

---

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
Flurstück Nr. **4897** bebaut mit **Einfamilienhaus** und **Nebengebäude**  
**Rheinstraße 38 in 67069 Ludwigshafen - Oppau**



Auftraggeber: **Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein**  
Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein  
**AZ: 3 K 29/23**

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung  
Ortsbesichtigung: 15. August 2023  
Wertermittlungsstichtag: **15. August 2023**  
Qualitätsstichtag: 15. August 2023  
Grundbuchangaben: Grundbuch von Oppau Nr. **5221**, BV 1  
Gemarkung Oppau, Flurstück Nr. **4897**  
Rheinstraße 38, Gebäude- und Freifläche, **610 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **15.08.2023** ermittelt mit rd.

**390.000,00 EUR**

(i. W.: Dreihundertneunzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 9 Seiten enthalten.  
Das Gutachten wird in **2 Ausfertigungen** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt.  
Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 2 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>7</b>
3.1 Vorbemerkungen	7
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
<b>4. Verkehrswertermittlung</b>	<b>11</b>
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Sachwertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	14
4.3.3 Sachwertberechnung	18
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>19</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	<b>20</b>
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	20
6.2 Verwendete Literatur	20

---

## Anlagen

Anlage 1	Lageplan	21
Anlage 2	Bauzeichnungen	22
Anlage 3	Objektfotos vom 15.08.2023 (18 Aufnahmen)	25
Anlage 4	Altlastenauskunft vom 20.09.2023	28

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein</b> , Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ Auftraggeber:	<b>3 K 29/23</b>
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubiger:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Gemarkung Oppau, Flurstück Nr. <b>4897</b> , <b>610 m<sup>2</sup></b> Gebäude- und Freifläche, Rheinstraße 38
Grundbuch:	Grundbuch von Oppau Nr. <b>5221</b> , BV 1
Ortsbesichtigung:	15. August 2023
Wertermittlungstichtag:	<b>15. August 2023</b>
Qualitätsstichtag:	15. August 2023
Mieter/Nutzer:	siehe gesonderte Anlage
Miete:	siehe Pkt. 4.3.2
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden
<b><u>Hinweis:</u></b>	<b>In dem Nebengebäude befinden sich Räumlichkeiten, die zu Wohnzwecken ausgebaut sind. Aus den Bauakten des Objektes geht hervor, dass hierfür <u>keine Baugenehmigung</u> vorliegt! Die Nutzung des Nebengebäudes ist zum 05.10.1953 mit 2 Garagen und Fahrradabstellraum genehmigt worden. Bei der Bauaufsicht der Stadt Ludwigshafen ist dahingehend bereits ein <u>ordnungsbehördliches Verfahren</u> anhängig. Der Eigentümer wurde mit Schreiben vom 08.07.2022 aufgefordert, einen Bauantrag zur Überprüfung der nachträglichen Genehmigungsfähigkeit der rechtswidrig durchgeführten Nutzungsänderung vorzulegen. Da der Eigentümer dieser Aufforderung bisher nicht nachgekommen ist, wurde mit Schreiben vom 02.05.2023 ein <u>Zwangsgeld in Höhe von 3.000 EUR</u> festgesetzt. Ob die Wohnnutzung im Nebengebäude nachträglich genehmigungsfähig wäre, kann im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht festgestellt werden. Ob alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Raumhöhe, Anteil der Fensterfläche, 2. Fluchtweg etc.) eingehalten worden sind, kann im Rahmen der Wertermittlung nicht abgeklärt werden. Hierzu bedarf es einer eingehenden baurechtlichen Überprüfung.</b>

Mit Schreiben vom 20.07.2023 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 11.08.2023 geladen. Aus persönlichen Gründen der Sachverständigen wurde der Ortstermin auf den 15.08.2023 verlegt.

Gebäude und Grundstück Rheinstraße 38 in 67069 Ludwigshafen wurden am **15.08.2023** einer Besichtigung unterzogen. **Das Einfamilienhaus sowie die Garage im Nebengebäude konnten von innen besichtigt werden. Der Dachspeicher des Wohnhauses und die zu Wohnzwecken ausgebauten Räumlichkeiten im Nebengebäude waren 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 27.06.2023 und Anschreiben vom 06.7.2023 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 15.08.2023 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Oppau Nr. 5221, amtlicher Ausdruck vom 25.04.2023
- Bauakten des Grundstücks (Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bauaufsicht)
- vom Schuldner zur Verfügung gestellte Unterlagen: Energieausweis vom 31.03.2020, Mietverträge

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 15. August 2023** 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 nördlich gelegenen Stadtteil Oppau. Ludwigshafen am Rhein liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz, ist eine kreisfreie Stadt und gleichzeitig Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden Rhein-Pfalz-Kreises. Ludwigshafen hat mit seinen 10 Stadtteilen insgesamt etwa 179.000 Einwohner (Stand 31.12.2022, Datenquelle Stadt Ludwigshafen) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 78 km<sup>2</sup>. Zuständiges Grundbuchamt ist Ludwigshafen am Rhein, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Ludwigshafen am Rhein.

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

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

Der Stadtteil **Oppau** ist einer der ältesten Stadtteile Ludwigshafens. Er wurde im Jahre 1928 mit der Gemeinde Edigheim vereinigt und im Jahre 1938 als Oppau-Edigheim eingemeindet. Der Stadtteil ist durch Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs an das Stadtzentrum Ludwigshafens gut angeschlossen.

Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich der Rheinstraße zwischen Ostring und Einsteinstraße. Bei der Rheinstraße 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 Wohnlage mit durchschnittlich ausgeprägter Infrastruktur.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Guter Anschluss an die Autobahn A6 über die Bundesstraße B9 und die Landstraße L 523. Bis zur Stadtmitte (Rathauscenter) sind es etwa 5,0 km.

### 2.2. Gestalt und Form

Das **610 m<sup>2</sup>** große Grundstück Flurstück Nr. **4897** ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**) und relativ eben. Es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

### 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flurstück Nr. **4897** ist straßenseitig mit einem einseitig angebauten **Einfamilienhaus** bebaut, bestehend aus Vorderhaus und Seitenanbau. Das Vorderhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Der Seitenanbau ist

2-geschossig mit Flachdachabschluss und nicht unterkellert. Auf dem hinteren Grundstücksteil ist ein eingeschossiges, nicht unterkellertes **Nebengebäude** angeordnet. Im Nebengebäude befindet sich eine **Garage** und eine ohne Baugenehmigung ausgebaute 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Duschbad und Gäste-WC (vgl. Pkt. 1).

Der hinter dem Nebengebäude liegende, unbebaute Grundstücksteil erstreckt sich bis zum Ostring und könnte, vorbehaltlich erforderlicher bauordnungsrechtlicher Genehmigungen, als separat bebaubare Teilfläche betrachtet werden.

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

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

## 2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

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

## 2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

Grundbuch von Oppau Nr. 5221, Abteilung II, BV 1:

lfd. Nr. 1, 2, 3: gelöscht

lfd. Nr. 4: *Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung für XXXXXX, geb. am XXXXXX.*

*Gemäß Bewilligung vom 30.06.2022 (Urkunde M – 1075/2022, Notar Michael Weinsheimer in Frankenthal (Pfalz) eingetragen am 25.07.2022.*

**Die vorgenannte Eintragung wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird auftragsgemäß lastenfrei ermittelt.**

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

Gemäß vorliegenden Mietverträgen vom 16.11.2020 ist das **Einfamilienhaus** an 2 Mietparteien vermietet, Mietbeginn war der 01.12.2020. Die vertraglich vereinbarten Mieten beträgt monatlich **700,00 EUR** und **400,00 EUR**. Es handelt sich vermutlich um Bruttowarmmieten, zu Nebenkostenvorauszahlungen enthalten die Mietverträge keine Regelungen.

In § 2 des Mietvertrages ist wie folgt festgehalten:

*„..... Der Vermieter verzichtet für einen Zeitraum von 3 Jahren und 9 Monaten ab Vertragsabschluss auf das Recht zur ordentlichen Kündigung (Kündigung wegen Eigenbedarf, als Einlieger-*

*wohnung, Teilkündigung und Verwertungskündigung §§ 573, 573a, 573b BGB). Die Kündigung kann somit frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums ausgesprochen werden. ....“*

Zum Vermietungsstand des **Nebengebäudes** liegen mir keine Unterlagen bzw. Erkenntnisse vor.

### 2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut telefonischer Auskunft des Baurechtsamtes Ludwigshafen am Rhein (20.09.2023, ), besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut Auskunft des Umweltamtes Ludwigshafen am Rhein vom 20.09.2023, liegen für das Grundstück Flst. Nr. 4897 keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen vor (siehe **Anlage 4**).

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

### 2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines 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 vgl. Pkt. 1 Vorbemerkungen!

### 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 Ausstattung

gen (Heizung, Elektroanlagen, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück Flurstück Nr. **4897** ist straßenseitig mit einem einseitig angebauten **Einfamilienhaus** bebaut, bestehend aus Vorderhaus und Seitenanbau. Das Vorderhaus besteht aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und nicht ausgebautem Dachgeschoss (DG). Der Seitenanbau ist 2-geschossig mit Flachdachabschluss und nicht unterkellert. Auf dem hinteren Grundstücksteil ist ein eingeschossiges, nicht unterkellertes **Nebengebäude** angeordnet. Im Nebengebäude befindet sich eine **Garage** und eine ohne Baugenehmigung ausgebaute 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Duschbad und Gäste-WC (vgl. Pkt. 1).

Das genaue Baujahr des **Einfamilienhauses** ist nicht bekannt. Laut Aktenlage erfolgte im Jahr **1946** eine Aufstockung des Gebäudes und **1954** die Einrichtung eines Bades.

Das **Nebengebäude** wurde laut Aktenlage etwa **1953** errichtet. Die Fertigstellung ist in der Bauakte mit **1962** vermerkt.

#### Einfamilienhaus

Geschoss	Raumaufteilung	Wohnfläche (überschlägig aus den Bauzeichnungen)
EG	1 Zimmer, Küche, WC, Flur/Diele, HWR	ca. 58,00 m <sup>2</sup>
OG	3 Zimmer, Bad/WC, Flur, Durchgang	ca. 59,00 m <sup>2</sup>
DG	Speicher	
Summe Wohnflächen		ca. 117,00 m <sup>2</sup> ./. 3% Putz <sup>1)</sup> = 113,49 m <sup>2</sup> rd. <b><u>113,00 m<sup>2</sup></u></b>

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

Für den Keller des Einfamilienhauses liegt kein Grundriss vor. Für die Bewertung wird lt. Angabe des zum Ortstermin anwesenden Eigentümers unterstellt, dass das Vorderhaus unterkellert ist.

<u>Nebengebäude</u>	Raumaufteilung lt. Baugenehmigung	tatsächliche Aufteilung
EG	Garage 1	ca. 26,00 m <sup>2</sup> Garage
	Garage 2, Fahrradraum	ca. <u>55,00 m<sup>2</sup></u> Wohnung (3 Zimmer, Küche, DU/WC, WC, Flur) <sup>2)</sup>
Summe Nutzflächen		ca. <b><u>81,00 m<sup>2</sup></u></b>

**<sup>2)</sup> Die Wohnfläche der Wohnung beträgt ca. 50,00 m<sup>2</sup> (Abzug ca. 10% für Innenwände, Putz etc.). Keine Baugenehmigung für Wohnnutzung vorhanden!**

Die Flachdachfläche des Nebengebäudes ist als Terrasse ausgebildet, welche vom Durchgang im Obergeschoss des Vorderhauses aus erreichbar ist. Die Terrassennutzung ist ebenfalls bauordnungsrechtlich nicht genehmigt!

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

### 3.3 Ausführung und Ausstattung

#### Einfamilienhaus

Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	über KG Massivdecke, ansonsten verm. Holzbalkendecken
Fassade:	Putz mit Anstrich
Dach:	Vorderhaus Satteldach, Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Anbau Flachdach mit Welleterniteindeckung
Außentür:	Leichtmetall mit Drahtglasausschnitten
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1977/78), tlw. Außenrollläden aus Kunststoff, tlw. Außenklappläden aus Holz, Hauswirtschaftsraum Glasbausteine
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer zwischen EG und OG, Betontreppe zum KG
Sanitärausstattung:	<b>EG</b> Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken <b>OG</b> eingeflieste Badewanne, Waschbecken, Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten
Küchenausstattung:	Die Küchenmöblierung ist <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	verdeckte Installation, Hauptverteilung modernisiert, Kippsicherungen
Heizung:	Gas-Zentralheizung (lt. Energieausweis Baujahr 2017)
Heizverteilung:	Rippen- bzw. Plattenheizkörper
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Fußböden:	Wohnräume: Laminat, Parkett, Fliesen, PVC-Belag; Küche Laminat; Bad und WC Fliesen; Hauswirtschaftsraum Estrich
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, tlw. Holzverkleidungen, Sanitärbereiche partiell gefliest
Decken:	geputzt und gestrichen, tlw. Holzverkleidungen
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen

#### Nebengebäude

Mauerwerksbau, Fassaden Putz mit Anstrich, Flachdach, Eindeckung mit bituminösen Dichtungsbahnen, Wohnung isolierverglaste Kunststofffenster, Garage Holzeinfachfenster, Außentür zur Wohnung aus Leichtmetall/Drahtglas, Garagentor aus Metall, Fußboden der Garage mit Estrich.

Die Wohnung war nicht zugänglich, zur Innenausstattung können keine Angaben gemacht werden.

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an die Gebäude, Hoffläche mit Betonformsteinen befestigt, rückwärtige Grundstücksfläche mit „Wildwuchs“, Einfahrtstor, Einfriedungen

### 3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Bau- und Unterhaltungszustand des **Einfamilienhauses** sind dem Baualter in Verbindung mit den teilweise durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechend angemessen. Das Objekt befindet sich weitgehend in altersgerechtem Unterhaltungszustand mit entsprechenden Gebrauchsspuren. Im Bereich der Fassaden sind tlw. Putz-/Anstrichschäden vorhanden. Das Kellergeschoss weist die typischen Erscheinungen von Altbaufeuchtigkeit auf. Wesentliche Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung sind nicht vorgenommen worden. Schall- und Wärmeschutz entsprechen nicht heutigen Anforderungen. Es ist nicht bekannt geworden, ob die oberste Geschossdecke bzw. die Dachschrägen gedämmt sind.

Für das Objekt liegt ein Energieausweis vom 31.03.2020 gemäß §§ 16 ff. der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energiekennwerte betragen:

Endenergiebedarf	253,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Primärenergiebedarf	281,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

Die Ausstattung ist insgesamt als mittel einzuschätzen. Die Sanitärbereiche wurden modernisiert, Bodenbeläge erneuert. Die Heizung ist lt. Energieausweis 2017 ausgetauscht worden. Der Hauswirtschaftsraum im Seitenanbau ist sehr einfach ausgestattet, die Innenwände weisen deutliche Feuchtigkeitsschäden auf.

Die Grundrissgestaltung ist im Wesentlichen als funktional einzuschätzen. Im Obergeschoss ist ein Durchgangszimmer und ein sogenanntes „gefangenes“ Zimmer vorhanden.

Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind gut. Bad und WC sind innenliegend angeordnet, sie verfügen über keine Fenster.

Das **Nebengebäude** befindet sich äußerlich in vergleichbarem Zustand. Im Fassadenbereich sind partiell Putz-/Anstrichschäden vorhanden. Die Wohnung war nicht zugänglich, zu Innenausstattung und Unterhaltungszustand können keine Angaben gemacht werden.

**Das Nebengebäude wurde ohne Baugenehmigung teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut. Da der Ausbau nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt Ludwigshafen mit hoher Wahrscheinlichkeit nachträglich nicht genehmigungsfähig ist, erfolgt die Bewertung des Nebengebäudes auf Grundlage der genehmigten Nutzung!**

Die **Außenanlagen** befinden sich in normalem, altersgerechtem Unterhaltungszustand. Die rückwärtige, unbebaute Grundstücksfläche ist mit üppigem „Wildwuchs“ zugewachsen.

Wegen Instandhaltungsmängel an den baulichen Anlagen wird ein Pauschalabschlag in Höhe von **10.000 EUR** vorgenommen, entspricht 50,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

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

Das Alter der Bausubstanz wird im Kontext der Wertermittlung beim Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer angemessen berücksichtigt.

## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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 **01.01.2022** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **280,00 EUR/m<sup>2</sup>** (Zone 1801) angegeben.

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

### 4.2.3 Bodenwertentwicklung

Die Bodenwertsteigerung bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit ca. **10 %** geschätzt.

$$280,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 + 0,10) \quad = \quad 308,00 \text{ EUR/m}^2$$

$$\text{Bodenwert zum Stichtag } \mathbf{15.08.2023} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{\mathbf{308,00 \text{ EUR/m}^2}}}$$

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **4897**            **610 m<sup>2</sup>** Hof- und Gebäudefläche

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass die hinter dem Nebengebäude befindliche, bis zum Ostring reichende Grundstücksfläche einer separaten baulichen Nutzung zugeführt werden kann.

Die Gesamtgrundstücksfläche wird demzufolge entsprechend der vorhandenen und möglichen Bebaubarkeit für die weitere Berechnung wie folgt aufgeteilt:

<b>Bebaute Fläche</b>	<b>360 m<sup>2</sup></b> bebaute Teilfläche
<b>Selbständig bebaubare Teilfläche</b>	<b>250 m<sup>2</sup></b> selbständig bebaubare Teilfläche

#### 1. Bodenwert **bebaute** Teilfläche

$$360 \text{ m}^2 \quad \times \quad 308,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{\mathbf{110.880 \text{ EUR}}}}$$

#### 2. Bodenwert **selbständig bebaubare** Teilfläche

$$250 \text{ m}^2 \quad \times \quad 308,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{\mathbf{77.000 \text{ EUR}}}}$$

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

#### **Einfamilienhaus**

##### Vorderhaus

Kellergeschoss	64,00 m <sup>2</sup>	wie EG
Erdgeschoss	64,00 m <sup>2</sup>	8,00 x 8,00
Obergeschoss	64,00 m <sup>2</sup>	wie EG
Dachgeschoss	64,00 m <sup>2</sup>	wie OG
Summe	256,00 m <sup>2</sup>	

**BGF Vorderhaus** ca. **256,00 m<sup>2</sup>**

##### Anbau

Erdgeschoss	19,16 m <sup>2</sup>	ca. 3,35 x 7,00 – 1,30 x 3,30
Obergeschoss	19,19 m <sup>2</sup>	wie EG
Summe	38,32 m <sup>2</sup>	

**BGF Anbau** ca. **38,00 m<sup>2</sup>**

##### Nebengebäude

Erdgeschoss	99,84 m <sup>2</sup>	12,25 x 8,15
-------------	----------------------	--------------

**BGF Nebengebäude** ca. **100,00 m<sup>2</sup>**

### **Normalherstellungskosten**

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

**Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV**

**Einfamilienhaus**

Gebäudemix aus

**Vorderhaus Typ 2.12** KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut ca. **87 %** anteilige BGF

**Anbau Typ 2.33** nicht unterkellert EG, OG, Flachdach ca. **13 %** anteilige BGF

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

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				<b>23 %</b>	144
Dach		1,0				<b>15 %</b>	94
Fenster und Außentüren		1,0				<b>11 %</b>	69
Innenwände und -türen		0,5	0,5			<b>11 %</b>	74
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				<b>11 %</b>	69
Fußböden		0,5	0,5			<b>5 %</b>	34
Sanitäreinrichtungen			1,0			<b>9 %</b>	65
Heizung			1,0			<b>9 %</b>	65
Sonstige technische Ausstattung			1,0			<b>6 %</b>	43
<b>Kostenkennwerte in EUR/m² BGF *)</b>	561	624	718	865	1.084	<b>100 %</b>	
<b>Ergebnis: (gewichteter) Kostenkennwert in EUR/m² BGF</b>							<b>657</b>

\*) Aus den Gebäudetypen 2.12 + 2.33 entsprechend prozentual anteilig nach den jeweiligen Bruttogrundflächen gemittelt.

Gewichteter Kostenkennwert **657,00 EUR/m² BGF** → Standardstufe rd. **2,35**  
 Regionalfaktor lt. ImmoWertV \*) x 1,00  
 -----  
 657,00 EUR/m² BGF

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **655,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

**Nebengebäude**

In Anlehnung an

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

Kostenkennwert **485,00 EUR/m² BGF**  
 Zuschlag +20% 97,00 EUR/m² Wasser-, Abwasser-, Heizungsanschluss u.a.  
 582,00 EUR/m²  
 Regionalfaktor lt. ImmoWertV \*) x 1,00  
 -----  
 582,00 EUR/m² BGF

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **580,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

\*) Der lt. ImmoWertV 2021 vorzusehende Regionalfaktor wird lt. Vorgabe des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Land Rheinland-Pfalz mit **1,00** festgesetzt.

**Baukostenindex**

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand Mai/2023) **177,9 %**.

**Außenanlagen**

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Ansatz mit **3 %** des Gebäudezeitwertes.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) mit **70 Jahren** angenommen.

### Restnutzungsdauer

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

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

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	-
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung Bäder	2	2
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>8</b>

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

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt festgelegt:

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

**8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad**

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

	GND	Alter <sup>1)</sup>	RND <sup>2)</sup>	<b>modifizierte RND <sup>3)</sup></b>	fiktives Baujahr
<b>Einfamilienhaus</b>	70 Jahre	77 Jahre	0 Jahre	<b>28 Jahre</b>	1981

<sup>1)</sup> Bewertungsjahr 2023 - Baujahr unterstellt etwa 1946 = Alter 77 Jahre

<sup>2)</sup> GND 70J. ./ Alter 77J. = rechnerische RND 0 J. (nicht modernisiert)

<sup>3)</sup> 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad → modifizierte RND **28J.** → fiktives Baujahr i. M. **1981**

Für das **Nebengebäude** wird die Restnutzungsdauer unter Beachtung von Baujahr und Zustand ebenfalls mit **28 Jahren** angesetzt.

### Alterswertminderungsfaktor

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

$$RND/GND \text{ von } 28/70 \text{ Jahre} = (70 - 28) / 70 \times 100 = 50,00 \% \rightarrow \text{rd. } \mathbf{60,00 \%}$$

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Dies sind in vorliegendem Fall die erforderlichen Wertminderungen wegen Instandhaltungsmängeln an den baulichen Anlagen mit pauschal **10.000 EUR** (siehe Pkt. 3.5).

### Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss (GAA) der Stadt **Ludwigshafen** hat im **Grundstücksmarktbericht 2021<sup>\*)</sup>** für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (alle Anbauarten) – Stichtag 1.1.2020, Lageklassen 150 EUR/m<sup>2</sup> bis 600 EUR/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwert), Sachwertfaktoren aus 44 Datensätzen aus dem Jahr 2020 abgeleitet.

Auszug aus der Übersicht der Sachwertfaktoren des GAA Ludwigshafen:

Vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwert		
	150 EUR/m <sup>2</sup>	300 EUR/m <sup>2</sup>	600 EUR/m <sup>2</sup>
275.000 EUR	1,30	1,42	1,53
300.000 EUR	1,27	1,38	1,50

Referenzdaten: 44 Kauffälle aus dem Jahr 2020 in allen Lageklassen über das gesamte Stadtgebiet verteilt: Ø GND: 70 Jahre, Ø RND: 42 Jahre, Ø Ausstattungsstandardstufe: 3,0, Ø Bodenwertniveau: 307 EUR/m<sup>2</sup>, Ø Auswertungsschranke ± 30%

<sup>\*)</sup> Im Grundstücksmarktbericht 2022 wurden keine neuen Sachwertfaktoren abgeleitet.

In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert 280,00 EUR/m<sup>2</sup> und dem vorläufigen Sachwert bebaut in Höhe von rd. **295.000 EUR** (vgl. Pkt. 4.3.3) kann für das Bewertungsobjekt ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. 1,35 abgeleitet werden.

Seit dem Erhebungszeitraum der Daten für den Grundstücksmarktbericht 2021 - Auswertungszeitraum 2020 - sind die Immobilienpreise bis etwa Mitte des Jahres 2022 weiter angestiegen. Mitte 2022 deutete sich eine Wende an. Bis Ende 2022 fielen die Immobilienpreise leicht und im Jahr 2023 sind die Preise allgemein deutlicher rückläufig.

Der russische Angriffskrieg in der Ukraine birgt substantielle Risiken für die deutsche Konjunktur, Preissteigerungen bei Energie, Rohstoffen und Nahrungsmittel führen zu einer steigenden Inflationsrate. Weitere Preisentwicklungen lassen sich nicht verlässlich vorhersagen. Zudem wirken sich steigende Zinsen bereits auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und die Kaufpreise von Immobilien aus.

Insbesondere für ältere, noch nicht energetisch sanierte Objekte sind die Kaufpreise spürbar gesunken.

Zu beachten ist in vorliegendem Fall auch, dass das Nebengebäude zwar teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut ist, hierfür aber keine Baugenehmigung vorliegt. Eine offizielle Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht möglich!

Das Einfamilienhaus ist vermietet. Bei dieser Objektart überwiegt jedoch der Eigennutzungsgedanke, ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird die Mietverträge wegen Eigenbedarf kündigen. Dennoch ist dies in der Regel mit erhöhten Schwierigkeiten und Zeitverzögerung verbunden.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in vorliegendem Bewertungsfall mit **1,1** gewählt.



## 5. Verkehrswert

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.

Der Sachwert wurde mit rd. **391.000,00 EUR** ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert bebaut rd. 324.000 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **2.865 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche Einfamilienhaus (ca. 113,00 m<sup>2</sup>).

Gemäß **Grundstücksmarktbericht 2022** der Stadt **Ludwigshafen** lagen die Verkaufspreise für das gesamte Stadtgebiet im Jahr **2021** wie folgt:

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

- Weiterverkäufe gesamt  $\varnothing$  **2.821 EUR/m<sup>2</sup>** WF 37 Kauffälle (ausgewertet)  
Merkmale:  $\varnothing$  WF 164 m<sup>2</sup>,  $\varnothing$  Grundstücksfläche 436 m<sup>2</sup>,  $\varnothing$  Kaufpreis 448.407 EUR

### Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

- Weiterverkäufe gesamt  $\varnothing$  **2.986 EUR/m<sup>2</sup>** WF 37 Kauffälle (ausgewertet)  
Merkmale:  $\varnothing$  WF 146 m<sup>2</sup>,  $\varnothing$  Grundstücksfläche 376 m<sup>2</sup>,  $\varnothing$  Kaufpreis 424.741 EUR

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.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das mit **Einfamilienhaus** mit **Nebengebäude** bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 4897, Rheinstraße 38, 67069 Ludwigshafen** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag **15.08.2023** gerundet auf:

**390.000,00 EUR**

(i. W.: Dreihundertneunzigtausend Euro)

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

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

Mannheim, 25. September 2023

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

## 6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

### 6.2 Verwendete Literatur

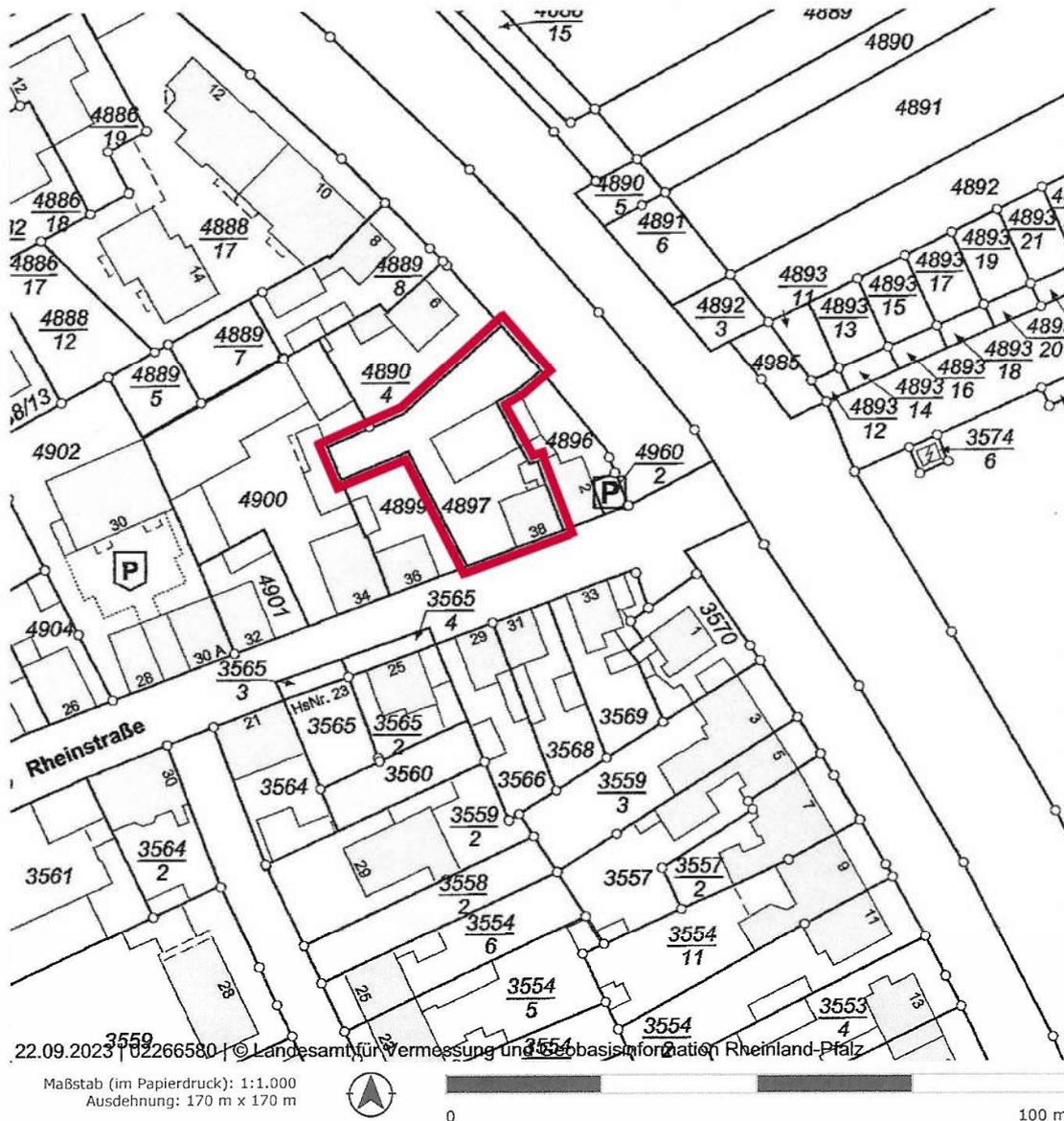
- Sprengnetter Immobilienbewertung  
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger,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

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

**Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz**  
 67069 Ludwigshafen am Rhein, Rheinstr. 38



geoport



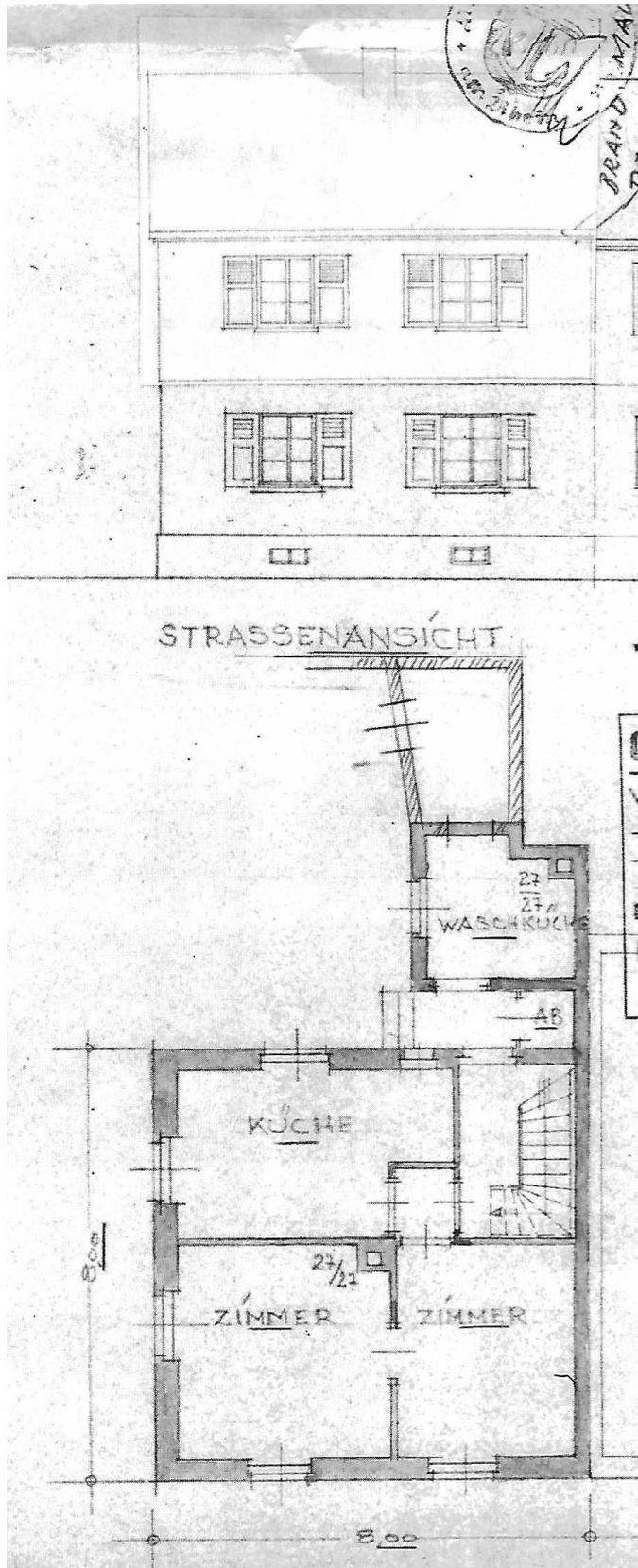
**Auszug von Teilmhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**  
 Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften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

**Datenquelle**  
 Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: September 2023

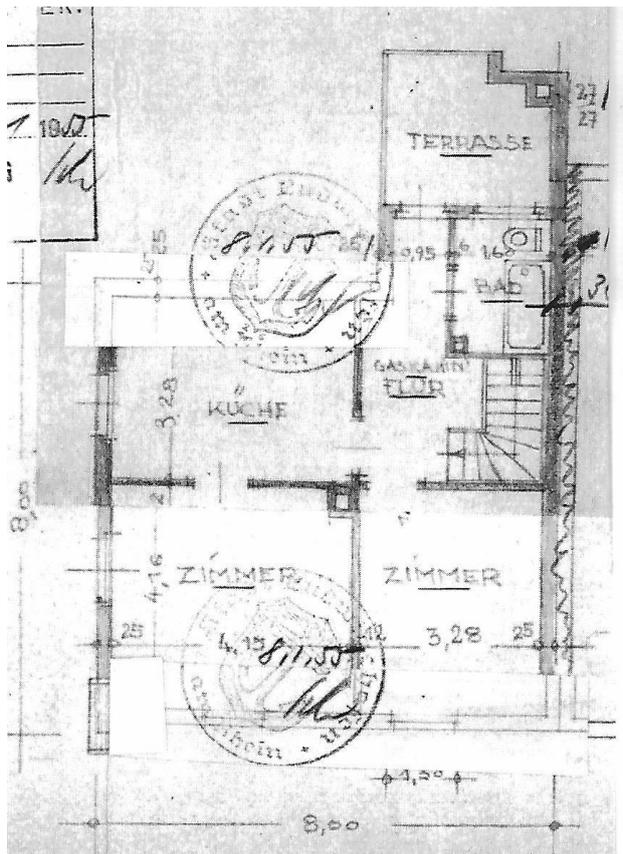
**ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)**

Die Örtlichkeit weicht teilweise von der zeichnerischen Darstellung ab!

**Einfamilienhaus**



**Grundriss Erdgeschoss**



Grundriss Obergeschoss



Seitenansicht



**ANLAGE 3:           OBJEKTFOTOS**



Straßenansicht Rheinstraße 38



Seitenansicht Vorderhaus und Anbau



Seitenanbau



Nebengebäude



Küche



Hauswirtschaftsraum



Treppe zum Obergeschoss



Gäste-WC



Bad



Flur im Obergeschoss



Flachdachfläche des Nebengebäudes



Elektroverteilung



Treppe zum Kellergeschoss



Heizung



Kellerraum



Blick in die Garage



Grundstücksfläche hinter dem Nebengebäude



Blick vom Ostring auf das Flst. Nr. 4897

**ANLAGE 4: ALTLASTENAUSKUNFT**

Seite 1 des Schreibens vom 20.09.2023

**Ludwigshafen**  
Stadt am Rhein

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

Frau  
Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter  
R 7, 33  
68161 Mannheim

Dezernat IV  
Umwelt und Klima  
Bodenschutz, Altlasten

Andreas Stöhr  
Andreas.stoehr@ludwigshafen.de

Telefon: 0621 504-2937  
Servicecenter: 115  
Telefax: 0621 504-3788  
Ihre Zeichen: 3 K 29/23  
Ihre Nachricht: 20.09.2023  
Unser Zeichen: 4-15403 H.St 2937  
Ludwigshafen, 20.09.2023

**Ihre Anfrage hinsichtlich Altlastenverdachts zu einer Grundstücksfläche in Ludwigshafen vom 20.09.2023, Az. 3 K 29/23**

Sehr geehrte Frau Richter,

bezugnehmend auf Ihre schriftliche Anfrage vom 20.09.2023 und auf Grundlage des vorgelegten Gerichtsbeschlusses wurde nachfolgendes Grundstück auf Altlastenverdacht hin überprüft:

Nr.	Straße	Haus-Nr.	Gemarkung, Flurstück-Nr.	Hinweise auf Altlastverdachtsflächen
1	Rheinstraße	38	Oppau, 4897/0	Keine Hinweise

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

Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen für das Grundstück sind uns nicht bekannt.

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

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



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

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

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

Vorsprache nach Terminvereinbarung erwünscht

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

Seite 2 des Schreibens vom 20.09.2023

### **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, die Gebühren entsprechend beiliegendem Gebührenbescheid zu überweisen.**

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Stöhr

### **Anlage**

Gebührenrechnung

4-15403 z.d.A.

LUMIS V2023\_009625