

GUTACHTEN

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

86/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. **907/2**, Gemarkung Ludwigshafen, Kaiser-Wilhelm-Straße 88, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohneinheit** nebst Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 8**

Kaiser-Wilhelm-Straße 88 in 67059 Ludwigshafen am Rhein – Mitte



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

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung: 3. August 2023

Wertermittlungsstichtag: **3. August 2023**

Qualitätsstichtag: 3. August 2023

Grundbuchangaben: Grundbuch von Ludwigshafen Blatt **9895**, BV 1
Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück Nr. **907/2**,
Kaiser-Wilhelm-Straße 88, Gebäude- und Freifläche, **301 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **03.08.2023** ermittelt mit rd.

87.000,00 EUR

(i. W.: Siebenundachtzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 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
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	6
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 mit 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	13
4.3 Ertragswertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	13
4.3.3 Ertragswertberechnung	17
5. Verkehrswert	18
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	19
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	19
6.2 Verwendete Literatur	19

Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	20
Anlage 2	Bauzeichnungen	21
Anlage 3	Objektfotos vom 03.08.2023 (6 Aufnahmen)	24
Anlage 4	Altlastenauskunft	25

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein , Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ Auftraggeber:	3 K 3/23
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	86/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 907/2 , Gemarkung Ludwigshafen, Kaiser-Wilhelm-Straße 88, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit nebst Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 9895 , BV 1, Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück Nr. 907/2 , 301 m² Gebäude- und Freifläche, Kaiser-Wilhelm-Straße 88
Ortsbesichtigung:	3. August 2023
Wertermittlungsstichtag:	3. August 2023
Qualitätsstichtag:	3. August 2023
Wohnfläche:	ca. 51,00 m²
Lage:	3. Obergeschoss links (vom Treppenaufgang ausgesehen)
Hausgeld/Monat:	239,00 EUR hiervon Anteil Rücklagenzuführung 28,63 EUR lt. Wirtschaftsplan 2022/2023
Mieter/Nutzer:	Nach dem Kenntnisstand der WEG-Verwaltung ist die Wohnung seit etwa 1 Jahr nicht vermietet.
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden
<u>Hinweise:</u>	Das von mir von diesem Objekt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2018 im Verfahren 3 K 7/18 erstellte Verkehrswertgutachten ist auftragsgemäß zu aktualisieren. Seinerzeit war eine Innenbesichtigung des Objektes möglich. Die Wohnung Nr. 8 konnte dieses Mal nur von außen besichtigt werden. Hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Wohnbarkeit werden Annahmen getroffen, die sich an der im Rahmen des Verfahrens 3 K 7/18 am 26.06.2018 durchgeführten Innenbesichtigung orientieren. Es gilt zu beachten, dass am 1. Januar 2022 die neue Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten ist.

Mit Schreiben vom 20.07.2023 wurden Schuldner und Gläubigerin durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 03.08.2023 geladen.

Gebäude und Grundstück Kaiser-Wilhelm-Straße 88 in 67059 Ludwigshafen wurden am **03.08.2023** einer Besichtigung unterzogen. Zum Ortstermin erschien keine der geladenen Personen. **Das Wohnhaus war zugänglich, die Wohnung Nr. 8 konnte nicht von innen besichtigt werden.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Objektfotos gefertigt.

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 05.07.2023 und Anschreiben vom 06.07.2023 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 03.08.2023 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebungen bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur, die konjunkturellen Entwicklungen und das Mietniveau im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 9895, amtlicher Ausdruck vom 21.03.2023
- Teilungserklärung vom 24.11.1992, Änderungen vom 01.07.1993, 26.03.1996 und 25.11.1996
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen und Angaben: Wirtschaftsplan 2022/23 mit Angaben zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 16.11.2022 und 13.12.2023, Energieausweis vom 05.10.2018

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 3. 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 in zentraler Innenstadtlage. Ludwigshafen am Rhein liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz, ist eine kreisfreie Stadt und gleichzeitig Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden Rhein-Pfalz-Kreises. Ludwigshafen hat mit seinen 10 Stadtteilen insgesamt etwa 179.000 Einwohner (Stand 31.12.2022, Datenquelle Stadt Ludwigshafen) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 78 km². Zuständiges Grundbuchamt ist Ludwigshafen am Rhein, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Ludwigshafen am Rhein.

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück liegt nordwestlich der Kaiser-Wilhelm-Straße zwischen Wredestraße und Bürgermeister-Kutterer-Straße, unmittelbar nördlich der sehr stark frequentierten Bundesstraße B 37, die in dem Bereich des Bewertungsgrundstücks als Hochstraße verläuft und weiter westlich in die Autobahn BAB 650 übergeht. Bei der Kaiser-Wilhelm-Straße handelt es sich um normal befahrene Durchgangsstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden, eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

Die unmittelbare Umgebung ist bebaut mit mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern in geschlossener Bauweise.

Insgesamt zentrale Wohnlage mit entsprechend gut ausgeprägter Infrastruktur in der näheren Umgebung.

Aufgrund der Ausrichtung eines Wohnraumes und des Bades der Wohnung Nr. 8 nach Südwesten, zur stark befahrenen Stadtautobahn (B 37/BAB 650), ist die Lärm- und Schadstoffbelastung für das Bewertungsobjekt als hoch einzuschätzen.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Bus- und Straßenbahnhaltestellen in fußläufiger Entfernung. Der Hauptbahnhof von Ludwigshafen befindet sich etwa 1,0 km westlich.

2.2. Gestalt und Form

Das **301 m²** große Grundstück, ist annähernd rechteckig geschnitten mit einem kleinen Versprung im Verlauf der rückwärtigen Grundstücksgrenze. (siehe Lageplan Anlage 1) und relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die an der Kaiser-Wilhelm-Straße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 12,50 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 24,00 m. Die überbaute Fläche beträgt ca. 136,00 m².

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich in dem Fall 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.

Im Flächennutzungsplan (FNP) liegt das Grundstück in einer Fläche mit der Kennzeichnung „**M**“ (**Gemischte Bauflächen**).

Ausgehend von der überwiegenden Nutzung wird das Bauquartier vom Stadtplanungsamt Ludwigshafen, abweichend von der FNP-Darstellung, als „**WA**“ (**Allgemeines Wohngebiet**) eingestuft.

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 wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungskosten mehr zu entrichten sind, gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Stadtverwaltung nicht bekannt.

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

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

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des vorliegenden **Grundbuchs von Ludwigshafen Blatt 9895** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

lfd. Nr. 1, 2: gelöscht

Der in Abteilung II unter lfd. Nr. 3 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 besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut Auskunft aus dem Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz bzw. dem städtischen Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen ist das Grundstück nicht von einer registrierten Altlast betroffen.

Das Grundstück ist jedoch als potenzieller Altstandort (Industrie-/Gewerbe, nördliche Grundstückshälfte) registriert. Das hierzu vom Umweltamt der Stadt Ludwigshafen aus dem Verfahren 3 K 7/18 vorliegende Schreiben vom 05.07.2018 liegt diesem Gutachten als Anlage 4 bei!

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

2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist nicht Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein. Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Bebauung wurde lt. Energieausweis etwa **1936** errichtet. In späteren Jahren erfolgten verschiedene Wertverbesserungen.

Das Wohnhaus ist gemäß § 8 WEG in Wohneigentum aufgeteilt worden. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **24.11.1992** und den Änderungen vom **01.07.1993**, **18.05.1993**, **26.03.1996** und **25.11.1996** geregelt.

Das Gebäude enthält laut Teilungserklärung **13 Eigentumswohnungen**.

Die **Wohnung Nr. 8** befindet sich im **3. Obergeschoss links** (vom Treppenaufgang ausgesehen). Sie besteht aus 2 Zimmern, Küche, Duschbad/WC, Diele und Balkon. Ein Wohnraum und die Küche mit angrenzendem Balkon sind nach Nordwesten (Hofseite) ausgerichtet. Der zweite Wohnraum und das Bad sind nach Südosten (Straßenseite) orientiert.

Die Wohnfläche beträgt ca. **51,00 m²** (Berechnung siehe Pkt. 4.3.2).

Der Wohnung Nr. 8 ist der **Kellerraum Nr. 8** zugeordnet.

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktion Wohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	über KG Massivdecke, ansonsten verm. Holzbalkendecken
Fassaden:	Putz mit Anstrich
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Zeigeleindeckung
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Natursteinbelag, Metallgeländer mit Holzhandlauf, Klingel-/Gegensprechanlage, Briefkastenanlage
Türen:	Außentür Leichtmetall-/Isolierglaskonstruktion, Wohnungstüren einfache Holzplattentüren mit Anstrich
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster, Außenrollläden aus Kunststoff
Besondere Bauteile:	keine

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wohnung Nr. 8 nicht zugänglich war. Die nachfolgende Baubeschreibung basiert auf der, im Rahmen des Verfahrens **3 K 7/18** am **26.06.2018**, von mir durchgeführten Innenbesichtigung.

Ausbau Wohnung Nr. 8

Sanitärausstattung:	eingeflieste Duschtasse, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
Küchenausstattung:	Küchenmöblierungen sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung
Elektroanlage:	verdeckte Installation, einfache Ausführung
Heizung:	Gas-Etagenheizung
Heizverteilung:	Heizverteilung über Plattenheizkörper
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Fußböden:	Wohnräume, Flur: Laminat; Küche PVC-Belag; Duschbad/WC Natursteinfliesen
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Duschbad raumhoch Natursteinfliesen
Decken:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Bad abgehängte Paneeldecke
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster (Herstellungsjahr 1982), Außenrollläden aus Kunststoff
Türen:	Innentüren einfache Holzplattentüren mit Anstrich
Besondere Einbauten:	Keine

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Wegebefestigungen, Begrünungen, Einfriedungen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich in durchschnittlichem Instandhaltungszustand. Bei der, am 26.06.2018 im Rahmen des Verfahrens 3 K 7/18, durchgeführten Besichtigung des Objektes wies einer der beiden Balkone im 4. Obergeschoss an der Unterseite der Bodenplatte stärkere Feuchtigkeitsschäden auf. Am 03.08.2023 war die rückwärtige Gebäudefassade nicht einsehbar. Nach Angabe der WEG-Verwaltung wurden in den letzten 10 – 20 Jahren keine wesentlichen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum vorgenommen. Das Baujahr der Anlagentechnik ist im Energieausweis mit 1996 angegeben.

Für das Objekt liegt ein Energieverbrauchsausweis vom 05.10.2018 gemäß § 13 Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vor. Die darin ausgewiesenen Energiekennwerte betragen:

Endenergieverbrauch	93 kWh/(m ² *a)
Primärenergieverbrauch	103 kWh/(m ² *a)

Sondereigentum: Die Grundrissgestaltung der zu bewertenden Wohneinheit Nr. 8 ist weitgehend zweckmäßig. Der Balkon ist von der Küche aus erreichbar. Das Bad ist mit einer Breite von ca. 1,40 m sehr schmal. Die Ausstattung ist als mittel einzuschätzen.

Belichtung und Besonnung der Wohnräume sind gut. Das Bad wird über ein Fenster tagesbelichtet und natürlich belüftet.

Bei der, am 26.06.2018 im Rahmen des Verfahrens 3 K 7/18, durchgeführten Innenbesichtigung befand sich die Wohnung in stärker abgewohnten Zustand. Der Waschmaschinenanschluss und das Schlafzimmerfenster waren defekt. Innentüren und Rollladenkästen wiesen partiell Schäden auf. Die Paneeldecke im Bad hing bogenförmig durch. Der Laminatboden sowie die Sanitärobjekte waren erneuerungsbedürftig. Wände, Decken und Türen mussten malermäßig überarbeitet werden.

Da mir keine anderen Informationen vorliegen, gehe ich davon aus, dass der Wohnungszustand unverändert ist und bei Neuvermietung mindestens eine Komplettrenovierung der Wohnung einschließlich Erneuerung des Laminatbelages und der Sanitärobjekte erforderlich werden.

Wegen Instandhaltungsstau, Schäden und Mängeln am Sondereigentum erfolgt ein Abschlag von pauschal **7.500 EUR**, entspricht rd. 150,00 EUR/m² Wohnfläche.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren 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 **580,00 EUR/m²** angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:		B - WA - g - 2,5 - 30 m
Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Allgemeines Wohngebiet
Bauweise	=	geschlossen
Geschossflächenzahl Richtwertgrundstück	=	GFZ 2,5
Tiefe Bodenrichtwertgrundstück	=	bis 30 m
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.2.3 Bodenwertentwicklung

Die Bodenwertsteigerung bis zum Wertermittlungsstichtag mit ca. **5 %** geschätzt.

$$580,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 + 0,05) \quad = \quad 609,00 \text{ EUR/m}^2$$

Bodenwert zum Stichtag **03.08.2023** rd. **610,00 EUR/m²**

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. 907/2 **301 m²** Gebäude- und Freifläche

Wegen der benachteiligten Lage des Bewertungsgrundstücks an der sehr stark frequentierten Bundesstraße 37, die für die unmittelbaren Anwohner einen erheblichen Belastungsfaktor (Lärm, Schadstoffe) darstellt, wird ein Abschlag von **10 %** vorgenommen.

$$610,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 - 0,10) \quad = \quad 549,00 \text{ EUR/m}^2$$

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

Somit wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von gerundet **550,00 EUR/m²**, entsprechend Richtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **301 m²** beträgt der Bodenwert für das Gesamtgrundstück:

$$301 \text{ m}^2 \quad \times \quad 550,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 165.550 \text{ EUR}$$

Bei **86/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 8**:

$$165.550 \text{ EUR} \quad \times \quad 86/1.000 \quad = \quad 14.237 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil gerundet = **14.000 EUR**

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die nachstehende Wohnflächenberechnung wurde von mir auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnung aus der Teilungserklärung, mit einer für den Wertermittlungszweck, ausreichenden Genauigkeit erstellt. Die Berechnung erfolgt unter Zuhilfenahme der einschlägigen Vorschriften (DIN 277, DIN 283, Wohnflächenverordnung WoFIV), der *WF* Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) sowie der Rechtsprechung. Innenbesichtigung und örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten waren nicht möglich. Die Ergebnisse sind deshalb ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 8	Zimmer 1	16,47 m ²	
	Zimmer 2	15,85 m ²	
	Küche	10,94 m ²	inkl. Speisekammer
	Bad	4,88 m ²	
	Diele	<u>3,90 m²</u>	
		ca. 52,04 m ² ./. 3% Putz ¹⁾	= 50,48 m ²
	Balkon 2,69 m ² x 0,25 ²⁾	+ <u>0,67 m²</u>	
		51,15 m ²	
	Summe der Wohnflächen Wohnung Nr. 8		rd. <u>51,00 m²</u>

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

²⁾ Die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind entsprechend der für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV) in der Regel zu einem Viertel bis max. zur Hälfte anzurechnen.

Rohertrag

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete abzustellen. Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten von Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind, hier sind auch Objekte zweckdienlich, die nicht in der gleichen Gemeinde, sondern in ähnlich gelagerten Gemeinden belegen sind.

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

Wohnfläche 51 m ² , Baujahr 1936	7,20 EUR/m ²
Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale lt. Mietspiegel:	
Modernisierungsmaßnahmen	± 0%
Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung	+ 1%
Wohnung verfügt über Balkon	
Heizungsausstattung	± 0%
Sanitärausstattung	+ 2%
Tageslichtbad (mit zu öffnendem Fenster)	
Wohnlage	+ 1%
Distanz zu Haltestellen ÖPVN kleiner oder gleich 150 m	
Summe	+ 4%

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Mannheim:

$$7,20 \text{ EUR/m}^2 \times (1 + 0,04) = \mathbf{7,49 \text{ EUR/m}^2}$$

Durch über- oder unterdurchschnittliche Qualitäten der zu berücksichtigenden Wohnungsmerkmale sind Abweichungen der Wohnungsmiete von den errechneten Werten des Mietspiegels von **+/-16 %** tolerabel (Mietpreisspanne).

$$\text{Preisspanne +/- 16\%} = \mathbf{6,29 \text{ EUR/m}^2 - 8,69 \text{ EUR/m}^2}$$

Für die Bewertung sind lt. Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses Ludwigshafen modellgetreu die marktüblich (= nachhaltig) erzielbaren Erträge zu berücksichtigen. Der Mietspiegel dient dabei als Orientierung.

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 8** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete nach Instandsetzung/Renovierung von **7,50 EUR/m²** Wohnfläche aus.

In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. 8 enthalten.

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Unter dem **Mietausfallwagnis** ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Sie werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht auf die Miete umlegbar sind.

Dieser Wertermittlung werden die in *Sprengnetter Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxis-hilfen, Band III, Kapitel 3.05/4* veröffentlichten durchschnittlich pauschalierten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Ansatz **Bewirtschaftungskosten** mit pauschal **28 %** der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

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

Der Gutachterausschuss **Ludwigshafen** hat im **Grundstücksmarktbericht 2021^{*)}** für Wohnungseigentum (Kauffälle aus dem Jahr 2020, 38 Datensätze in allen Lageklassen über das gesamte Stadtgebiet verteilt) folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze zum Stichtag **01.01.2020** veröffentlicht:

Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz
20 Jahre	0,2 %
25 Jahre	0,6 %
30 Jahre	1,0 %
35 Jahre	1,3 %
40 Jahre	1,6 %
45 Jahre	1,8 %
50 Jahre	2,0 %
55 Jahre	2,2 %
60 Jahre	2,4 %
65 Jahre	2,5 %
70 Jahre	2,7 %

Referenzdaten: Ø GND: 70 Jahre, Ø RND: 41 Jahre, Ø Ausstattungsstandardstufe: 3,0, Ø Bodenwertniveau: 421 EUR/m², Ø Auswertungsschranke ± 30%

^{*)} Im Grundstücksmarktbericht 2022 wurden keine neuen Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie auch des gewählten Nettokaltmietansatzes und der Restnutzungsdauer (28 Jahre) wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz für die **Wohnung Nr. 8** mit **0,75 %** angesetzt.

Hierbei werden u.a. die abweichenden Merkmale des Bewertungsobjektes gegenüber dem Referenzobjekt sowie die veränderte Marktsituation seit dem Erhebungszeitraum der Daten für den Grundstücksmarktbericht berücksichtigt.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) mit 70 Jahren angenommen. Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1936) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz (mittlerer Modernisierungsgrad) wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **28 Jahren** festgesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

In vorliegendem Fall sind dies die geschätzten Kosten für Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen am Sondereigentum in Höhe von pauschal **7.500 EUR** (siehe Pkt. 3.5).

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche	ca. 51,00 m ²			
Nettokaltmiete	7,50 EUR/m ² WF			
Bewirtschaftungskosten	pauschal 28 %			
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	28 Jahre			
anteiliger Bodenwert	14.000 EUR			
Liegenschaftszinssatz	0,75 %			
Jahresrohertrag	51,00 m ²	x	7,50 EUR/m ²	x 12 Monate = 4.590 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.				
28 % der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete				- <u>1.285 EUR</u>
Jahresreinertrag				= 3.305 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag				
• anteiliger Bodenwert 14.000 EUR				
• Liegenschaftszinssatz 0,75 %				
14.000 EUR x 0,75 %				- <u>105 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag				= 3.200 EUR
Barwertfaktor RND 28 J. / 0,75 % = 25,17				x <u>25,17</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 80.544 EUR
Bodenwert				+ <u>14.000 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert				= 94.544 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				- <u>7.500 EUR</u>
Ertragswert				= 87.044 EUR
Ertragswert Wohnung Nr. 8				rd. <u>87.000 EUR</u>

Der vorläufige Ertragswert von 94.544 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 1.855 EUR/m² Wohnfläche (ca. 51,00 m²) sowie dem rd. 20,60-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (4.590 EUR).

5. Verkehrswert

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

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 8** nebst Kellerraum Nr. 8 wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **87.000,00 EUR** ermittelt. Der vorläufige Ertragswert von 94.544 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **1.855 EUR/m²** Wohnfläche.

Im **Grundstücksmarktbericht 2022** des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigshafen am Rhein wurden folgende Vergleichspreise veröffentlicht:

Eigentumswohnungen Berichtsjahr **2021**

Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf, Gemarkung **Ludwigshafen** (ohne Rheinufer Süd)

Gesamt: 2.759 EUR/m² Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 70 m², 136 Kauffälle

Baujahr 1919 - 1949: 2.233 EUR/m² Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 78 m², 32 Kauffälle

WF 41 bis 60 m²: 2.697 EUR/m² Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 54 m², 37 Kauffälle

Aufgrund der zusammengefassten Kaufvertragsarten (Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf) sind diese allgemeinen Vergleichspreise nicht aussagekräftig. Insbesondere auch, da die Kaufpreise für Erstverkauf und Umwandlung erfahrungsgemäß deutlich über den Weiterverkaufspreisen liegen.

Aber auch die momentane wirtschaftliche Situation muss in die Gesamtbetrachtung einfließen. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine birgt substanzielle 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 deutlich auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und die Kaufpreise von Immobilien aus.

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

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für

86/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 907/2, Gemarkung Ludwigshafen, Kaiser-Wilhelm-Straße 88, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit nebst Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 03.08.2023** auf rd.:

87.000,00 EUR

(i. W.: Siebenundachtzigtausend 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, 5. Oktober 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

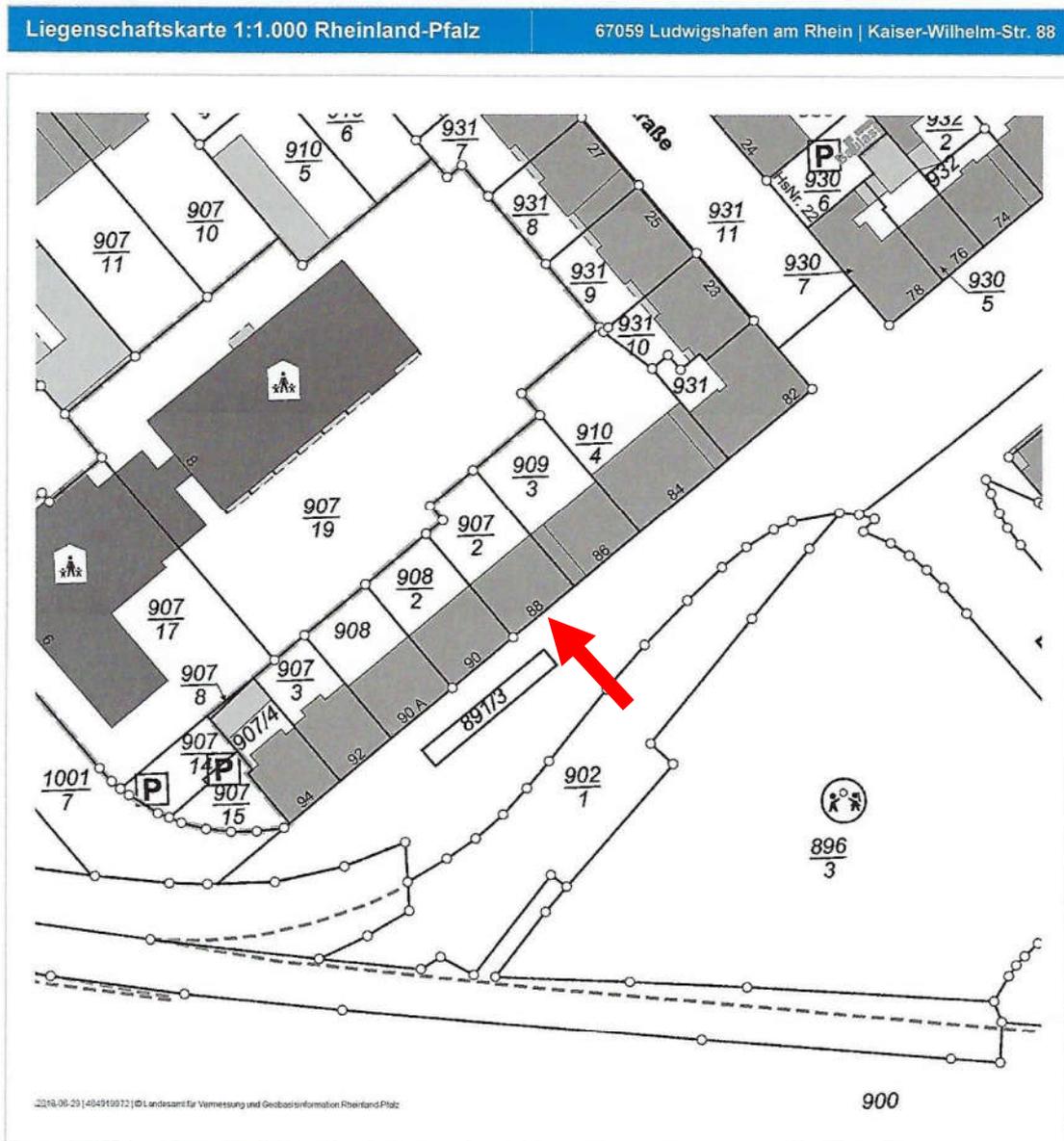
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- 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)



	Maßstab: 1:1.000	Ausdehnung: 160 m x 160 m
	(im Papierausdruck)	Keine Verschiebung zur Lage.

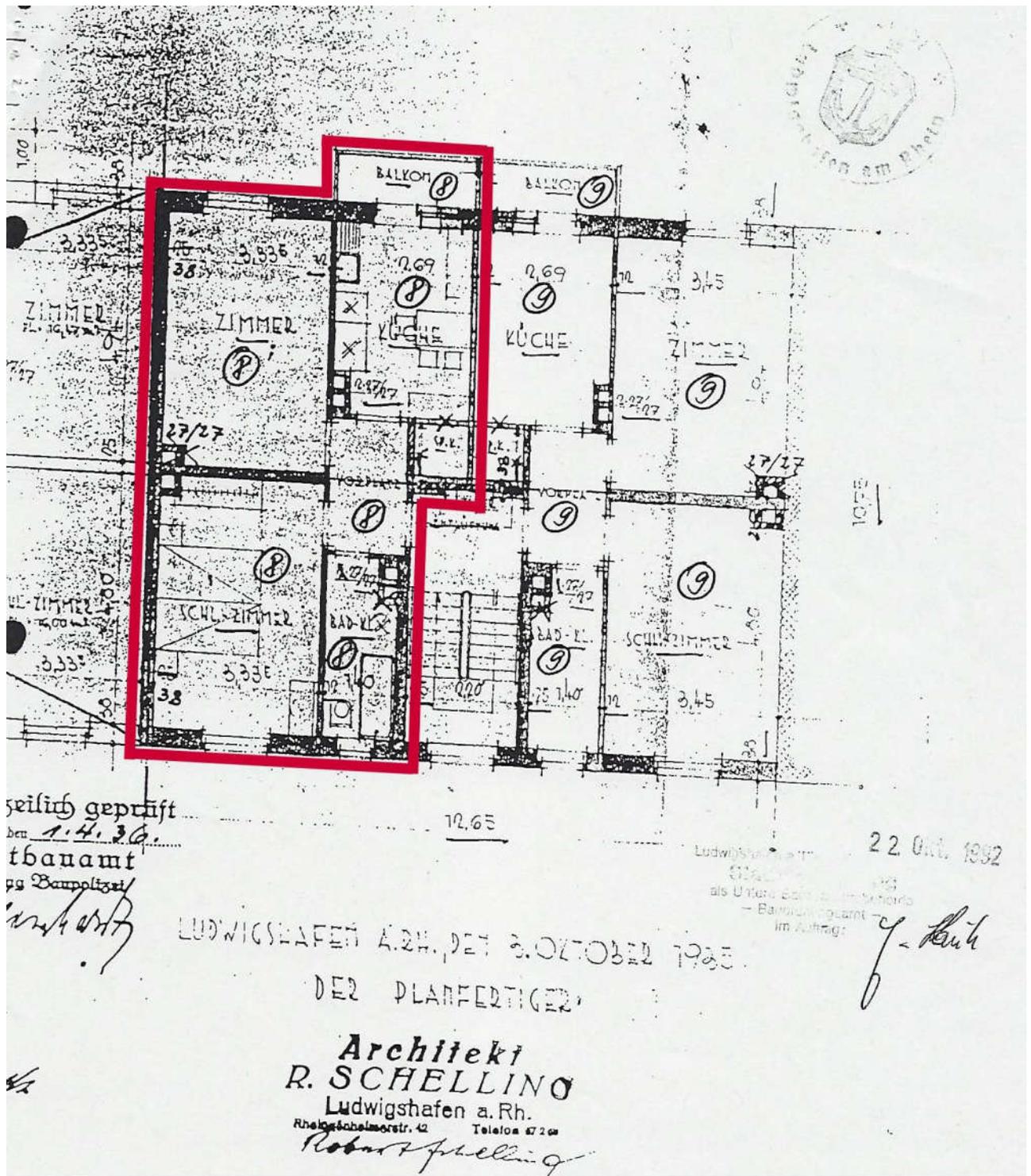
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz mit Grundstücksdaten
 Die Liegenschaftskarte - automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) - zeigt die Grundstücksdaten des Landes Rheinland-Pfalz. Die Karte enthält u. a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und wird im Maßstab von 1:500 bis 1:1.500 angeboten.

Datenquellen: Liegenschaftskarte amtlich 1:1.000 Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Jun 2018

ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

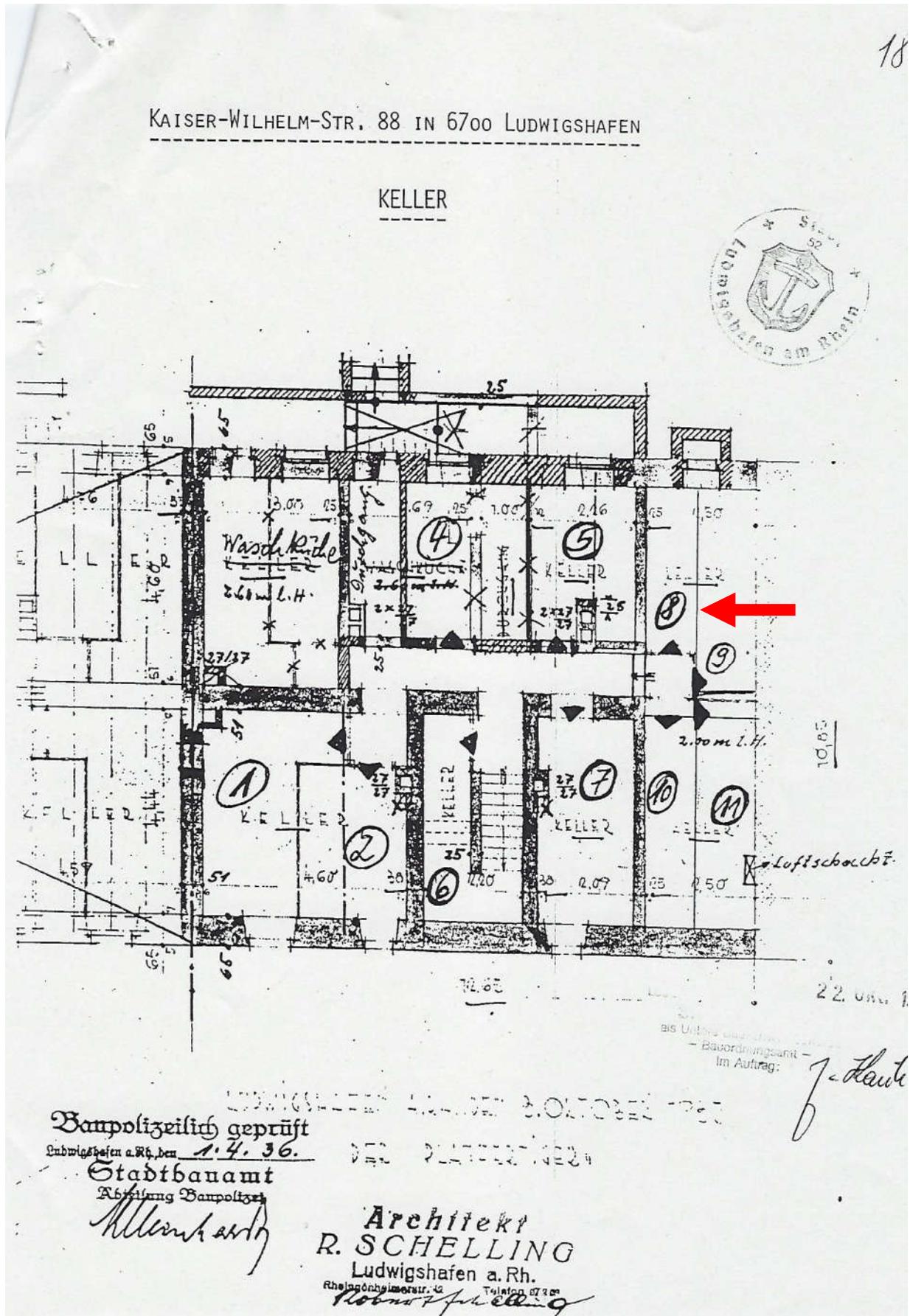
Grundriss 3. Obergeschoss, Wohnung Nr. 8

Auszug aus der Teilungserklärung vom 24.11.1992



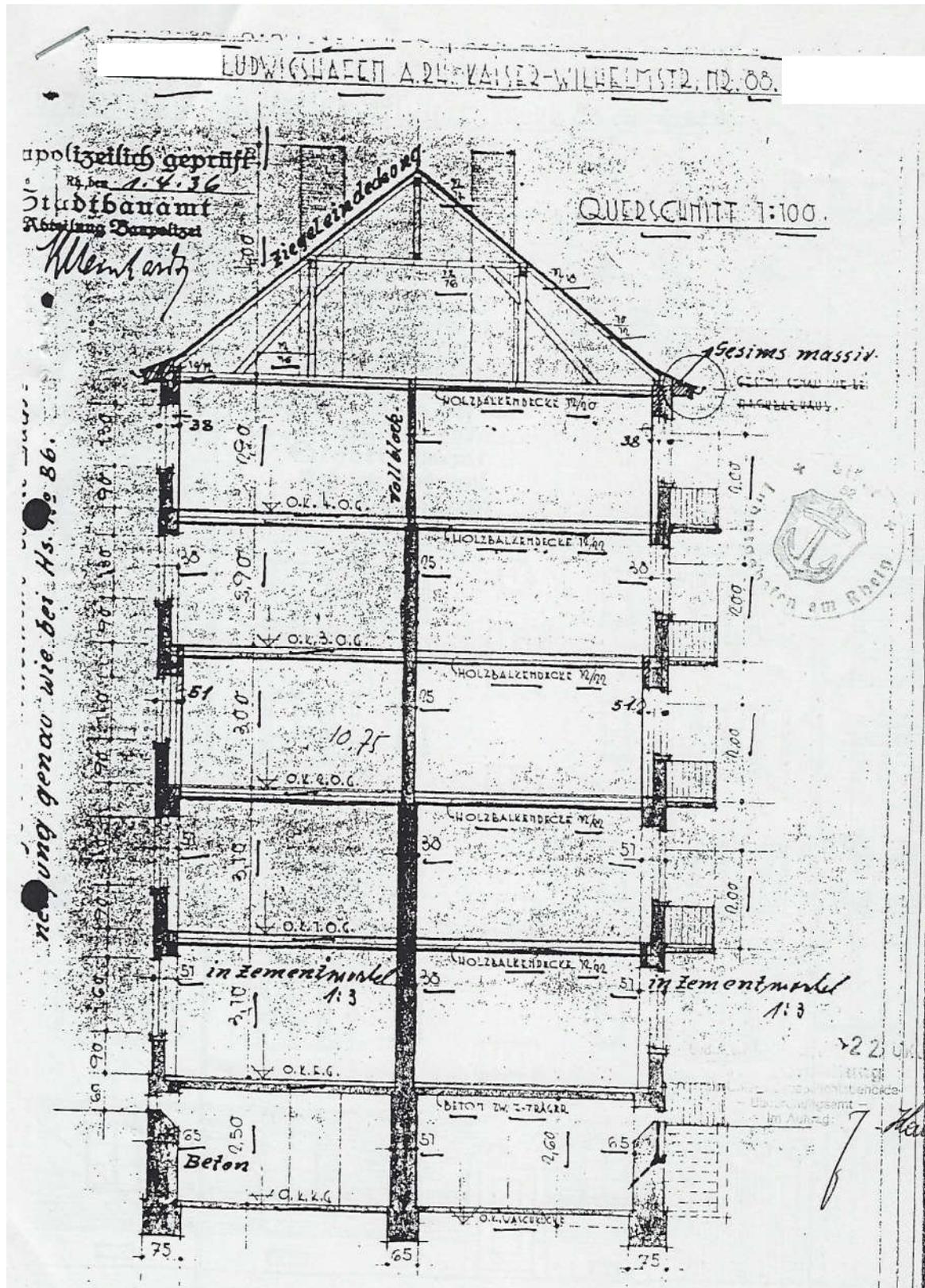
Grundriss Kellergeschoss, Kellerraum Nr. 8

Auszug aus der Teilungserklärung vom 24.11.1992



Schnitt

Auszug aus der Teilungserklärung vom 24.11.1992



ANLAGE 3:

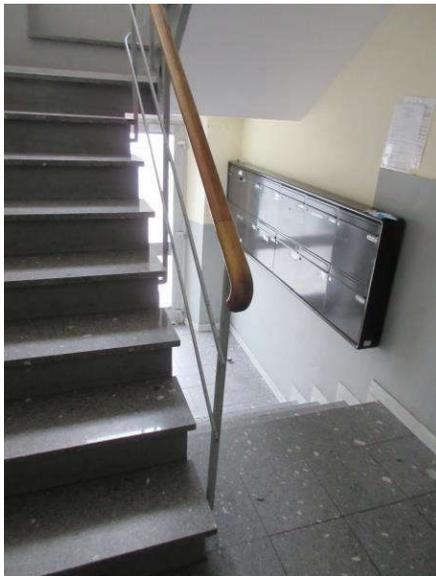
OBJEKTFOTOS



Straßenansicht Kaiser-Wilhelm-Str. 88, Wohnung Nr. 8



Hauseingang



Treppenhaus Eingangsbereich



Treppenaufgang



Abschlussstür der Wohnung Nr. 8



Elektro-Verteilung 3. Obergeschoss

ANLAGE 4:

ALTLASTENABFRAGE

Seite 1 Schreiben vom 05.07.2018

Ludwigshafen

Stadt am Rhein

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

Dezernat IV
Umwelt
Bodenschutz, Altlasten

Judith Rader
judith.rader@ludwigshafen.de

Telefon: 0621 504-3461
Servicecenter: 115
Telefax: 0621 504-2098
Ihre Zeichen:
Ihre Nachricht: 28.06.2018
Unser Zeichen: 4-15103F.Ra3461

Ludwigshafen, 05.07.2018

**Grundstück Kaiser-Wilhelm-Str. 88 in Ludwigshafen am Rhein
hier: Altlastenauskunft**

Sehr geehrte | ,

Bezug nehmend auf Ihre oben genannte Anfrage und der Vorlage des Gerichtsbeschlusses (Az 3 K07/18) wurde das Grundstück Kaiser-Wilhelmstr. 88, 67059 Ludwigshafen, auf Altlastenverdacht hin überprüft.

Nach Auswertung des „Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen“ sind folgende Einträge vorhanden:

Nr.	Straße	Gemarkung, Flurstück-Nr.	Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen
1	Kaiser-Wilhelm-Str. 88	Ludwigshafen 907/2	<p>MTKLA (Multitemporale Karten- und Luftbilddauswertung)</p> <p>Objekt ID 58821079-2: Industrie-/ Gewerbe (nördliche Grundstückshälfte)</p> <p>Quelle: Luftbilder 1939, 1945, 1962, 1963, 1966. 1984: Fläche wird kleiner bzw. Fläche nicht vorhanden.</p>

Nach dem städtischen *Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen* liegen für das angefragte Flurstück die in Spalte 4 der Tabelle aufgeführten Informationen vor. Nähere Informationen zu Art und Umfang der gewerblichen Nutzung sind nicht bekannt. Untersuchungsergebnisse aus umwelttechnischen Untersuchungen liegen nicht vor.



Bankverbindungen:
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE45545500100000000166
BIC: LUHSDE6AXXX

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

Adresse:
Stadtverwaltung
Ludwigshafen
Bismarckstraße 29
67059 Ludwigshafen

ALTLASTENABFRAGE Seite 2 Schreiben vom 05.07.2018

Nach Auswertung des *Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz* ist das Grundstück nicht von einer registrierten Altablagerung betroffen.

Das *Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz* (BIS-Bokat) verzeichnet für das Flurstück keine Einträge.

Aufgrund der uns vorliegenden Informationen zu diesem Grundstück besteht bodenschutzrechtlich kein behördlicher Handlungsbedarf.

Wir weisen darauf hin, dass das städtische Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen lediglich auf der Auswertung von Luftbildern, Karten und alten Adressbüchern, Karteien o. ä. beruht. Es kann deswegen nur Hinweise ohne Anspruch auf Vollständigkeit geben. Zudem ist zu beachten, dass in Lageplänen verzeichnete flächige Abgrenzungen nicht exakt den Abgrenzungen der Ablagerungen in der Realität entsprechen müssen.

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.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,
im Auftrag

Rader

Abdruck
4-15103F.Ra z.d.A
In DB V2018_006587