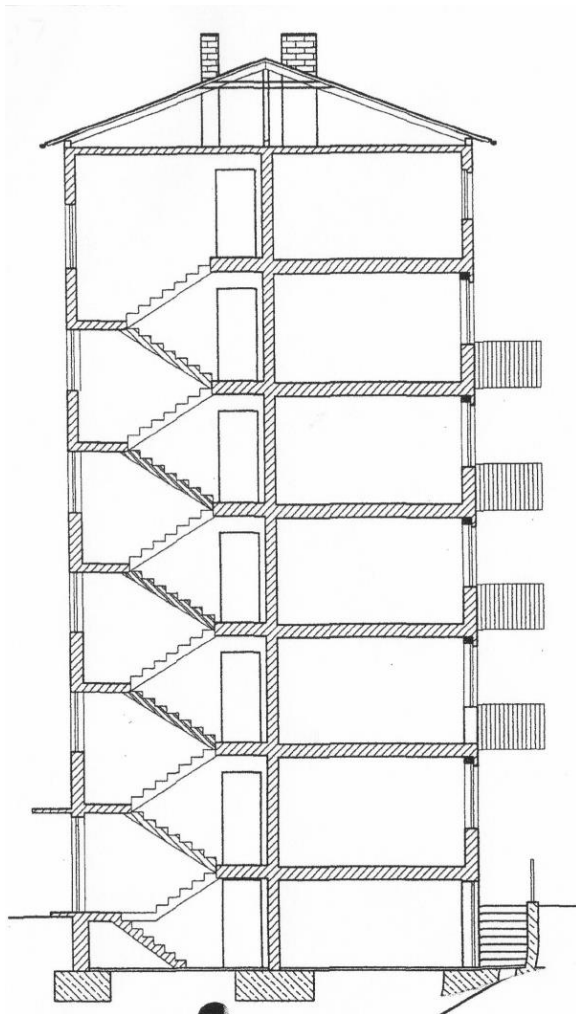
GRUNDRISS KELLERGEESCHOSS, Kellerraum Nr. 8



GRUNDRISS DACHGESCHOSS, Bodenkammer Nr. 8



SCHNITT Richard-Dehmel-Straße 31-37



ANLAGE 3:

OBJEKTFOTOS



Vorderansicht Richard-Dehmel-Str. 31, **Wohnung Nr. 8**



Rückansicht Richard-Dehmel-Str. 31, **Wohnung Nr. 8**



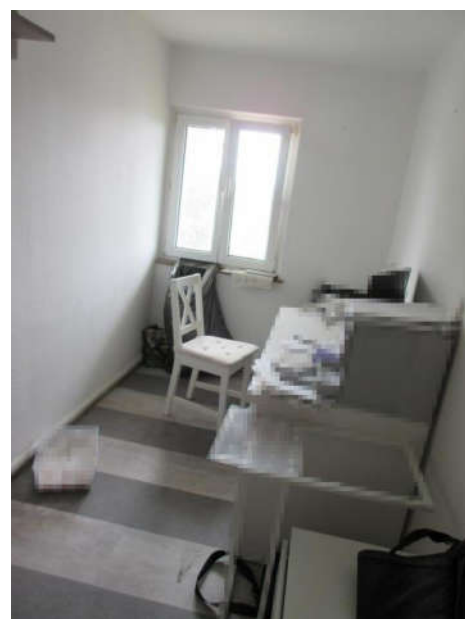
Hauseingang Richard-Dehmel-Str. 31



Abschlusstür der Wohnung Nr. 8



Treppenhaus Bereich Dachgeschoss



Blick in die Bodenkammer Nr. 8



Treppenhaus Richard-Dehmel-Str. 31



Außenanlagen



Bad der Wohnung Nr. 8



Küche der Wohnung Nr. 8



Flur der Wohnung Nr. 8



Elektro-Unterverteilung der Wohnung Nr. 8

ANLAGE 4: ALTLASTENAUSKUNFT

Seite 1 des Schreibens vom 21.07.2021

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

4

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

Frau
Dipl.-Ing. Angelika Richter
R 7**68161 Mannheim**Dezernat IV
Umwelt
Bodenschutz, Altlasten

@ludwigshafen.de

Telefon: 0621 504-
Servicecenter: 115
Telefax: 0621 504-2098
Ihre Zeichen:
Ihre Nachricht: 19.07.2021
Unser Zeichen: 4-15103 F.Ra 3461

Ludwigshafen, 21.07.2021

Ihre Anfrage hinsichtlich Altlastenverdachts zu Grundstücksflächen in Ludwigshafen

Sehr geehrte Frau Richter,

bezugnehmend auf die Anfrage vom 19.07.2021 und den Gerichtsbeschluss wurde nachfolgendes Grundstück auf Altlastenverdacht überprüft:

Nr.	Straße	Haus-Nr.	Gemarkung, stück-Nr.	Flur-	Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen
1	Richard Dehmel-Str.	37	Ludwigshafen, 3175/70		MTKLA (Multitemporale Karten- und Luftbildauswertung): Hohlform ID 5882H004-1 , vorhanden auf Luftbild 1910, 1922 (vgl. Anlage, rote Schraffur)
2	Richard-Dehmel-Str.	43	Ludwigshafen, 3175/69		MTKLA (Multitemporale Karten- und Luftbildauswertung): Hohlform ID 5882H004-1 , vorhanden auf Luftbild 1910, 1922, Ungeordnete Ablagerung ID 5882U091-3 , vorhanden auf Luftbild 1962, 1963, 1964 (vgl. Anlage, rote Schraffur) Registrierte Altablagerung Nr. 31400000-0267 Ablagerungsstelle Ludwigshafen, Oskar-Vongerichten-Straße (vgl. Anlage, gelbe Schraffur)

**Bankverbindungen:**
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE45545500100000000166
BIC: LUHSDE6AXXXweitere Bankverbindungen auf
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.: 603
www.ludwigshafen.de

Seite 2 des Schreibens vom 21.07.2021

Nach Auswertung des städtischen *Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen* liegen für das angefragte Grundstück die in Spalte 5 der Tabelle aufgeführten Informationen vor.

Flurstück 3175/70 und 3157/69: Das Flurstück ist gemäß Luftbilddauswertung von einer Hohlform. Über Art und Umfang der ggf. zur Verfüllung verwendeten Stoffe liegen uns keine Angaben vor.

Das Flurstück 3175/69 ist zusätzlich von einer ungeordneten Ablagerung betroffen, die gemäß Luftbilddauswertung von 1962 bis 1964 entstanden ist. Nach Auswertung des Bodenschutzkatasters Rheinland-Pfalz befindet sich das Grundstück im Bereich der registrierten Altablagerung Nr. 314 00000 – 0267 „Oskar-Vongerichtenstraße“, die als altlastverdächtig eingestuft ist. Art und Umfang der Ablagerung sind nicht bekannt.

Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen sind uns nicht bekannt.

Unsere Informationen zu dem Grundstück begründen aus bodenschutzrechtlicher Sicht bei gleichbleibender Nutzung keinen behördlichen Handlungsbedarf. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen, die das Flurstück 3175/69 betreffen, sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Wir weisen darauf hin, dass das städtische Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen lediglich auf der Auswertung von Luftbildern, Karten und alten Adressbüchern, Karteien o. ä. beruht. Es kann deswegen nur Hinweise ohne Anspruch auf Vollständigkeit geben.

Gebührenfestsetzung

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von **49,00 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, 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.

Seite 3 des Schreibens vom 21.07.2021

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlagen:
Kartenausschnitt
Gebührenbescheid

Anlage zum Schreiben vom 21.07.2021

