

Kein Original
Gutachten!

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

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

Dipl.-Ing. Kristina Wulf 

Von der IHK Rhein-Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Dipl.-Ing. Kristina Wulf · Adlerstraße 12 · 68199 Mannheim



Telefon: + 49 176 57 97 1541
E-Mail: info@kwulf-bewertung.de

GUTACHTEN

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

des im Wohnungsgrundbuch von Ludwigshafen Blatt 9010 eingetragenen **58/10.000 Miteigentumsanteils**
an dem bebauten Grundstück in 67059 Ludwigshafen, Wredestraße 46 Gemarkung Ludwigshafen Flur-
stück 879 verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 44 im 2. Obergeschoß**



Auftraggeber

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit dem AZ 3 K 21/24

Auftragsnummer

2024-041147

Objektart

Eigentumswohnung

Wertermittlungsstichtag

15.01.2025

Qualitätsstichtag

15.01.2025

Ausfertigungsdatum

06.03.2025

Ausfertigung Nr. __

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

55.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Verkehrswert: 55.000 €
(aus Vergleichswert hergeleitet)

Beschreibende Merkmale

Grundstücksgröße: 1.148 qm
Miteigentumsanteil: 58/10.000 (entspricht einem ideellen Bodenwertanteil von 6,66 qm) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 44

Sondereigentum: Wohnfläche
Eigentumswohnung Nr. 44 22,21 qm

Vergleichswertverfahren

Quelle: Kaufpreissammlung Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte für die Stadt Ludwigshafen am Rhein
Auskunft vom 04.03.2025
Anzahl Kauffälle: 10
Selektionskriterien:
Teilmarkt: Wohnungseigentum, Weiterverkauf (ohne Zwangsversteige-
rung)
Lage: Wredestraße 46, Flurstück 879
Kaufdatum: ab 01.01.2023
Wohnfläche: keine Einschränkung
Baujahr: keine Einschränkung
Ausstattung: keine Einschränkung
Konjunkturelle Anpassung: Häuserpreisindex Stat. Bundesamt (Eigentumswohnungen
in kreisfreien Großstädten)
Qualitative Anpassung: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Abwei-
chungen in Geschosslage und Vermietungssituation
Vorläufiger (marktangepasster) Vergleichswert: 64.252 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
- 6.500 € Underrent
- 3.000 € Risikoabschlag Unterhaltungszustand Gemein-
schaftseigentum
Vergleichswert: rd. 54.800 €

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
2. Vorbemerkungen	6
3. Allgemeine Angaben	7
3.1. Gutachtenauftrag	7
3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	8
3.3. Durchführung der Wertermittlung	9
3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	11
4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	13
4.1. Lage und Standort	13
4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	14
4.3. Erschließung und Baugrund	14
4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	17
5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	20
5.1. Grundbuch und Grundakten	20
5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	20
5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	21
6. Markt	22
6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	22
6.2. Marktanalyse	22
7. Wertermittlung	24
7.1. Verkehrswert	24
7.2. Wertermittlungsverfahren	24
7.3. Wahl des Verfahrens	26
7.4. Vergleichswertverfahren	26
7.5. Ertragswertverfahren	30
7.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	37
8. Verkehrswert	39
9. Schlussformel	40
10. Anlagenverzeichnis	40

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

ImmoWertA 2022

Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

II. BV

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

LBO BW

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

BBodSchG

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BlmSchG

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

vor 08/ 2020 relevant: EnEV

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

ErbbauRG

Erbbaurechtsgesetz BGBl. III, Gliederungsnr. 403-6, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719)

Vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021:**ImmoWertV 2010**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR

(Teil der) Wertermittlungsrichtlinien in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121)

BW-RL

Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

SW-RL

Sachwert-Richtlinie vom 19.05.2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswert-Richtlinie vom 20.03.2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)

*Stand Januar 2025

2. Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionssprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden aus den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt (vgl. Gutachtenanlage). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und die Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Erläuterungen der am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommenen dazugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) werden z.T. ergänzend zitiert.

Hinweis:

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die textlichen Erläuterungen zu den gesetzlichen Vorgaben der Wertermittlungsmethodik sowie die Vorgehensweise im Gutachten beziehen sich daher auf diese (neue) Verordnung. Die stichtagsbezogenen Anwendungskommentare – überwiegend im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten - Daten des maßgeblichen Gutachterausschusses für den Bereich Ludwigshafen sind jedoch noch nach der gleichzeitig außer Kraft getretenen ImmoWertV 2010 und den dazugehörigen Richtlinien (Bodenrichtwert-, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie) abgeleitet worden. Diese Daten sind modellkonform zu verwenden; auf Abweichungen, sofern sie für das Verständnis des Gutachtens relevant sind, wird an entsprechender Stelle hingewiesen (vgl. auch „Rechtsgrundlagen“ unter Punkt 1).

3. Allgemeine Angaben

3.1. Gutachtenauftrag

Auftragsnummer:	2024-041147
Auftragnehmer ¹ :	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Wittelsbachstraße 10 67061 Ludwigshafen am Rhein Auftrag vom 12.11.2024 (Datum des Auftrags- schreibens)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des o.g. Wohnungseigentums Nr. 44 Wredestraße 46 in 67059 Ludwigshafen.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auf- tragsschreiben des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 12.11.2024 soll durch ein schriftli- ches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss 12.11.2024).
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke ver- wendet werden. Es wird eine Digitalversion im PDF-Format erzeugt.
Wertermittlungsstichtag:	15.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
	Nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV §2 ist der

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag: 15.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung: Wredestraße 46
67059 Ludwigshafen

Katasterbezeichnungen: Gemarkung Ludwigshafen
Flst. 879 mit 1.148 qm Hof- u. Geb.fläche

Grundbuchbezeichnung: Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 9010
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis

1 58/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ludwigshafen Flurstück 879 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 44 laut Aufteilungsplan

2 zu 1 Die Teilungserklärung wird dahin geändert, dass sich die Lage des PKW-Stellplatzes (Teileigentum) Nr. 158 sowie die Lage der Müllbehälterstandplätze (Gemeinschaftseigentum) sich aus dem der nachgenannten Bewilligung beigefügten Aufteilungsplan ergeben.

Grundbuchausdruck vom: 03.07.2024

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan und

Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Vorhandene Bebauung:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 8-geschossigen voll unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Im Kellergeschoss befinden sich neben diversen Hausanschluss- und Abstellräumen 18 Doppelparker und weitere 10 Stellplätze. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit sowie weitere 33 Kfz- Stellplätze. Im 1. bis 7. Obergeschoss befinden sich $7 \times 22 = 154$ 1-Zimmer-Eigentumswohnungen. Die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 44 befindet sich im 2. Obergeschoss.

3.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:

15.01.2025

Das Wertermittlungsobjekt konnte mit Ausnahme des Heizungsraums vollständig von außen und innen besichtigt werden.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

der Schuldner

die Sachverständige mit Mitarbeiterin

Gutachter:

Vermessungsassessorin

Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf

Von der Industrie- und Handelskammer Rhein Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Verwendete Unterlagen:

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 03.07.2024

Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 14.01.2025 (Auszug Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 18.12.2024
- Online-Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein zum geltenden Bauplanungsrecht, Abruf 04.03.2025
- Anliegerbescheinigung der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 19.12.2024
- Schriftliche Altlastenauskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 17.12.2024
- Baugenehmigung inkl. Bauzeichnungen, Baubeschreibungen und Berechnungen zum Bauantrag, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Recherche beim Bauaktenarchiv der Stadt Ludwigshafen am 27.01.2025
- Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan, Kopien aus der Grundakte, Auskunft vom 15.01.2025 (erhalten am 27.01.2025)
- Grundstücksmarktbericht 2024 Stadt Ludwigshafen, ergänzend Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 inkl. Aktualisierungen
- Bodenrichtwertauskunft VBORIS Premium (Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 04.03.2025, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Ludwigshafen
- Protokolle der Eigentümersammlungen 2021-2023, Jahresabrechnung 2023, Wirtschaftsplan 2025, Energieausweis, Auskunft des WEG-Verwalters per E-Mail vom 21.01.2025
- Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen am Rhein 2023/24
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Wohnungsmarktanalyse Ludwigshafen etc.

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wertbildenden 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.

3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

Rechte und Belastungen Abt. II:

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuchs nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten Rechte oder Lasten bestehen, sind diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Nur das Gericht erteilt Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Im Abschnitt 5.1 „Grundbuch und Grundakten“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

Mieter/Pächter:

Ja

Zwangsverwaltung:

Nein

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Nein

Gewerbebetrieb vorhanden

Nein

Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen: wurden nicht vorgefunden

Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:

s. Erläuterungen Kap. 5.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 5.2.3 „Baulisten“

Hausgeld:

Gemäß schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters mit E-Mail vom 21.01.2025 beträgt die Höhe des Hausgelds (Vorschuss Kostentragung)

seit dem 01.01.2025 monatlich 214,00 €.

Instandhaltungsrücklage:

Gemäß schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters mit E-Mail vom 21.05.2025 betrug die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023 für die gegenständliche Eigentumswohnung 669,95 € (Soll-Betrag nach Jahresabrechnung 2023).

Energieausweis:

Hat vorgelegen mit Datum vom 23.08.2018 (E-Mail WEG-Verwalter vom 21.01.2025). Es handelt sich um einen Verbrauchsausweis, die Wohnanlage weist demnach einen Endenergieverbrauch von 141,6 kWh/(m²·a) auf. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wohngebäudebestand.

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

4.1. Lage und Standort

4.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Rheinland-Pfalz / Vorderpfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt
Ort / Einwohner:	Ludwigshafen am Rhein/ 176.110 Einwohner ²
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	92,5 ³ / 9,3% ⁴
Einzugsbereich:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	sehr gute Verkehrsanbindung durch das vorhandene Bundesautobahn- (A650 / A61, A6) und Bundesstraßennetz (B37, B44, B9, B38); nächstgelegene Großstädte Mannheim (ca. 2 km), Darmstadt (ca. 45 km), Karlsruhe (ca. 50 km)

4.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil:	Ludwigshafen-Mitte
Innerörtliche Lage:	Südliche City-Randlage zwischen B37 und B38 gelegen, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten im Stadtteil erreichbar
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Mehrgeschossiger Wohnungsbau in geschlossener Bauweise, teilweise mit Gewerbe/Einzelhandel/Gastronomie in den Erdgeschossen
Lagequalität:	mittlere Wohnlage von Ludwigshafen am Rhein
Immissionen:	erhöhtes Verkehrsaufkommen an einer zentralen Verkehrsachse
Verkehrsanbindung:	Anbindung an diverse Stadtbahn- und Buslinien des ÖPNV (nächste Haltestelle Bgm.-Kutterer-Straße im Nordwesten in ca. 900 m Entfernung); unmittelbare Anbindung an die B 37 und B 38

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 31.12.2023

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2024, Ludwigshafen am Rhein

⁴ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, www.statistik.arbeitsagentur.de, Berichtsmonat Februar 2025, Ludwigshafen am Rhein

Entfernungen:

Mannheim: ca. 3 km
City Airport Mannheim: ca. 9 km
Flughafen Frankfurt am Main: ca. 77 km

4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt: rechteckig / Eckgrundstück
Straßenfront / Tiefe: ca. 18 m Wredestraße / ca. 44 m Bgm.-Kutterer-Straße
Topografie: überwiegend eben

4.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund: Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Ausbauzustand der Straße: voll ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, gepflasterte Gehwege (beiderseitig vorhanden); befristetes Parken in Parkbucht im öffentlichen Straßenraum
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung: Zugang Wohnhaus im Kreuzungsbereich Bgm.-Kutterer-Straße / Wredestraße, Zufahrt Stellplätze
EG von der Bgm.-Kutterer-Straße, Tiefgaragenzufahrt von der Wredestraße
Versorgungsanlagen: Strom, Wasser, Fernwärme, Telefon/Internet
Entsorgungsanlagen: Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 17.12.2024 liegen für das gegenständliche Grundstück folgende Eintragungen im Verdachtsflächenkataster vor:

Betriebsfläche ID 04886-046-0:

Zimmergeschäft, Holz-Großhandel, Großhandel mit Baustoffen (30.04.1948-31.12.1986 laut Gewerbekartei), Altlastenrelevanz: 3
Import und Export von Kraftfahrzeugen-auf Bestellung (20.01.1997-16.03.2001 laut Gewerbekartei), Altlastenrelevanz: 2

MTKLA (Multitemporale Karten- und Luftbildauswertung):

Ungeordnete Ablagerung ID 5882U025-3

Quelle: Luftbild 1939 (siehe Katasterauszug rote Schraffur)

Industrie/Gewerbe ID 5882I075-2

Quelle: Luftbilder 1939, 1945, 1962 & 1963 (siehe Katasterauszug graue Schraffur)

Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat):

Registriernummer: 314 00 000 - 5044 / 000 - 00

Bezeichnung: ehem. Schreinerei/Zimmerei Fa. Ludwigshafen, Bürgermeister-Kutte-r-Str., Einstufung: Altstandort, altlastverdäch-tig

Laut städtischem Kataster wurde das Grundstück in der **Wredestraße 46** gewerblich genutzt. Die Hinweise ergeben sich aus der Auswertung von Daten der Gewerbemeldestelle und von Luftbildern. Die Betriebsflächen sind nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer „Altlastenrelevanz“ von maximal 3 eingestuft (interne Bewertung zur ersten Orientie-rung: Skala 0=keine bis 5=höchste Altlastenrele-vanz). In welchem Maße mit branchenüblichen Schadstoffen umgegangen wurde bzw. ob es sich nur um den Firmensitz mit Bürotätigkeit handelte, ist nicht bekannt. Über Vorkommnisse, bei welchen möglicherweise Schadstoffe in den Boden gelangt sein könnten, liegen keine Ergebnisse vor. Ergebnisse umwelt-technischer Untersuchungen sind uns nicht bekannt.

Im *Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz* (BIS-BoKat) wird das Flurstück als Altstandort, altlast-verdächtig eingestuft.

Die Informationen zu dem Grundstück begründen bei gleichbleibender Nutzung keinen weiteren be-hördlichen Handlungsbedarf. Da das Grundstück von einem altlastverdächtigen Altstandort betroffen ist, besteht jedoch ein Altlastverdacht. Bauvorha-ben oder Nutzungsänderungen sind deshalb auf-grund der Hinweise aus dem Altlastenkataster mit

der Oberen Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) abzustimmen.

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

Nachfolgend wird im Bestand von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie Auskünfte vom Eigentümer (vgl. hierzu auch Fotodokumentation Gutachtenanlage). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

4.4.1. Gemeinschaftseigentum

Objektart:

8-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus, voll unterkellert mit Tiefgarage; 216 Wohn-/ Teileigentumseinheiten: 154 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheiten, 18 Doppelparker, 43 Einstellplätze.

Baujahr:

1991 (Jahr der Bezugsfertigkeit).

Nutzungsaufteilung:

KG: Hausanschluss-/Abstellräume, 18 Doppelparker, 10 Stellplätze.

EG: 1 Ladeneinheit, 33 Stellplätze.

1.OG bis 7.OG: 154 Wohnungen (je Geschoss 22).

Rohbau

Konstruktion:

Massivbauweise.

Außenwände:

Massiv (Stahlbeton, Poroton).

Innenwände:	Größtenteils massiv (Stahlbeton, Kalksandstein), nicht tragende Innenwände tlw. in Leichtbauweise (Gipskarton).
Decken:	Stahlbetondecken.
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Kunststoffbelag, Stahlgeländer.
Dach:	Flachdach.

Ausbau

Elektroleitungen:	Standardinstallationen.
Heizung:	Fernwärme, statische Heizkörper, Warmwasser-versorgung zentral.
Türen:	Hauseingangstür als Glasrahmentür mit feststehenden Seitenteilen und integrierter Klingel- und Gegensprechanlage. Briefkastenanlage neben der Haustür.
Wände und Decken:	Putz mit Anstrich.
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung. Manuell bedienbare Kunststoffrollläden.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen	Personenaufzüge.
--	------------------

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	Das Wohn- und Geschäftshaus weist zum Ortstermin einen schlechten Unterhaltungszustand auf. Es sind Spuren von Vandalismus, Drogenmissbrauch und Obdachlosenbeherbergung in den Gemeinschaftsfluren erkennbar. Es wurden Reste von Urin und Erbrochenem auf den Gängen erkannt.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine.

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:	Siehe oben.
Bodenbefestigungen:	Gepflasterte Hoffläche vor dem Hauseingang.
Einfriedung:	-

4.4.2. Sondereigentum Wohnung Nr. 44 im 2. Obergeschoss

Art:

Das Sondereigentum besteht an der 1-Zimmer-Wohnung (Appartement) Nr. 44 des Aufteilungsplans im 2. Obergeschoss.

Größe:

Eine Wohnflächenberechnung konnte nach Einsichtnahme in die Bauakte zu **22,21 qm** recherchiert werden. Diese konnte anhand des vorliegenden Aufteilungsplans sowie eines stichprobenartigen Aufmaßes beim Ortstermin hinreichend plausibilisiert werden (vgl. auch Gutachtenanlage). Die Wohnfläche erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung und ist daher nur im Rahmen der Wertermittlung verwendbar.

Raumaufteilung:

Wohn-Schlafzimmer mit Pantry-Küche, Bad.

Ausstattung:

Sanitäre Einrichtungen:

Innenliegendes Duschbad mit Waschbecken, Einbaudusche, Stand-WC (Spülkasten), Boden- und Wandfliesen (Fliesenspiegel raumhoch), mechanische Lüftung.

Standard-Sanitärgegenstände und -armaturen.

Fußböden:

Außerhalb der Sanitärbereiche Kunststoff.

Innenwände und -decken:

Raufasertapete mit Anstrich.

Türen:

Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzargen mit Spion.

Elektroinstallationen:

Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl, wohnungseigene Unterverteilung mit Kippschaltern.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen,

-

sonst. Vorrichtungen

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:

Die Eigentumswohnung weist zum Wertermittlungsstichtag einen normalen Unterhaltungszustand auf.

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

5.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Ludwigshafen Blatt 9297 befinden sich folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. (3) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen – Vollstreckungsgericht -, 3 K 21/24).

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des jeweiligen Verfahrens gelöscht. Er hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

5.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Das Wertermittlungsobjekt ist über die Bürgermeister-Kutterer-Straße und die Wredestraße doppelt erschlossen. Es verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Fernwärme
- Strom
- Telefon/Internet

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 19.12.2024 sind die Beiträge und Abgaben für die erstmalige Herstellung der Erschließungseinrichtungen nach BauGB und Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RLP) für das zu bewertende Grundstück berechnet und beglichen. Um- und Ausbaumaßnahmen werden durch „wiederkehrende Ausbaubeiträge“ im Sinne einer Solidargemeinschaft finanziert. Da diese Erhebungsform demnach in der Region als grundstücksgewöhnlich und hinsichtlich der Größenordnung des Beitrags mit Blick auf die Verfahrensgenauigkeit als nicht signifikant eingestuft werden kann, kann nachfolgend von einem beitrags- und abgabenfreien Zustand ausgegangen werden.

5.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß Online-Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein liegt das Grundstück, an dem der zu bewertende Miteigentumsanteil besteht, nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich aufgrund der Lage im unbeplanten Innenbereich an § 34 Baugesetzbuch (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), d.h. im Wesentlichen nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Im Zuge der Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv der Stadt Ludwigshafen am Rhein konnte zwar nicht die Baugenehmigung, wohl aber genehmigte Bauzeichnungen, Flächenberechnungen, die Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Gebrauchsabnahmeschein zur BV-Nr. 110/3/90 inkl. Nachkontrolle vom 30.01.1992 eingesehen werden. Bei dieser Wertermittlung kann daher die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt werden. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem vorliegenden Aufteilungsplan konnte stichprobenartig geprüft werden (graphischer Abgriff der Gebäudeaußenmaße).

5.2.3. Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 18.12.2024 ist keine das Flurstück 879 betreffende Baulast eingetragen.

5.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Das gegenständliche Wohn- und Geschäftshaus steht nicht unter Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

5.3.1. Mietverhältnisse

Die Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag laut Eigentümer seit mehr als 10 Jahren vermietet, es handelt sich um ein unbefristetes Wohnungsmietverhältnis. Die Nettokaltmiete beläuft sich auf monatlich 150,00 €. Die Richtigkeit der gemachten Angaben wird nachfolgend unterstellt.

5.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden. Darüber hinaus gehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

6. Markt

6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt Deutschland wird einerseits durch die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands sowie andererseits durch die nach wie vor wachsende Anzahl der Haushalte geprägt. Während die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Deutschland entgegen ersten Einschätzungen nicht zu einem Einbruch der Transaktionszahlen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland geführt haben, ist aufgrund der gestiegenen Zinsen, der Inflation, des Ausbruchs des Ukrainekriegs und des damit verbundenen anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels ein gewaltiger Umbruch am Immobilienmarkt zu verzeichnen. Während im Jahr 2022 noch keine signifikanten Auswirkungen erkennbar waren, wurden im Jahr 2023 in fast allen Lagen über alle Nutzungsarten hinweg tendenziell gesunkene Preise konstatiert, in guten Lagen weniger signifikant als in den weniger guten Lagen. Signifikant ist hingegen der Einbruch an Transaktionszahlen im Grundstücksverkehr. Aktuell befindet sich der Wohnimmobilienmarkt wieder in einer Phase der Konsolidierung, seit Anfang 2024 ziehen Verkaufspreise erstmals seit Sommer 2022 wieder an. Dabei achten Käufer verstärkt auf Preis-Leistungs-Verhältnisse, und Verkäufer müssen sich darauf einstellen, ihre Angebote den tatsächlichen Marktbedingungen anzugeleichen. Auffällig ist dabei die hohe Diskrepanz zwischen Angebotspreisen und realen Transaktionspreisen, welcher derzeit einen guten Verhandlungsspielraum auf Käuferseite abbildet. Gleichzeitig sind auch alternative Investitionsformen wieder attraktiver. Zahlten Bauherren im September 2021 für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, sind es aktuell durchschnittlich 3 bis 3,5 Prozent im Eigenheimsektor (vgl. Baufinanzierungsportal Interhyp).

6.2. Marktanalyse

Bezogen auf Rheinland-Pfalz ist insbesondere in den Ballungsgebieten entlang des Rheins, so auch in der Metropolregion Rhein-Neckar, noch eine gute Nachfrage zu verzeichnen. Der Immobilienstandort Rhein-Neckar ist von Stabilität gekennzeichnet, insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in Ludwigshafen als Teil der wirtschaftsstarken Metropolregion zwar nur leicht gesunken, aktuell sind allerdings Einschränkungen im Bereich der Kapitalanleger aufgrund der gestiegenen Zinsen in Verbindung mit gestiegenen Eigenkapitalanforderungen zu spüren. Parallel steigt das Mietpreisniveau aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage und den gestiegenen Kreditzinsen, da sich Eigenheime nicht mehr so leicht finanzieren lassen. Der Zinsanstieg von noch rd. 1% im Jahr 2021 auf beispielsweise 3,5% hat im Rahmen einer Immobilienfinanzierung zur Folge, dass mit der gleichen Kreditrate theoretisch nur noch ein bis zu 40% niedriger Kaufpreis finanziert werden kann.

Die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts wird insbesondere aus den eingeschränkten Lage- und Objekteigenschaften, dem Image der Wohnanlage sowie insbesondere aufgrund der deutlich gesunkenen Nachfrage, vor allem in weniger gefragten Wohnlagen und gestiegener Bauzinsen als unterdurchschnittlich eingestuft. Der potentielle Käuferkreis wird dabei aufgrund der Wohnungsgröße und der Lage vermehrt bei Kapitalanlegern gesehen.

Wertmindernd ist zum einen das niedrige tatsächliche Mietniveau als auch die in der gesamten Wohnanlage bestehende Schädlingsproblematik und der unterdurchschnittliche Unterhaltungszustand (bis hin zu Urin und Erbrochenem auf den Gängen) zu berücksichtigen.

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

7. Wertermittlung

7.1. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.2. Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich stehen der Wertermittlung drei normierte Verfahren zur Verfügung, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

a) Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren i.S.d. §§ 24 ff. ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

b) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind (vgl. § 21 ImmoWertV). Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der nach § 21 (3) ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 (1), Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 (1), Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (vgl. auch Nr. 39.1 bis 39.3 der ImmoWertA 2023). Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden, die Prüfung einer (erneuten) Marktanpassung (§ 7 (2) u. § 35 (3)) und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint

c) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, und zwar aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV zugrunde zu legen.

d) Ermittlung des Verkehrswerts

In allen genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts bzw. des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse);

- Ermittlung des Verfahrenswerts (unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

Der Verkehrswert ist sodann aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

7.3. Wahl des Verfahrens

Die Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Dementsprechend und unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Wohnungs- oder Teileigentum vorrangig mittels Vergleichswertverfahren zu bewerten. Unterstützend oder auch allein (z.B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) wird zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertragswertverfahren herangezogen werden. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens führt regelmäßig zu aussagekräftigen Ergebnissen, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimbar ist.

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung lieferte aus den vergangenen 2 Jahren insgesamt 10 Vergleichskaufpreise von Eigentumswohnungen in demselben Wohn- und Geschäftshaus. Zur Ableitung des Verkehrswerts wird daher zwar vornehmlich auf das Vergleichswertverfahren abgestellt. Eine Ergebniswürdigung wird jedoch auch mit Blick auf das Ertragswertverfahren vorgenommen, da sich hier die aktuellen Immobilienmarktentwicklungen bei der Wahl der marktüblichen Miete und eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes detailliert abbilden lassen.

7.4. Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen

Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i.S.d. § 26 Abs. 1 ImmoWertV herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte) und werden ermittelt auf der Grundlage von

1. geeigneten Kaufpreisen und
2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit.

Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem ermittelten Vergleichsfaktor.

Seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Ludwigshafen am Rhein wurden nach einer Abfrage aus der Kaufpreissammlung zum 04.03.2025 insgesamt 20 auswertbare Vergleichskauffälle unter Berücksichtigung folgender Selektionskriterien zur Verfügung gestellt.

- Teilmarkt: Wohnungs- und Teileigentum, Weiterverkauf Wohnungseigentum
- Vertragsdatum ab 01.01.2023 bis 15.01.2025
- Räumliche Suche: Gemarkung Ludwigshafen Flurstück 879 (Wredestraße 46)

Zu A. Konjunkturelle Anpassung

Grundlage für die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag bildet der vom Oberen Gutachterausschuss RLP abgeleitete Preisindex für den Weiterverkauf von Wohneigentum – unterstützt durch die Auswertungen des Statistischen Bundesamtes beim Häuserpreisindex (Eigentumswohnungen in kreisfreien Großstädten).

Zu B. Qualitative Anpassung

Um die Vergleichspreise unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität („immer in dem Modell bewerten, in dem die erforderlichen Daten abgeleitet wurden“) an das konkrete Bewertungsobjekt anpassen zu können, werden Anpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Schätzung der Zu- und Abschläge angewandt, insbesondere die im

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Vermietungssituation. Zudem wird eine Anpassung aufgrund abweichender Geschosslagen über entsprechende Umrechnungskoeffizienten gemäß Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, vorgenommen. Insofern Informationen über Geschosslage, Ausstattungsstandard und Vermietungssituation nicht vorlagen, wurde auf eine Anpassung verzichtet.

Zur Auswertung:

Da alle Vergleichspreise innerhalb der 2-fachen Standardabweichung liegen, werden alle 10 Fälle zur endgültigen Ableitung des (vorläufigen) Vergleichswerts herangezogen.

7.5. Ertragswertverfahren

7.5.1. Bodenwertanteil

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 25 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Es kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwerts herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Der zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 2 ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Allgemeines Wohngebiet
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 12)	keine signifikanten vorhanden
beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG RLP
Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)	Berücksichtigung von Standortstärken und -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsanbindung - Nachbarschaft - Wohn- und Geschäftslage - Umwelteinflüsse Einfache bis mittlere Wohnlage in Ludwigshafen unmittelbar am Zubringer zur B 38, überwiegend Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzung im weiteren Umfeld mit entsprechend lagetypischen Verkehrsimmisionen
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksgröße 1.148 qm - Zuschnitt rechteckig - normaler Baugrund - GFZ ca. 4,9

Der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz geben zum Ermittlungsstichtag 01.01.2024 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs-zustand	Beitrags-zustand	Nutzungsart	Bauweise	GFZ	Tiefe [m]
580	Baureifes Land	frei	Allgemeines Wohngebiet (WA)	geschlossen	2,0	30

Auf eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

Hinsichtlich der baulichen Nutzung ergibt sich im vorliegenden Fall eine deutliche Abweichung zwischen der Geschossflächenzahl (GFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks von 2,0 und der des Bewertungsgrundstücks, die im vorliegenden Fall überschlägig zu 4,9 ermittelt wurde. In Anlehnung an die örtlichen Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Ludwigshafen (nach Sprengnetter) ergäbe sich ein Anpassungsfaktor von 1,85, mithin ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert von 85%. Im vorliegenden Fall wird aufgrund des hohen Bodenwertniveaus ein Aufschlag von 50% für sachgerecht erachtet. Der Bodenwert ergibt sich demnach zu

$$580 \text{ €/qm} \times 1,5 = 870 \text{ €/qm.}$$

Bezogen auf den Miteigentumsanteil von $58/10.000 \times 1.148 \text{ qm} = \text{rd. } 6,66 \text{ qm}$ für die Wohnung ergibt sich demnach folgender Bodenwertanteil:

Bodenwertanteil MEA Nr. 44	6,66 qm	x	870,00 €/qm =	5.794 €
Gesamt	6,66 qm			5.794 €

7.5.2. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten – aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3) und § 31). Gemäß ImmoWertA 2023 ist bei der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden. (31.2 b)).

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage des qualifizierten Ludwigshafener Mietspiegels 2023 für frei finanzierte Wohnungen abgeleitet. In Abhängigkeit des Baujahrs, der Wohnungsgröße sowie der weiteren Lage- und Objekteigenschaften ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von **11,50 €/qm**. Aufgrund der langjährigen Vermietungssituation ist im vorliegenden Fall folglich auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzustellen, da sie immer die Obergrenze eines Mieterhöhungsverlangens markiert. Dem Umstand der sehr niedrigen tatsächlich vereinbarten Nettokaltmiete wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch eine entsprechende Wertminderung wegen Underrent Rechnung getragen.

Der marktübliche Rohertrag ergibt sich demnach zu

Bez.	Nutzung	Wfl.	Miete pro qm	Miete gesamt
WEG-Nr. 44	Wohnen	22,21 qm	11,50 €/qm	255,42 €
Gesamt				255,42 €

also jährlich

$$255,42 \text{ €} \times 12 = 3.065 \text{ €}$$

7.5.3. Bewirtschaftungskosten

Der Reinertrag ergibt sich sodann aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, im Einzelnen:

- die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

Die vom Vermieter zu tragenden nicht umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/qm Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Wertefluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1).

Im vorliegenden Fall werden folgende Ansätze pro Jahr in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV i.V.m. dem örtlichen Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze als marktgerecht in die Wertermittlung eingebbracht:

Verwaltungskosten Eigentumswohnung: 429 €/Stk.

Instandhaltungskosten Eigentumswohnung: 14,00 €/qm Wfl.

Mietausfallwagnis: 2% des Jahresrohertrags

7.5.4. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND, § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1) ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 (5) Satz 1). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes mit **80 Jahren** für das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus zum Ansatz gebracht. Dies entspricht auch dem Modell des GAA Ludwigshafen für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze.

7.5.5. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND, § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre ange setzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch

in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum wird aufgrund des baualtersgerechten Zustands auf die rechnerische Restnutzungsdauer von $1991 + 80 - 2025 = 46$ Jahren abgestellt.

7.5.6. Liegenschaftszinssatz

Der gesamte Reinertrag des Bewertungsobjektes ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils ergibt. Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grund-sätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktangepassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar; er wird i.d.R. auf der Grundlage eines vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten geeigneten Liegenschaftszinssatzes durch den

Sachverständigen unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Hinweise sowie eigener Ableitungen bezogen auf die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt. Dabei darf er nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21, (2)) zugrunde lagen. Andere Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (ImmoWertA 33.3).

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz:

- Je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie, desto geringer der Zinssatz bzw.
- je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz.

Wohnnutzungen weisen dabei in der Regel geringere wirtschaftliche Risiken auf als gewerbliche Nutzungen. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht eine objektabhängige Berücksichtigung einzelner Einflussfaktoren. **Den lageabhängigen Kriterien ist dabei das höchste Gewicht einzuräumen.** Insbesondere ist zwischen städtischem und ländlichem Gebiet zu unterscheiden und die örtliche Bevölkerungsentwicklung und Nachfragesituation zu beachten.

Liegenschaftszinssatz	
Abschlag	Aufschlag
Immobilie mit Wohnnutzung	
<ul style="list-style-type: none"> • Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage • Aufwendige Ausstattung • Eigennutzung oder bezugsfrei • Variable Nutzungsmöglichkeiten • Wenige Wohneinheiten im Haus 	<ul style="list-style-type: none"> • Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage • Modernisierungsbedarf • Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) • Sehr individuelle Ausführung • Viele Wohneinheiten im Haus

Der örtliche Gutachterausschuss Ludwigshafen hat zuletzt aus dem Berichtsjahr 2023 Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer veröffentlicht. Für Eigentumswohnungen mit einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren wurde ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,0% veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Lage- und Objekteigenschaften, der mit dem Schadlingsbefall und den Legionellen einhergehenden Unwägbarkeiten sowie der aktuellen Immobilienmarktlage und der Vermietungssituation wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von **2,8%** gewählt.

7.5.7. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Gewählte Wertermittlungsparameter			
Liegenschaftszins	2,80%		
Restnutzungsdauer	46 Jahre		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	25,69		
Bodenwert	5.794 €		
davon Bodenwertverzinsung	5.794 €		
Jahresrohertrag			3.065 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag			
Verwaltungskosten Wohnen	1 Stk. x	420 €/Stk.	= 420 €
Instandhaltungskosten Wohnen	22,21 qm x	14,00 €/qm	= 311 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2% des Jahresrohertrags	=	61 €
Summe Bewirtschaftungskosten			792 €
Jahresreinertrag			2.273 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	2,80% x 5.794 €	-	162 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			2.111 €
Kapitalisierung			
Ertragswert der baulichen Anlagen	25,69 x 2.111 €	=	54.232 €
Bodenwert		+	5.794 €
Vorläufiger Ertragswert			60.026 €

Mit einer Abweichung des vorläufigen Ertragswertes zum vorläufigen Vergleichswert (S. 29: 64.252 €) von ca. 6,6% werden die gewählten Wertermittlungsparameter hinreichend plausibilisiert.

7.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzten sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Underrent/Mindermiete

Das aktuelle Mietverhältnis besteht seit rd. 10 Jahren, die monatliche Nettokaltmiete von 150 € wurde seitdem nicht erhöht und liegt deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten ist eine direkte Erhöhung auf das im Ertragswertverfahren angesetzte Mietniveau nicht unmittelbar möglich. Daher wird nachfolgend eine Wertminderung wegen Mindermiete in Anlehnung an den kapitalisierten Ertragsausfall von rd. 6.500 € in Ansatz gebracht.

Risikoabschlag Unterhaltungszustand Gemeinschaftseigentum

Das gegenständliche Wohnungseigentum weist keinen Instandsetzungsbedarf auf. Jedoch befindet sich das Gemeinschaftseigentum aufgrund von Vandalismus und Schädlingsbefall in einem desolaten Unterhaltungszustand. Drogenkonsum und Übernachtung von Obdachlosen führen zu einem zusätzlichen Imageverlust des Objekts. Nach eingehender Prüfung der vergangenen Protokolle der Eigentümersversammlungen ist zu erwarten, dass ein potentieller Käufer einen gewissen Risikoabschlag für Sonderumlagen bei seiner Kaufpreisbildung berücksichtigen wird. Dieser wird im vorliegenden Fall mit rd. 3.000 € in Ansatz gebracht.

Vorläufiger Vergleichswert	64.252 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung Underrent	- 6.500 €
Risikoabschlag Unterhaltungszustand Gemeinschaftseigentum	- 3.000 €
Vergleichswert	54.752 €
	rd. 54.800 €

Vorläufiger Ertragswert	60.026 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung Underrent	- 6.500 €
Risikoabschlag Unterhaltungszustand Gemeinschaftseigentum	- 3.000 €
Ertragswert	50.526 €
	rd. 50.500 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist untersagt!

8. Verkehrswert

Die beiden Wertermittlungsverfahren führen zu folgenden Ergebnissen:

Vergleichswert	54.800 €
Ertragswert	50.500 €

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2025 für das Wertermittlungsobjekt, bestehend aus dem 58/10.000 Mit-eigentumsanteil an dem Grundstück Wredestraße 46 in 67059 Ludwigshafen am Rhein, Gemarkung Ludwigshafen Flurstück 879 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 44 gemäß Aufteilungsplan im 2.OG ermittelt zu

rd. 55.000 €
(in Worten: fünfundfünfzigtausend Euro)

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der/dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in ihrem/seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

9. Schlussformel

Dieses Gutachten/ diese Wert- und Investitionseinschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens/ der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Auf das Urheberrecht der Autorin sowie auf den ausdrücklichen Haftungsausschluss bzgl. der vorstehenden Hinweise, Angaben und der daraus gezogenen eigenen Schlussfolgerungen wird ausdrücklich hingewiesen!

Mannheim, den 06.03.2025



Vermessungsassessorin

Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

10. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 3: Flurkarte
- Anlage 4: Auszug Aufteilungsplan
- Anlage 5: Wohnflächen zum Bauantrag
- Anlage 6: Auszug Energieausweis
- Anlage 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

ANLAGE 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

Hinsichtlich der Richtigkeit der Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist. Insbesondere können aufgrund dieses Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

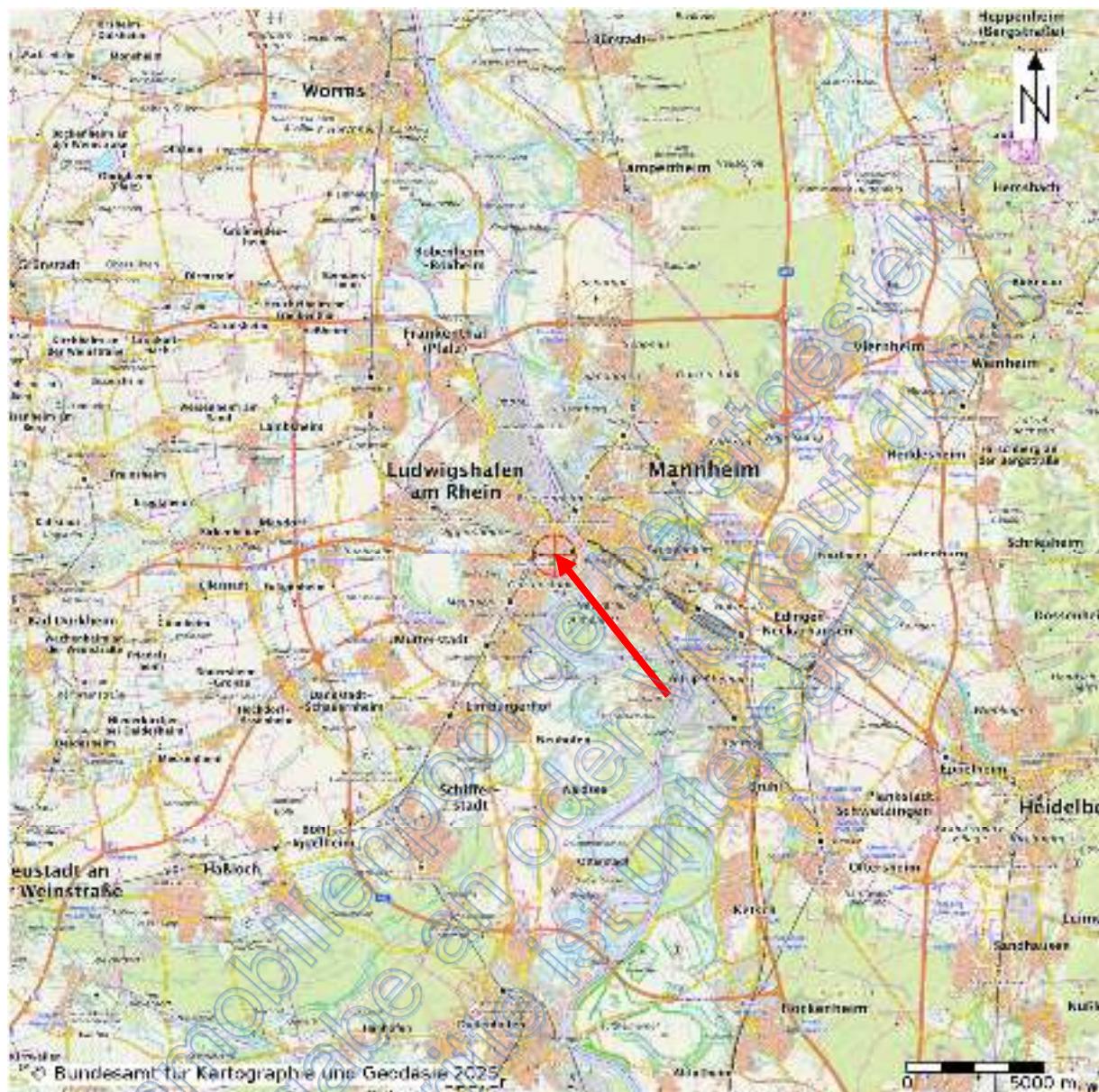
Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht garantiert. Aus den hier gemachten Angaben können keine eigentumsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden beim Verkauf gelöscht oder bei Übernahme des Darlehens durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Des Weiteren wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BlmSchG) und die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (Energieeinsparverordnung - EnEV) erfüllt.

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen und insoweit Gegenstand der Wertermittlung sind. Eine Sache ist allerdings nicht Zubehör, wenn sie im Grundstücksverkehr nicht als Zubehör angesehen wird und ist in diesem Falle nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Abweichungen bei den Zwischenergebnissen der einzelnen Rechenschritte röhren von Rundungsungenauigkeiten der auf zwei Nachkommastellen gerundeten Euro-Beträge und den auf den vollen Quadratmeter gerundeten Flächenangaben her. Die Rundungsungenauigkeiten wurden so gewählt, dass Ergebnisse von Rechenschritten nicht signifikant beeinflusst werden.

ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjekts

Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

05.03.2025

1:250.000

Aktualität:

Maßstab:



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

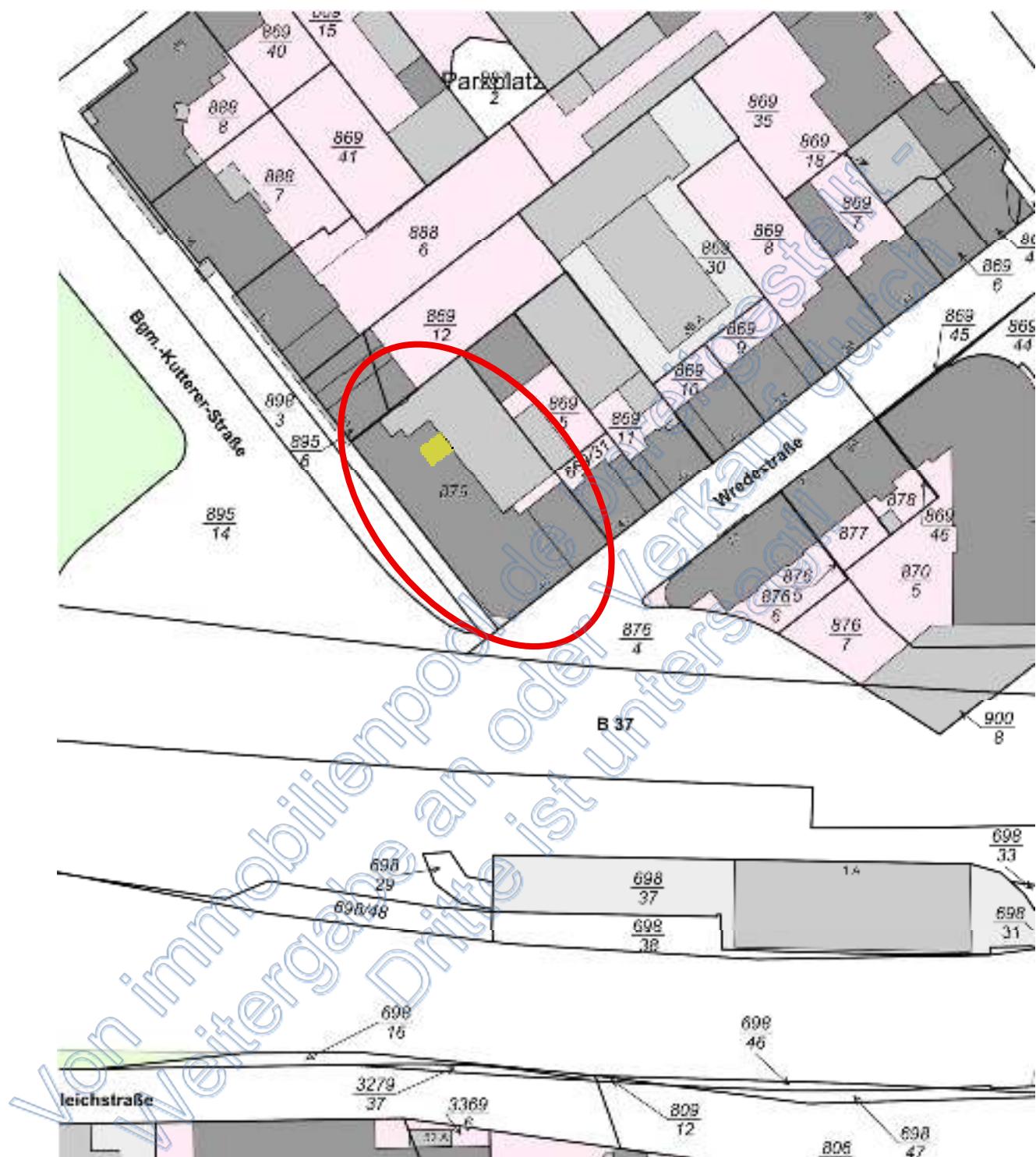
Aktualität:

05.03.2025

Maßstab:

1:20.000

ANLAGE 3: Liegenschaftskarte



Quelle: Geoportal.rlp
www. geoportal.rlp.de
Aktualität: 14.01.2025
Maßstab: ca. 1:1.000

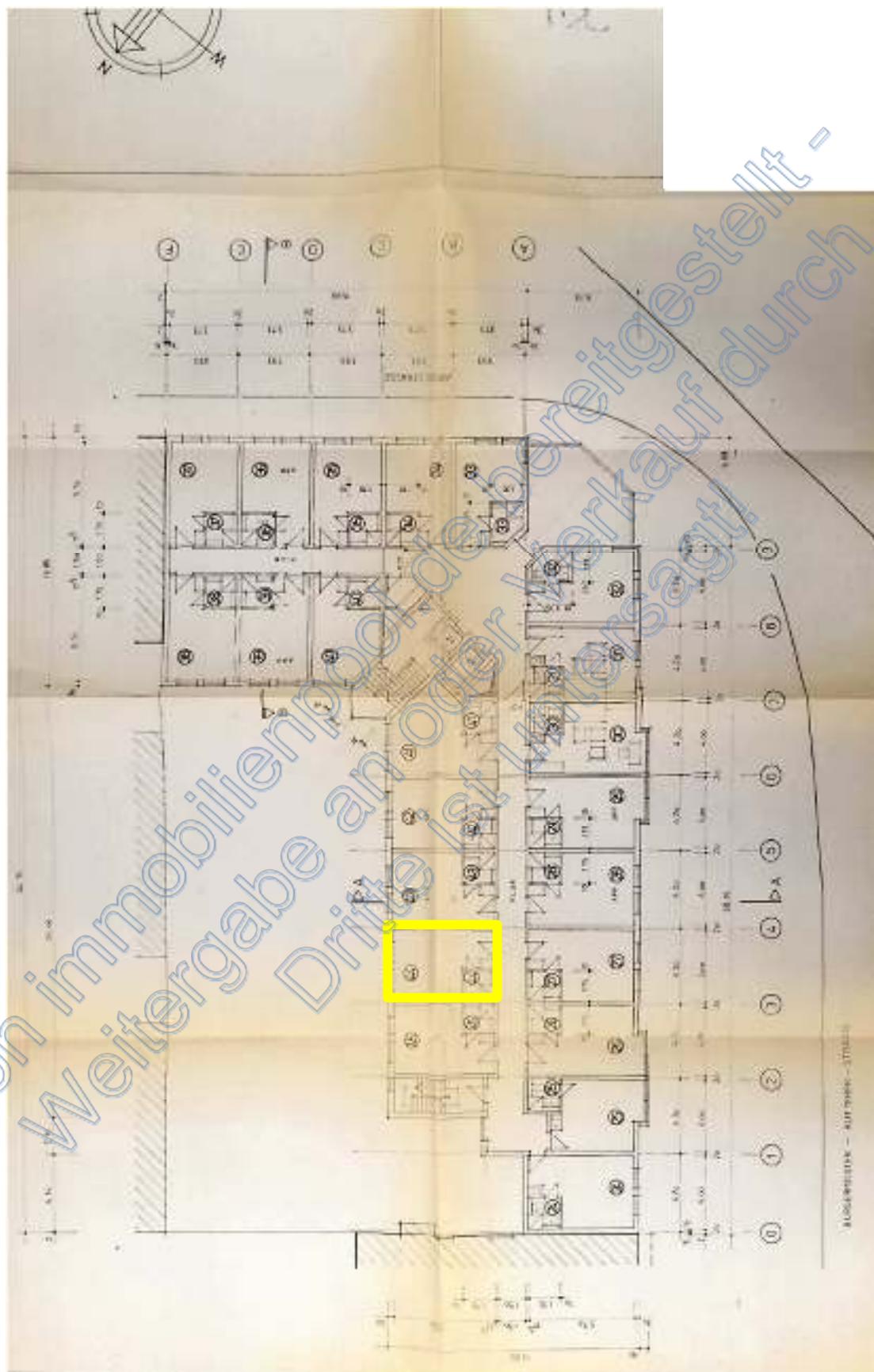
ANLAGE 4: Auszug Aufteilungsplan

Abbildung 1: Grundriss 2. Obergeschoss

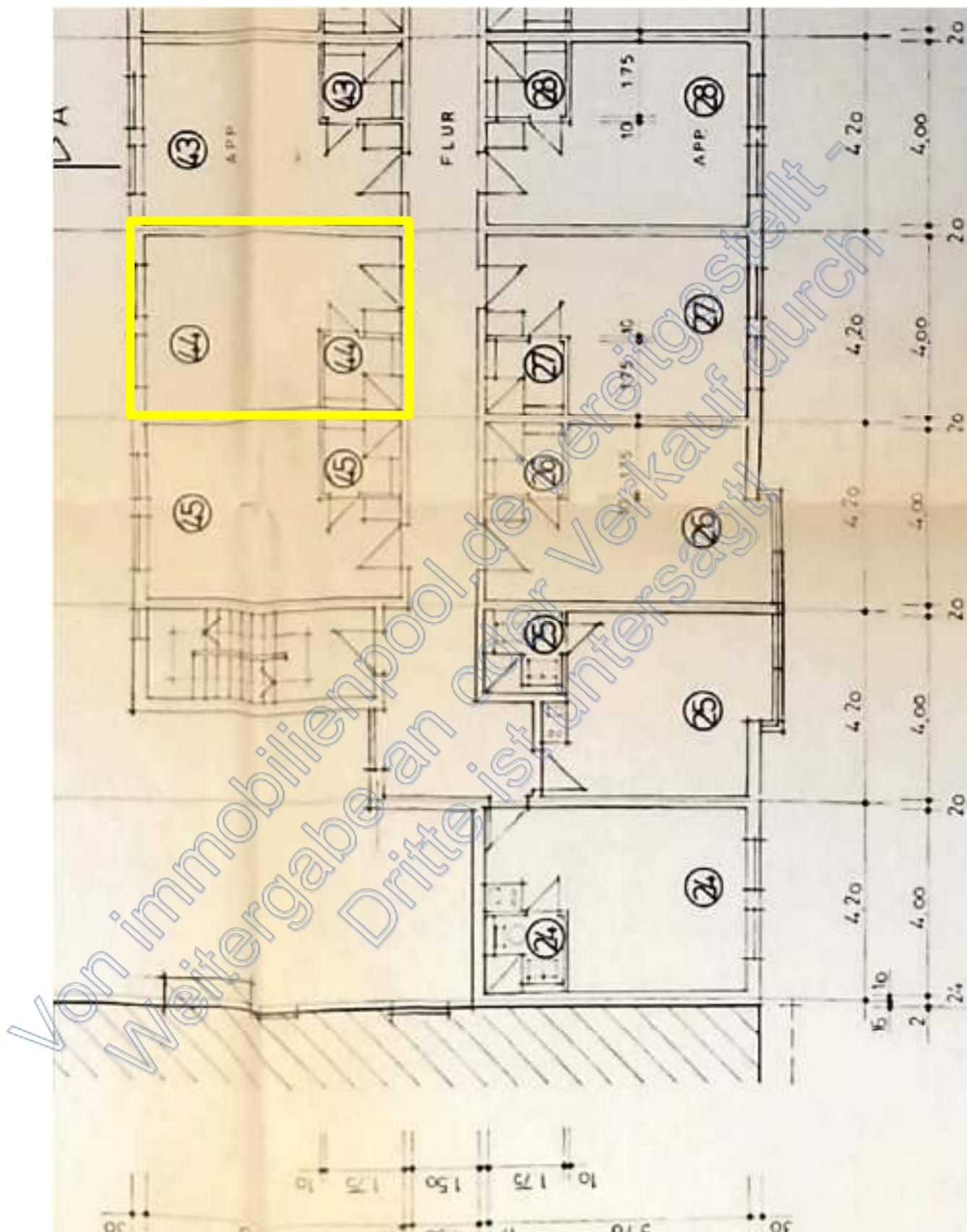
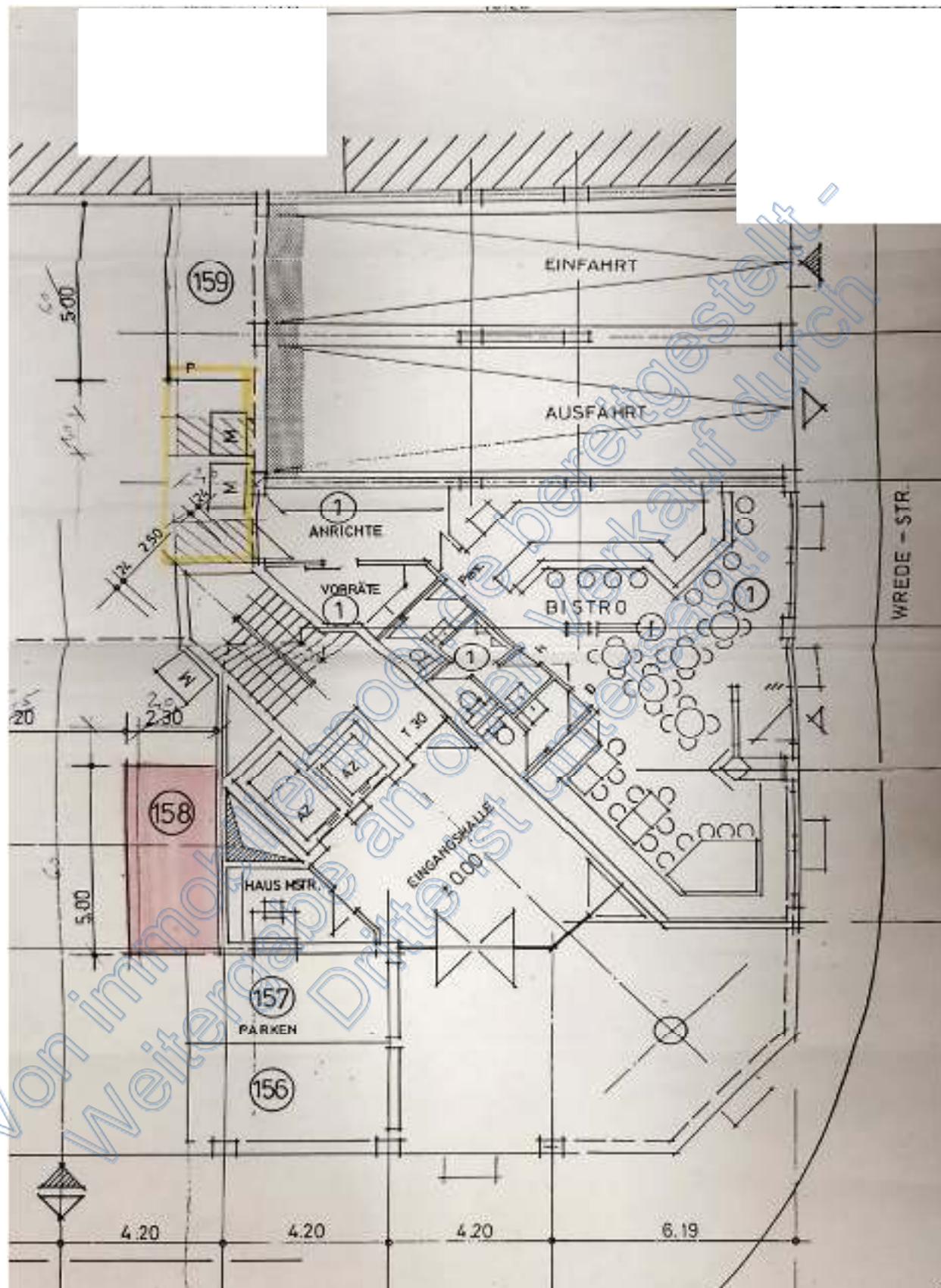
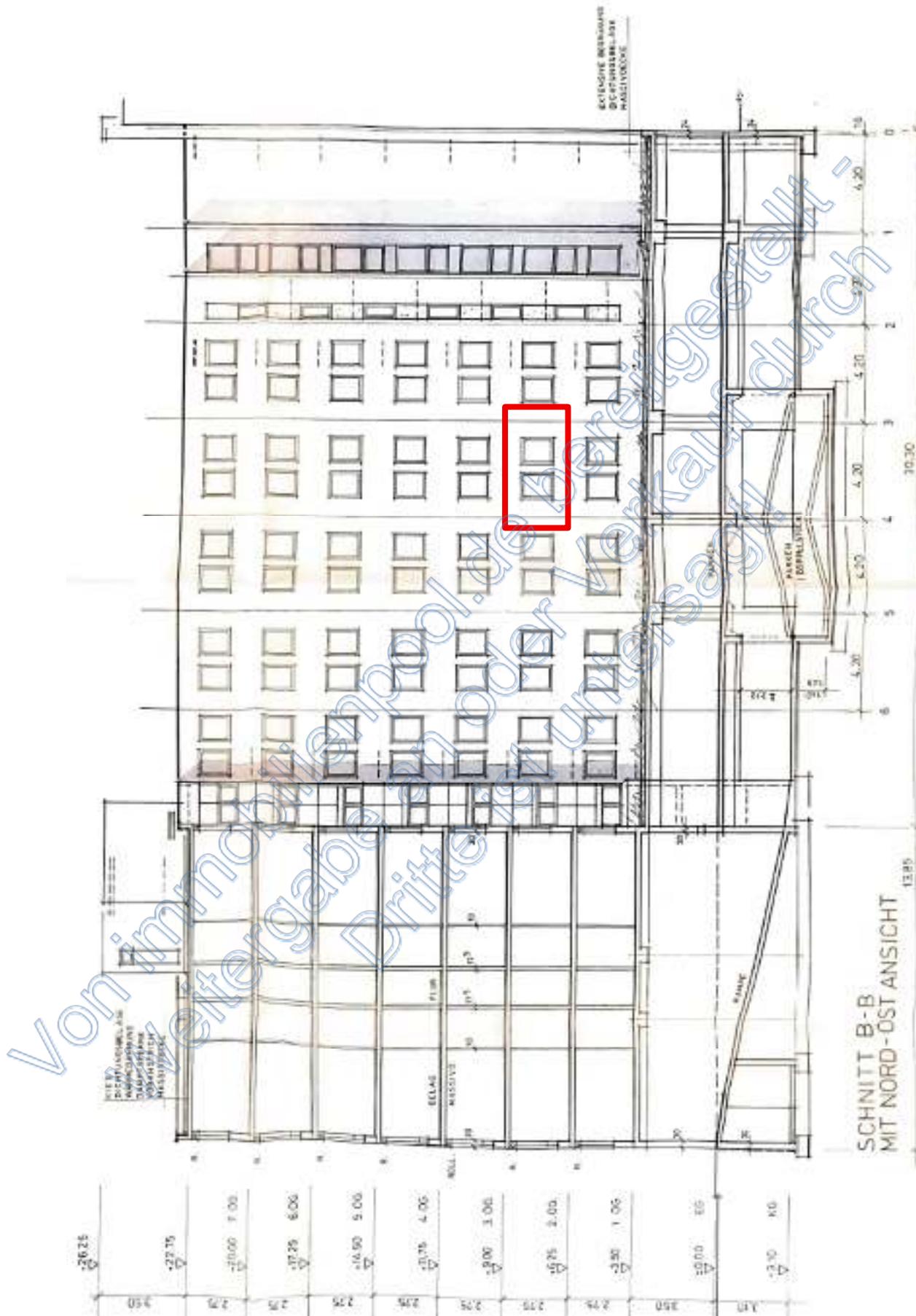


Abbildung 2: Detail Grundriss 2. Obergeschoss





ANLAGE 5: Wohnflächen zum Bauantrag

<u>Wohnflächenberechnung</u>					
<u>1. Obergeschoß</u>	5	x	Typ 1	20,69 m ²	124,14 m ²
	1	x	Typ 2	19,71 m ²	19,71 m ²
	1	x	Typ 3	20,12 m ²	20,12 m ²
	1	x	Typ 4	21,65 m ²	21,65 m ²
	1	x	Typ 5	23,93 m ²	23,93 m ²
	8	x	Typ 6	22,21 m ²	177,68 m ²
	3	x	Typ 7	23,45 m ²	70,35 m ²
	1	x	Typ 8	20,62 m ²	20,62 m ²
					<hr/>
					478,20 m ²
<u>2. Obergeschoß</u>			wie 1. Obergeschoß		478,20 m ²
<u>3. Obergeschoß</u>			wie 1. Obergeschoß		478,20 m ²
<u>4. Obergeschoß</u>			wie 1. Obergeschoß		478,20 m ²
<u>5. Obergeschoß</u>			wie 1. Obergeschoß		478,20 m ²
<u>6. Obergeschoß</u>			wie 1. Obergeschoß		478,20 m ²
<u>7. Obergeschoß</u>			wie 1. Obergeschoß		478,20 m ²
				Gesamtfläche	<hr/> 3.347,40 m ² <hr/>
Aufenthaltsraum	1.	Obergeschoß			26,97 m ² <hr/>
Ludwigshafen, 22.02.90					

ANLAGE 6: Auszug Energieausweis

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

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

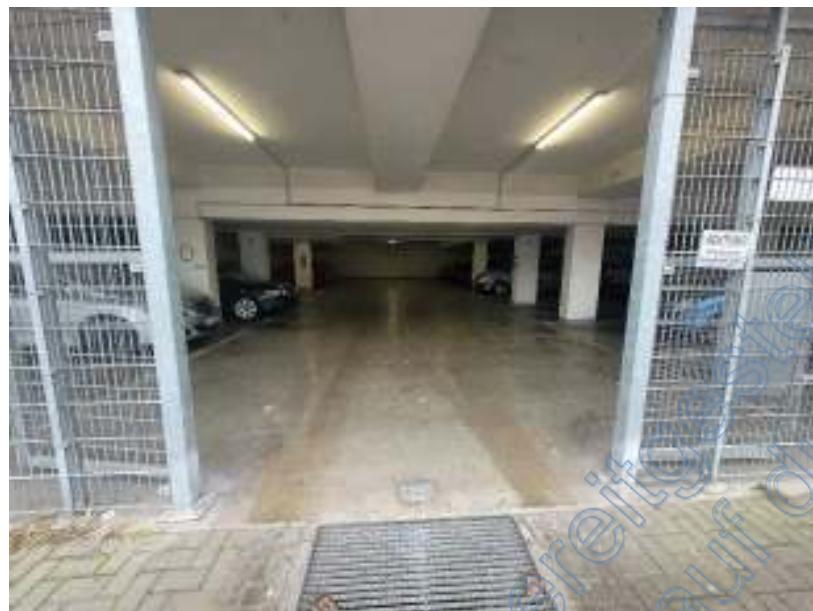
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

ANLAGE 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

Aufnahme 1: Südostansicht Wredestraße



Aufnahme 2: Westansicht Bgm.-Kutterer-Straße



Aufnahme 3: Einfahrt Stellplätze EG



Aufnahme 4: Hauseingang



Aufnahme 5: Geschosstreppe



Aufnahme 6: Personenaufzüge



Aufnahme 7: Hausflur 2.OG



Aufnahme 8: Wohnungseingangstür Nr. 44