

GUTACHTEN

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

- 1) Flst. Nr. **1268/65**, 202 m² Hof- und Gebäudefläche, Thomas-Mann-Straße 42, **Einfamilienhaus**
- 2) Flst. Nr. **1268/176**, 16 m² Gebäudefläche, An der Thomas-Mann-Straße, **Garage**
- 3) **1/13** Anteil an Flst Nr. **1268/197**, 205 m² Verkehrsfläche, Thomas-Mann-Straße, **Zufahrt/Stellplatz**

Thomas-Mann-Straße 42 in 67071 Ludwigshafen - Oggersheim



Auftraggeber:

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein

AZ: 3 K 28/23

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

4. Juni 2024, 11. Juni 2024

Wertermittlungsstichtag:

11. Juni 2024

Die **Verkehrswerte der Grundstücke** wurden zum Stichtag **11.06.2024** ermittelt mit rd.

- 1) Flst. Nr. **1268/65**, 202 m² Hof- und Gebäudefläche, Thomas-Mann-Straße 42, **Einfamilienhaus**

380.000,00 EUR

- 2) Flst. Nr. **1268/176**, 16 m² Gebäudefläche, An der Thomas-Mann-Straße, **Garage**

10.000,00 EUR

- 3) **1/13** Anteil an Flst Nr. **1268/197**, 205 m² Verkehrsfläche, Thomas-Mann-Straße, **Zufahrt/Stellplatz**

3.000,00 EUR

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 8 Seiten enthalten.

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
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	7
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	7
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Sachwertermittlung	14
4.3.1 Allgemeines	14
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	15
4.3.3 Sachwertberechnung	19
5. Verkehrswert	21
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	23
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	23
6.2 Verwendete Literatur	23

Anlagen

Anlage 1	Lageplan	24
Anlage 2	Bauzeichnungen	25
Anlage 3	Objektfotos vom 04.06.2024 + 11.06.2024 (18 Aufnahmen)	27
Anlage 4	Altlastenauskunft vom 23.07.2024	30

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein , Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ Auftraggeber:	3 K 28/23
Schuldnerin:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	1) Flst. Nr. 1268/65 , Gemarkung Oggersheim, 202 m ² Hof- und Gebäudefläche, Thomas-Mann-Straße 42, Einfamilienhaus 2) Flst. Nr. 1268/176 , Gemarkung Oggersheim, 16 m ² Gebäudefläche, An der Thomas-Mann-Straße, Garage 3) 1/13 Anteil an Flst Nr. 1268/197 , 205 m ² Verkehrsfläche, Thomas-Mann-Straße, Zufahrt/Stellplatz
Grundbuch:	Grundbuch von Oggersheim Nr. 4568 BV 1, 2, 3
Ortsbesichtigung:	4. Juni 2024 + 11. Juni 2024
Wertermittlungstichtag:	11. Juni 2024
Qualitätsstichtag:	11. Juni 2024
Mieter/Nutzer:	Eigennutzung durch die Schuldnerin
Miete:	keine Mietzahlung
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 10.05.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 04.06.2024 geladen. Der Ortstermin wurde auf dringendes Anliegen der Schuldnerin (Anruf am 03.06.2024) auf den 11.06.2024 verlegt.

Aufgrund der kurzfristigen Absage des ersten Ortstermins habe ich Gebäude und Grundstück Thomas-Mann-Straße 42 in 67071 Ludwigshafen am 04.06.2024 vorerst einer Außenbesichtigung unterzogen. Am **11.06.2024** war eine Innenbesichtigung des Objektes möglich. **Alle Räumlichkeiten des Wohnhauses konnten besichtigt werden. Die Garage war nicht zugänglich.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

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

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit Beschluss vom 24.04.2024 und Anschreiben vom 29.04.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 04.06.2024 und 11.06.2024 durchgeführten Ortsbesichtigungen
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend

- Grundbuch von Oggersheim Nr. 4568, amtlicher Ausdruck vom 06.04.2023
- Bauakten des Grundstücks (Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bauaufsicht)
- mündliche Angaben zum Ortstermin

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 11. Juni 2024** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Ludwigshafen am Rhein im nordwestlich gelegenen Stadtteil Oggersheim. Ludwigshafen am Rhein liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz, ist eine kreisfreie Stadt und gleichzeitig Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden Rhein-Pfalz-Kreises. Ludwigshafen hat mit seinen 10 Stadtteilen insgesamt etwa 179.000 Einwohner (Stand 31.12.2022, Datenquelle Stadt Ludwigshafen) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 78 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 einen der größten zusammenhängenden Chemiestandorte der Welt betreibt.

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

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

Die Bewertungsgrundstücke liegen nördlich der Thomas-Mann-Straße. Das Einfamilienhaus liegt ca. 20 m nördlich der Straße, es wird über einen von der Thomas-Mann-Straße abgehenden Weg erschlossen. Bei der Thomas-Mann-Straße handelt es sich um eine gering bis normal befahrene Durchgangsstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden.

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

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Nächster Regionalbahnanschluss „Lu.-Oggersheim“ ca. 2,0 km entfernt. Anschluss an die Bundesstraße 9 „Ludwigshafen-Oggersheim“ ca. 500 m entfernt. Nächste Anschlussstelle an die Bundesautobahn 650 „LU-Oggersheimer Kreuz“ in ca. 500 m Entfernung.

2.2. Gestalt und Form

1) Flurstück Nr. **1268/65** Hof- und Gebäudefläche

Einfamilienwohnhaus

Das **202 m²** große Grundstück ist rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**) und relativ eben. Es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die Grundstücksbreite in nordsüdlicher Richtung beträgt ca. 10,00 m, die Grundstückstiefe in westöstlicher Richtung beträgt ca. 20,00 m. Die durch das Wohnhaus überbaute Fläche beträgt ca. 102,00 m².

2) Flurstück Nr. 1268/176 Gebäudefläche

Garage

Das **16 m²** große Grundstück ist rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**) und relativ eben. Es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die Grundstücksbreite in westöstlicher Richtung beträgt ca. 2,90 m, die Grundstückstiefe in nordsüdlicher Richtung beträgt ca. 5,50 m.

3) 1/13 Anteil an dem Flurstück Nr. 1268/197 Verkehrsfläche

Zufahrt/Stellplatz

Das **205 m²** große Grundstück ist etwa rechteckig geschnitten mit einer kleinen Ausbuchtung an der westlichen Seite (siehe Lageplan **Anlage 1**) und relativ eben. Es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die Grundstücksbreite in westöstlicher Richtung beträgt ca. 38,00 m, die mittlere Grundstückstiefe in nordsüdlicher Richtung beträgt ca. 5,50 m.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

1) Das Flurstück Nr. **1268/65** ist mit einem **Einfamilienhaus** bebaut. Es handelt sich um ein Mittelhaus in einer Reihe von vier Kettenhäusern. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss mit Flachdachabschluss.

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

Wohnhaus

GF Erdgeschoss	101,64 m ²
GF Obergeschoss	70,47 m ²
GF Dachgeschoss	<u>43,38 m²</u>
Summe GF	215,49 m ²
Fläche des Grundstücks	202,00 m ²

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) $215,49 \text{ m}^2 : 202,00 \text{ m}^2 = 1,067$

Die bauliche Ausnutzung entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. **1,07**.

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

2) Das Flurstück Nr. **1268/176** ist mit einer **Garage** bebaut. Es handelt sich um eine Mittelgarage innerhalb einer Zeile bestehend aus 13 Garagen. Die Garage ist eingeschossig und nicht unterkellert. Das Grundstück ist mit der Garage vollständig überbaut.

3) Bei dem Flurstück Nr. **1268/197** handelt es sich um die **Zufahrts-/Stellplatzfläche**, der unmittelbar südlich an die Garagenzeile angrenzt. Das Grundstück ist unbebaut.

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des mit dem Wohnhaus bebauten Flurstücks Nr. **1268/65** entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

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

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

Grundbuch von Oggersheim Nr. 4568, Abteilung II, BV 1, 2, 3:

lfd. Nr. 1 - 4: gelöscht

Der unter lfd. Nr. 5 in Abteilung II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut telefonischer Auskunft des Baurechtsamtes Ludwigshafen am Rhein (23.07.2024,), besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut Auskunft des Umweltamtes Ludwigshafen am Rhein vom 23.07.2024, liegen für die Flurstücke Nr. 1268/65, 1268/176, 1268/197 keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen vor (siehe **Anlage 4**).

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

2.5.4 Denkmalschutz

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

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

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

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens unter Einbeziehung der erteilten Baugenehmigungen erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden, soweit es für die Bewertung relevant ist, geprüft.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektroanlagen, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

1) Das Flurstück Nr. **1268/65** ist mit einem **Einfamilienhaus** bebaut. Es handelt sich um ein **Mittelhaus** in einer Reihe von vier Kettenhäusern. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG) mit Flachdachabschluss.

Die Bebauung wurde etwa **1972/73** errichtet. In späteren Jahren erfolgten nach Angabe der Eigentümerin verschiedene Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen: **1993** Erneuerung Heizkessel, **2010** Austausch der Fenster, **2019/2020** Erneuerung Bodenbeläge, tlw. Veränderung Innenwände, Modernisierung Gäste-WC und Bäder, Erneuerung Wasser-/Abwasserleitungen, Erneuerung Grundstückseinfriedung, **2022** Austausch Regelungseinheit der Heizung.

Gebäudegliederung

Geschoss	Raumaufteilung	Wohnfläche
KG	2 Kellerräume, Hausarbeitsraum, Heiz-/Waschraum, Öltankraum	
EG	Wohnen/Essen/Kochen, Arbeiten, Diele, Garderobe, Gäste-WC	79,43 m ²
OG	3 Zimmer, Bad/WC, Flur	54,41 m ²
DG	1 Zimmer, Dusche/WC, Terrasse	<u>29,47 m²</u>
	Summe	163,31 m ²
	./. 10% für Treppen und Flure	<u>16,33 m²</u>
		146,98 m ²
Summe Wohnflächen		ca. <u>147,00 m²</u>

Die Wohnflächen werden der in der Bauakte enthaltenen Flächenberechnung entnommen. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen. Die tatsächliche innere Raumaufteilung weicht teilweise von den Zeichnungen ab. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde nicht vorgenommen. Die Ergebnisse gelten deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung. Die Dachterrasse ist zu ½ in die Wohnfläche eingeflossen.

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

2) Das Flurstück Nr. **1268/176** ist mit einer **Garage** bebaut. Es handelt sich um eine **Mittelgarage** innerhalb einer Zeile bestehend aus 13 Garagen. Die Garage ist eingeschossig und nicht unterkellert. Die Nutzfläche beträgt ca. **15,00 m²**.

3) Das Flurstück Nr. **1268/197** ist unbebaut und mit Betonformsteinen befestigt. Es wird als Zufahrts- bzw. Pkw-Stellplatzfläche genutzt.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Einfamilienhaus

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetonmassivdecken
Fassade:	Kunstharzputz hell getönt
Dach:	Flachdach (Warmdach) mit bituminöser Eindeckung und Bekiesung
Außentüren:	Kunststoff bzw. pulverbeschichtetes Leichtmetall mit Ornamentglasausschnitten
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster (etwa 2010), erneuerte Außenrollläden aus Kunststoff (manuell bzw. elektrisch betrieben), zum Lichthof tlw. Glasbausteine
Treppe:	aufgesattelte Holzstufen auf Stahlkonstruktion
Sanitärausstattung:	EG Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken OG eingeflieste Badewanne, Dusche, Waschtisch, Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten DG bodenbündige Dusche, Waschbecken, Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten
Küchenausstattung:	Die Küchenmöblierung ist <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	verdeckte Installation, Kippsicherungen, normale, baualtersgemäße Ausführung, Klingel- und Gegensprechanlage
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Niedertemperaturkessel (Baujahr 1993), Regelungseinheit etwa 2022 erneuert, kellergeschweißter Öltank
Heizverteilung:	Platten- bzw. Rippenheizkörper
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Fußböden:	überwiegend Fliesen, Wohn-/Essbereich und Diele im EG Laminat, Terrasse im DG mit Holzbohlen
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Sanitärbereiche gefliest
Decken:	geputzt und gestrichen
Innentüren:	furnierte Holzplattentüren
Besondere Bauteile:	Dachterrasse, Überdachung Lichthof in Leichtbauweise

Garage

Stahlbetonfertiggerade, Flachdach mit Pappeindeckung, Fußboden Estrich, Hubschwingtor aus Metall.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an die Gebäude, Wege, Lichthof und Sitzplatzfläche mit Waschbetonplatten befestigt, Begrünungen, Einfriedungen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Bau- und Unterhaltungszustand des **Einfamilienhauses** sind dem Baualter in Verbindung mit den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (vgl. Pkt. 3.2) entsprechend angemessen. Das Objekt befindet sich in gepflegtem Unterhaltungszustand.

Für das Gebäude liegt angabegemäß kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor.

Die Ausstattung ist zeitgemäß. Im Innenbereich sind 2019/20 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden (Sanitärbereich, Bodenbeläge, Wasser-/Abwasserleitungen, Grundrissveränderungen). Die Fenster stammen aus dem Jahr 2010. Der Heizkessel ist aus dem Jahr 1993, die Regelungseinheit wurde 2022 erneuert.

Die Grundrissgestaltung ist funktional. Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind gut.

Die **Außenanlagen** befinden sich in gepflegtem Unterhaltungszustand.

Die **Garage** befindet sich in nutzungs- und altersgerechtem Zustand.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

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

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Ludwigshafen am Rhein zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **335,00 EUR/m²** (Zone 1525) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:	B - WA - g - 0,8 - 30 m
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Art der Nutzung	= Allgemeine Wohnbaufläche
Bauweise	= geschlossen
Geschossflächenzahl Richtwertgrundstück	= GFZ 0,8
Tiefe Richtwertgrundstück	= bis 30 m
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei

4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

1) Flurstück Nr. **1268/65** **202 m²** Hof- und Gebäudefläche **Einfamilienwohnhaus**

Das Grundstück ist baulich höher ausgenutzt (GFZ rd. 1,07) als das Richtwertgrundstück (GFZ 0,8). Deshalb muss der Bodenwert mittels Umrechnungskoeffizienten (UK) *) angepasst werden.

Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	335,00 EUR/m ²	
Richtwertgrundstück	GFZ 0,80	} Umrechnungskoeffizient = 1,12
Bewertungsgrundstück	GFZ 1,07	
Bodenwert GFZ angepasst	rd. <u>375,20 EUR/m²</u>	

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

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

Somit wird für das Flurstück Nr. **1268/65** ein spezifischer Bodenwert von rd. **375,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

$$202 \text{ m}^2 \quad \times \quad 375,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 75.750 \text{ EUR}$$

Bodenwert Flurstück Nr. 1268/65 rd. **76.000 EUR**

2) Flurstück Nr. 1268/176 16 m² Gebäudefläche Garage

Unter Würdigung aller Umstände, wird nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand der vorhandenen und möglichen Nutzung ein Bodenwert von **170,00 EUR/m²**, entsprechend rd. **50%** vom Bodenrichtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

$$16 \text{ m}^2 \quad \times \quad 170,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 2.720 \text{ EUR}$$

Bodenwert Flurstück Nr. 1268/176 rd. **3.000 EUR**

3) 1/13 Anteil an Flurstück Nr. 1268/197 205 m² Verkehrsfläche Zufahrt/Stellplatz

Unter Würdigung aller Umstände, wird nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand der vorhandenen und möglichen Nutzung ein Bodenwert von **170,00 EUR/m²**, entsprechend rd. **50%** vom Bodenrichtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

$$205 \text{ m}^2 \quad \times \quad 170,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 34.850 \text{ EUR}$$

Bei **1/13** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für **Zufahrt/Stellplatz**:

$$34.850 \text{ EUR} \quad \times \quad 1/13 \quad = \quad 2.681 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Flurstück Nr. 1268/197 rd. **3.000 EUR**

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

Baumängel sind Schäden, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung der Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

Sachwertfaktor

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

4.3.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundflächen (BGF) werden aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der Bauzeichnungen und Berechnungen aus der Bauakte des Objektes in einer für die Zwecke eines Wertgutachtens ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Einfamilienhaus

Kellergeschoss	101,64 m ²
Erdgeschoss	101,64 m ²
Obergeschoss	70,47 m ²
Dachgeschoss	<u>43,38 m²</u>
Summe	317,13 m ²

BGF Einfamilienhaus rd. **317,00 m²**

Garage

Erdgeschoss	16,00 m ²
-------------	----------------------

BGF Garage rd. **16,00 m²**

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre **2010** (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK erfolgt gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV. Die NHK beziehen sich auf den m² Bruttogrundfläche und verstehen sich inkl. Mwst. und inkl. Baunebenkosten.

Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV

Einfamilienhaus

Typ 3.13 Einfamilienhaus, Reihenmittelhaus, KG, EG, OG, Flachdach

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

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23 %	150
Dach		1,0				15 %	98
Fenster und Außentüren		0,8	0,2			11 %	74
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11 %	77
Deckenkonstruktion und Treppen		0,2	0,8			11 %	80
Fußböden			1,0			5 %	38
Sanitäreinrichtungen				1,0		9 %	81
Heizung			1,0			9 %	68
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6 %	42
Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	585	650	750	905	1.130	100 %	
Ergebnis: (gewichteter) Kostenkennwert in EUR/m² BGF							708

Gewichteter Kostenkennwert **708,00 EUR/m² BGF** → Standardstufe rd. **2,52**
 Regionalfaktor lt. ImmoWertV *) $\frac{x 1,00}{708,00 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF}}$

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

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **710,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Zeitwert Besondere Bauteile

Besondere Bauteile (Dachterrasse, Lichthofüberdachung) werden mit einem Zeitwert von **2.500 EUR** angesetzt

Garage

Typ 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen Standardstufe **4** (Garagen in Massivbauweise)

Kostenkennwert 485,00 EUR/m² BGF

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **485,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Baukostenindex

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

Außenanlagen

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

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wird die GND mit **80 Jahren** angegeben. Für **Garagen** wird die GND mit **60 Jahren** angegeben.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durch-

geführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) werden die wesentlichen Modernisierungen - vorwiegend innerhalb der letzten 20 Jahre¹⁾ - nach der Punktrastermethode aus der ImmoWertV, Anlage 2 erfasst und danach der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:

Einfamilienhaus Baujahr 1972/73, teilweise modernisiert

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	-
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung Bäder	2	2
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
<u>Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
Summe	20	7

¹⁾ Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt festgelegt:

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

7 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

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

	GND	Alter ¹⁾	RND ²⁾	modifizierte RND ³⁾	fiktives Baujahr
Einfamilienhaus	80 Jahre	51 Jahre	29 Jahre	38 Jahre	1982

¹⁾ Bewertungsjahr 2024 - Baujahr 1972/73 = Alter 51 Jahre

²⁾ GND 80J. ./ Alter 51 J. = RND 29 J. (nicht modernisiert)

³⁾ 7 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad → modifizierte RND **38J.** → fiktives Baujahr **1982**

Garage Baujahr 1972/73, nicht modernisiert

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

	GND	Alter ¹⁾	RND ²⁾
Garage	60 Jahre	51 Jahre	12 Jahre

¹⁾ Bewertungsjahr 2024 - Baujahr 1972/73 = Alter 51 Jahre

²⁾ Bei nicht modernisierten Gebäuden errechnet sich die RND nach der Formel Nr. II.1 Anlage 2 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit den in Tabelle 3 der Anlage 2 ImmoWertV 2021 angegebenen Werten mit **12 Jahren**. Zur Vereinfachung kann die RND aus der ImmoWertA Tabelle c entnommen werden, deren Werte sich aus der Anwendung vorgenannter Formel ergeben.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen. Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend § 38 WertV linear und errechnet sich wie folgt:

Einfamilienhaus RND/GND von 38/80 Jahre = $(80 - 38) / 80 \times 100 = 52,50 \%$ → rd. **53,00 %**
Garage RND/GND von 12/60 Jahre = $(60 - 12) / 60 \times 100 = 80,00 \%$ → rd. **80,00 %**

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.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss (GAA) der Stadt **Ludwigshafen** hat im **Grundstücksmarktbericht 2023** für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (alle Anbauarten) – Stichtag 1.1.2022, Lageklassen 250 EUR/m² bis 590 EUR/m² (Bodenrichtwert), Sachwertfaktoren aus 46 Datensätzen aus dem Jahr 2022 abgeleitet.

Auszug aus der Übersicht der Sachwertfaktoren des GAA Ludwigshafen

Vorläufiger Sachwert	durchschnittliches Bodenwertniveau 350 EUR/m ²
275.000 EUR	1,39
300.000 EUR	1,37

Referenzdaten: 46 Kauffälle aus dem Jahr 2022 in allen Lageklassen über das gesamte Stadtgebiet verteilt: Ø GND: 80 Jahre, Ø RND: 42 Jahre (Spanne 22 bis 74 Jahre), Ø Ausstattungsstandardstufe: 2,7 (Spanne 2,1 bis 3,4), Ø Bodenwertniveau: 350 EUR/m² (Spanne 250 bis 590 EUR/m²)

In Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert **282.000 EUR** (vgl. Pkt. 4.3.3) kann für das Bewertungsobjekt ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. **1,38** abgeleitet werden.

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

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

In vorliegendem Bewertungsfall handelt es sich um ein gepflegtes Einfamilienhaus mit funktionaler Grundrissaufteilung in ruhiger Wohnlage. Es ist sofort bezugsfertig, größere Investitionen sind kurzfristig nicht notwendig. Es eignet sich gut für Familien mit 2 bis 3 Kindern. Der potenzielle Käuferkreis ist entsprechend groß.

Unter Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes und Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor für das **Einfamilienhaus** mit **1,35** gewählt.

Für Garagen werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss (GAA) der Stadt Ludwigshafen im Grundstücksmarktbericht 2023 (Auswertungszeitraum 2022) veröffentlichten Durchschnittspreise für Garagen wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor für die **Garage** mit **1,75** gewählt.

4.3.3 Sachwertberechnung

1) Flurstück Nr. **1268/65** **202 m²** Hof- und Gebäudefläche **Einfamilienwohnhaus**

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand Mai/2024 Bundesgebiet	182,7 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche	317,00 m ²
Baujahr	1972/73, fiktives Baujahr 1982
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	38 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	710,00 EUR/m ² Bruttogrundfläche
Bodenwert Flst. Nr. 1268/65	76.000 EUR

Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Wohnhaus 317 m² x 710,00 EUR/m² = 225.070 EUR

Neubauwert am Stichtag: 225.070 EUR x 182,7 % = 411.203 EUR

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, RND 38 Jahre
 Abzug technische Alterswertminderung ‚linear‘ rd. 53 %

411.203 EUR x 53 % = 217.938 EUR - 217.938 EUR

Bauwert Wohnhaus als anrechenbarer Zeitwert 193.265 EUR
 Besondere Bauteile als anrechenbarer Zeitwert + 2.500 EUR

Bauwert **Wohnhaus** als anrechenbarer Zeitwert = **195.765 EUR**

Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 5 % des Gebäudezeitwertes:

195.765 EUR x 5 % = 9.788 EUR + 9.788 EUR

Wert der Gebäude und Außenanlagen = 205.553 EUR

Wert der baulichen Anlagen rd. **206.000 EUR**

Sachwert

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

Wert der baulichen Anlagen 206.000 EUR

Bodenwert + 76.000 EUR

vorläufiger Sachwert = 282.000 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 1,35

marktangepasster vorläufiger Sachwert 380.700 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 0 EUR

Sachwert = 380.700 EUR

Sachwert Einfamilienhaus rd. **381.000 EUR**

Der Sachwert entspricht rd. 2.590 EUR/m² Wohnfläche (ca. 147,00 m²).

2) Flurstück Nr. 1268/176 16 m² Gebäudefläche Garage

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand Mai/2024 Bundesgebiet	182,7 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche	16,00 m ²
Baujahr	1972/73
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	12 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	485,00 EUR/m ² Bruttogrundfläche
Bodenwert Flst. Nr. 1268/176	3.000 EUR

Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Garage 16 m² x 485,00 EUR/m² = 7.760 EUR

Neubauwert am Stichtag: 7.760 EUR x 182,7 % = 14.178 EUR

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, RND 12 Jahre
 Abzug technische Alterswertminderung ‚linear‘ rd. 80 %

14.178 EUR x 80 % = 11.342 EUR - 11.342 EUR

Bauwert Garage als anrechenbarer Zeitwert 2.836 EUR

Bauwert **Garage** als anrechenbarer Zeitwert = **2.836 EUR**

Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 0 % des Gebäudezeitwertes:

2.836 EUR x 0 % = 0 EUR + 0 EUR

Wert der Gebäude und Außenanlagen = 2.836 EUR

Wert der baulichen Anlagen rd. **2.800 EUR**

Sachwert

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

Wert der baulichen Anlagen 2.800 EUR

Bodenwert gesamt + 3.000 EUR

vorläufiger Sachwert = 5.800 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 1,75

marktangepasster vorläufiger Sachwert 10.150 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 0 EUR

Sachwert = 10.150 EUR

Sachwert Garage rd. **10.000 EUR**

5. Verkehrswert

Folgende Ausgangswerte wurden ermittelt:

1) Flurstück Nr. 1268/65	Gebäude- und Freifläche	Einfamilienwohnhaus
Sachwert:	381.000 EUR	entspricht rd. 2.590 EUR/m ² Wohnfläche
2) Flurstück Nr. 1268/176	Gebäudefläche	Garage
Sachwert:	10.000 EUR	
3) 1/13 Anteil an Flst. Nr. 1268/197	Verkehrsfläche	Zufahrt/Stellplatz
Bodenwert:	3.000 EUR	

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

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

Reihenmittelhäuser

Baujahre 1950 – 1974 Ø **3.223 EUR/m² WF** 11 Kauffälle, Ø Wohnfläche 110 m²

Garagen (Weiterverkauf)

Ø **16.000 EUR** Spanne 7.000 – 23.000 EUR 20 Kauffälle

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

Unter Berücksichtigung sämtlicher wertbeeinflussender Faktoren, hält die Unterzeichnerin entsprechend den vorangegangenen Ausführungen, gerundet, folgende **Verkehrswerte** zum **Wertermittlungsstichtag 11.06.2024** für angemessen:

- 1) Flst. Nr. 1268/65**, 202 m² Gebäude- und Freifläche, Thomas-Mann-Straße 42, **Einfamilienhaus**
380.000,00 EUR
 (i. W.: Dreihundertachtzigtausend Euro)
- 2) Flst. Nr. 1268/176**, 16 m² Gebäudefläche, An der Thomas-Mann-Straße, **Garage**
10.000,00 EUR
 (i. W.: Zehntausend Euro)
- 3) 1/13 Anteil an Flst. Nr. 1268/197**, 205 m², Verkehrsfläche, Thomas-Mann-Straße, **Zufahrt/Stpl.**
3.000,00 EUR *)
 (i. W.: Dreitausend Euro)

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

Der unter **3)** zu bewertende Anteil an der Zufahrts-/Stellplatzfläche kann nicht separat veräußert werden. Er ist zwingend in wirtschaftlicher Einheit mit der unter **2)** bewerteten Garage verbunden. Einen freien Markt für „Jedermann“ gibt es in dem Fall nicht. Somit kann für dieses Grundstück genau genommen kein Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB ausgewiesen werden.

Hilfsweise kann der Wert auf Basis des ermittelten Bodenwerts mit rd. **3.000 EUR** dargestellt werden.

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

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

Mannheim, 26. Juli 2024



Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

6.2 Verwendete Literatur

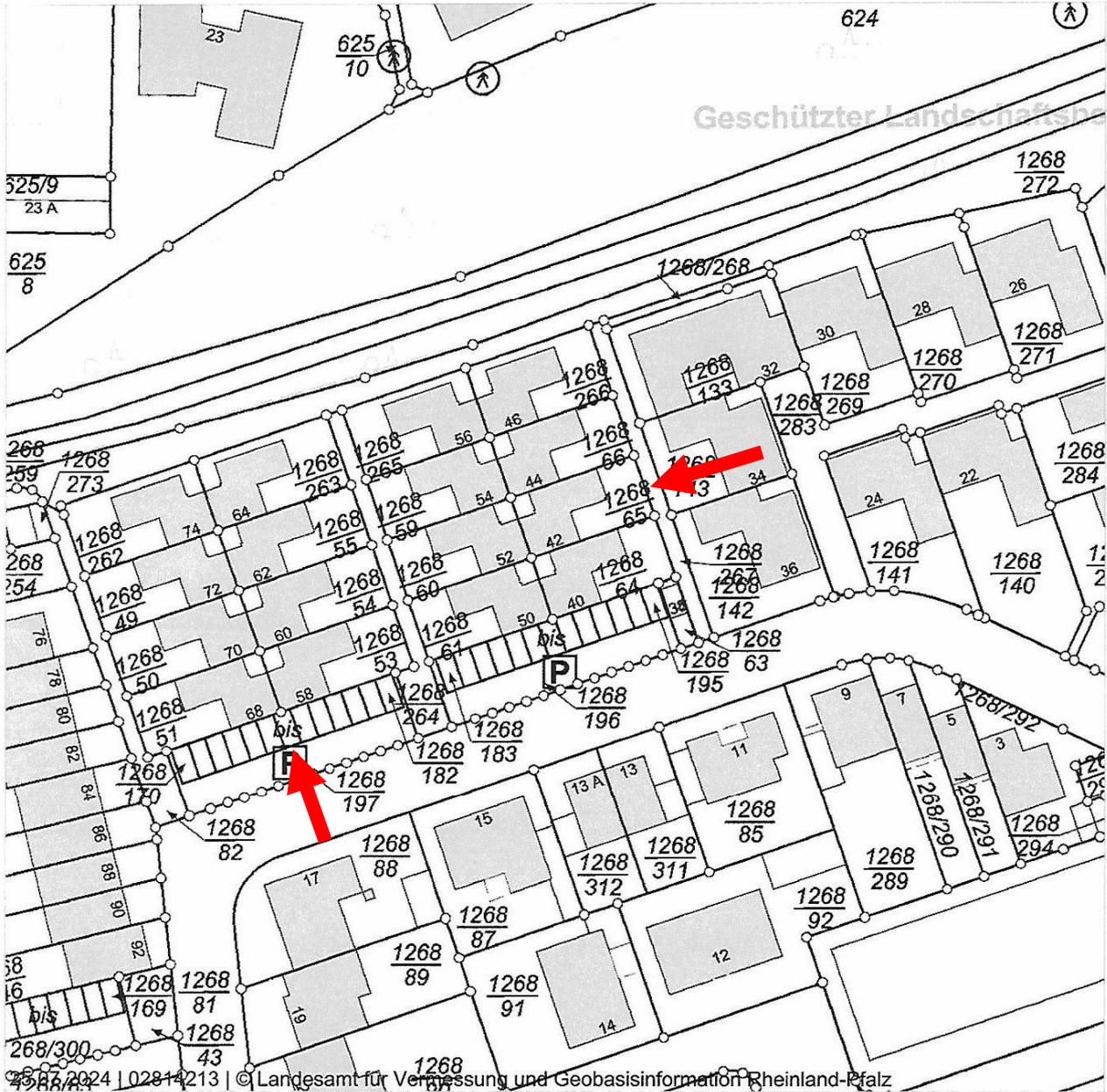
- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9.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

ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz
67071 Ludwigshafen am Rhein, Thomas-Mann-Str. 42



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

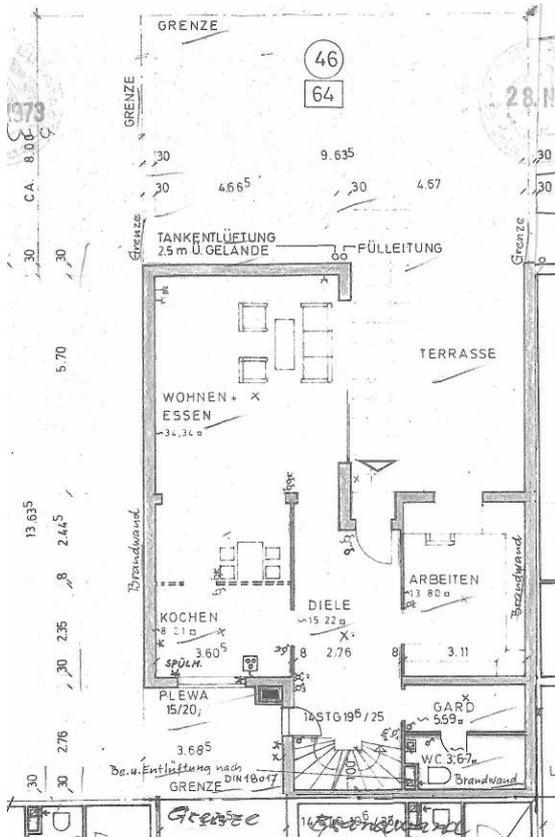
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar.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

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

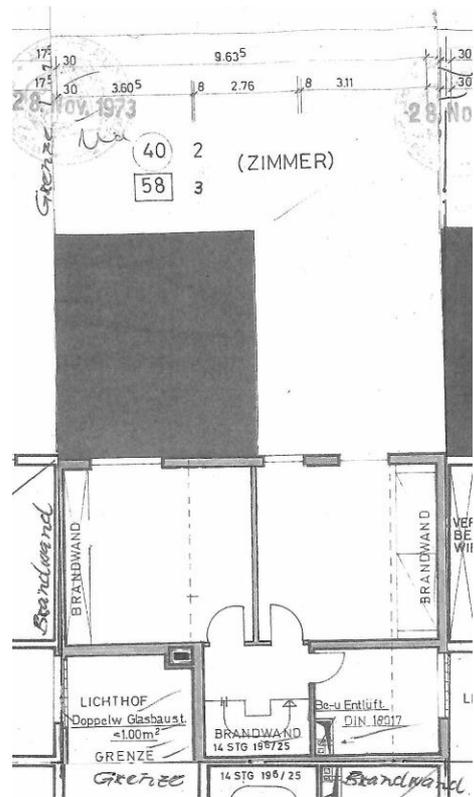
ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

Hinweis: Die tatsächliche Grundrissaufteilung weicht teilweise von der zeichnerischen Darstellung ab!

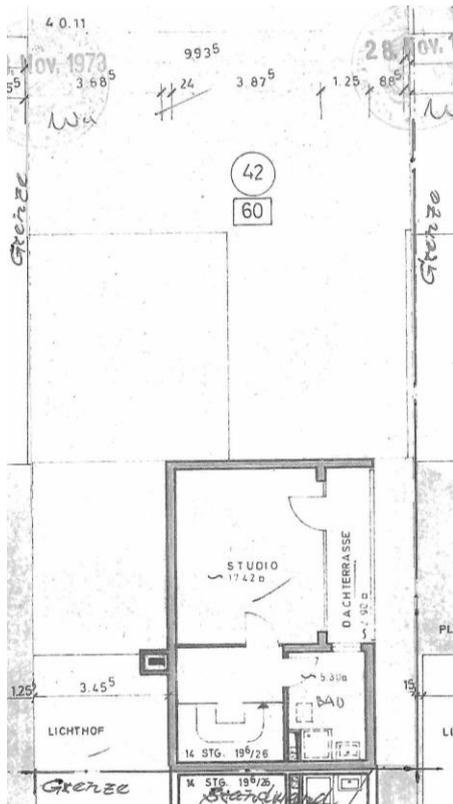
Grundriss Erdgeschoss



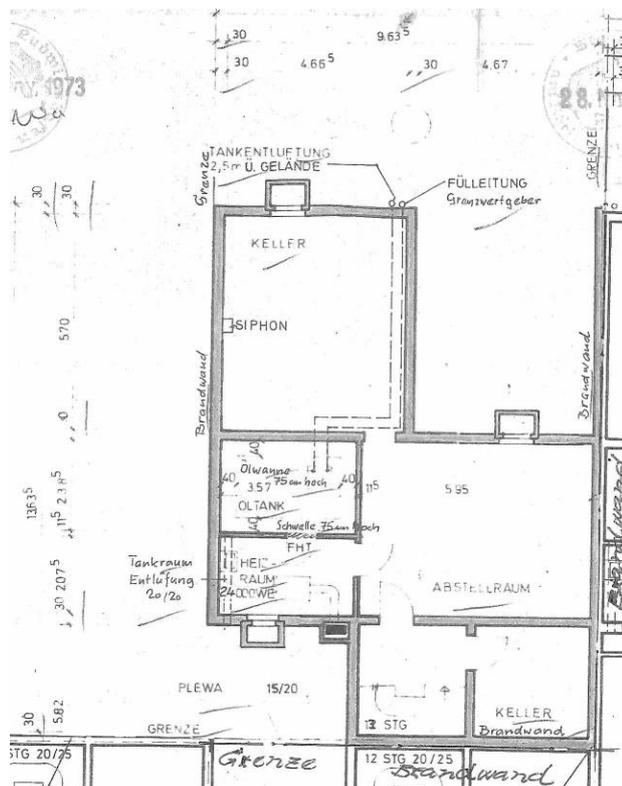
Grundriss Obergeschoss



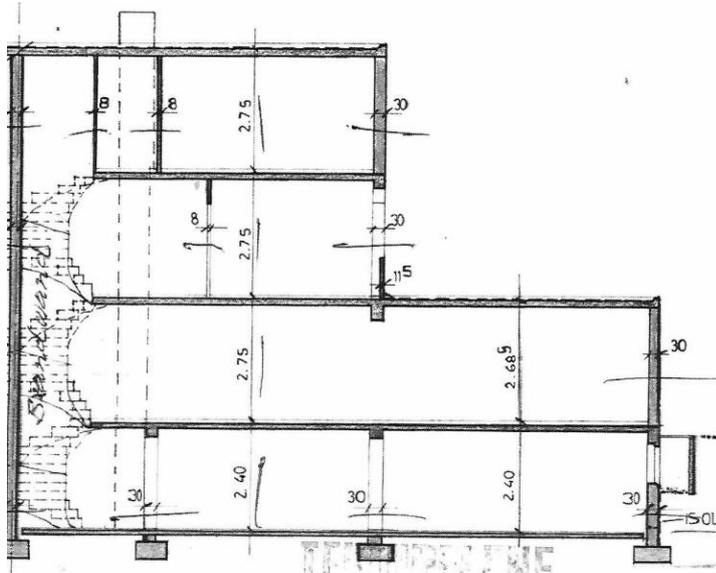
Grundriss Dachgeschoss



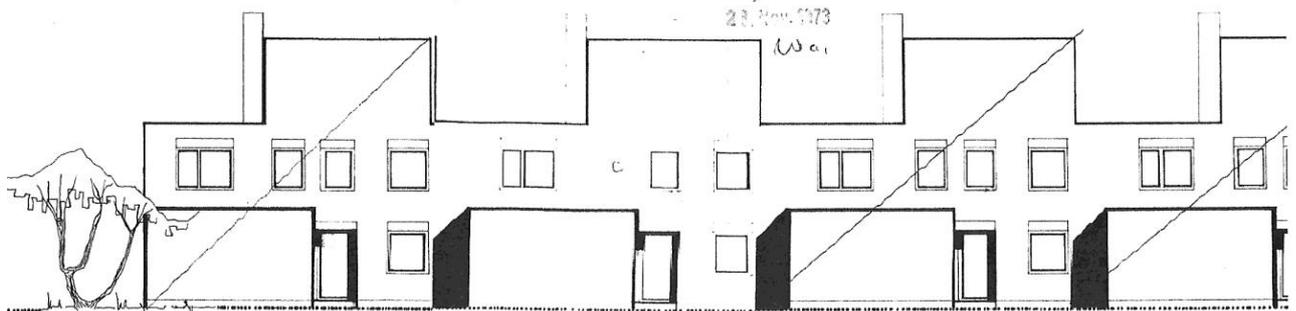
Grundriss Kellergeschoss



Schnitt

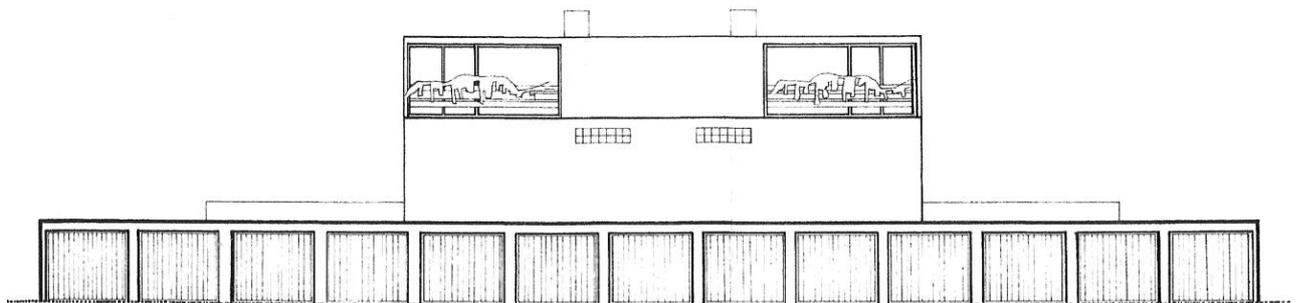


Ansichten



WESTANSICHT UND OSTANSICHT (SPIEGELBILD)

Thomas - Mann - Str.



SÜDANSICHT

ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Vorderansicht Einfamilienhaus Thomas-Mann-Str. 42



Außenanlagen vor dem Wohnhaus



Eingangsdiele



Geschosstreppe



Gäste-WC



Küche



Bad im Obergeschoss



Bad im Dachgeschoss



Dachterrasse



Lichthof



Heiz- und Waschraum



Kellerraum



Elektroverteilung



Hausanschlüsse



Zuwegung zum Wohnhaus



Zufahrt-/Stellplatzfläche Flst. Nr. 1268/197



Zufahrt-/Stellplatzfläche Flst. Nr. 1268/197



Garage auf Flst. Nr. 1268/176

ANLAGE 4: ALTLASTENAUSKUNFT

Seite 1 des Schreibens vom 23.07.2024



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

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

Dezernat IV
 Umwelt und Klima
 Bodenschutz, Altlasten

@ludwigshafen.de

Telefon: 0621 504-
 Servicecenter: 115
 Telefax: 0621 504-3788
 Ihre Zeichen: 3 K 28/23
 Ihre Nachricht: 23.07.2024
 Unser Zeichen: 4-15403 H.St 2937

Ludwigshafen, 23.07.2024

Ihre Anfrage hinsichtlich Altlastenverdachts zu Grundstücksflächen in Ludwigshafen, Az. 3 K 28/23

Sehr geehrte Frau Richter,

bezugnehmend auf Ihre schriftliche Anfrage vom 23.07.2024 und auf Grundlage des vorgelegten Gerichtsbeschlusses wurden nachfolgende Grundstücke auf Altlastenverdacht hin überprüft:

Nr.	Straße	Haus-Nr.	Gemarkung, Flurstück-Nr.	Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen
1	Thomas-Mann-Straße	42	Oggersheim, 1268/65	Keine Hinweise
2	Thomas-Mann-Straße		Oggersheim, 1268/176	Keine Hinweise
3	Thomas-Mann-Straße		Oggersheim, 1268/197	Keine Hinweise

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

Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen für die Grundstücke sind uns nicht bekannt.

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



Bankverbindungen:
 Sparkasse Vorderpfalz
 IBAN: DE45545600100000000166
 BIC: LUHSDE6AXXX

weitere 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.: 503
www.ludwigshafen.de

Seite 2 des Schreibens vom 23.07.2024

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

Gebührenfestsetzung

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

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

4-15403H.St z.d.A.
LUMIS V2024_009974

Anlage

Gebührenbescheid