

G U T A C H T E N

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

des im Grundbuch von Ruchheim Blatt 1214 eingetragenen Grundstücks Pfarrer-Friedrich-Straße 26 in
67071 Ludwigshafen am Rhein, Gemarkung Ruchheim Flurstück 3731 und

der im Grundbuch von Ruchheim Blatt 1562 eingetragenen Grundstück Pfarrer-Friedrich-Straße 26 in
67071 Ludwigshafen am Rhein, Gemarkung Ruchheim Flurstücke 3040/19, 3041/4 und 3040/20



Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit dem AZ 3 K 34/24
Auftragsnummer	2024-041149
Objektart	Reihenendhaus mit Einzelgarage und Doppelgarage
Wertermittlungsstichtag	15.01.2025
Qualitätsstichtag	15.01.2025
Ausfertigungsdatum	24.02.2025
Ausfertigung Nr. __	Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

340.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Objekt	Voll unterkellertes, zweigeschossiges Reihenendhaus
Wertermittlungsstichtag	15.01.2025
Qualitätsstichtag	15.01.2025
Baujahr	1972 Wohnhaus und Einzelgarage 1995 Doppelgarage
Bruttogrundfläche Wohnhaus	ca. 322 qm zzgl. 16 qm Einzelgarage und 42 qm Doppelgarage
Wohnfläche	125 qm
PKW-Stellplatz/Garage	Doppelgarage, Einzelgarage
Bodenwert/qm	289,80 €/qm (Bodenrichtwert 315 €/qm)
Bodenwert	175.909 € (gesamt)
Grundstücksgröße	607 qm (gesamt)
Herstellungskosten Wohnhaus (NHK 2010)	352.592 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (Garagen 60 Jahre)
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Alterswertminderung Wohnhaus	63% (Garagen 50%)
Außenanlagen	5%
Zeitwert Garagen	5.624 € + 18.837 €
Vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert	337.352 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,15
Vorl. Marktangepasster Sachwert	387.955 €
Bemerkungen	Wertminderung Instandsetzung /Modernisierung rd. 45.000 €
Sachwert:	rd. 343.000 €
Verkehrswert gerundet	340.000 €
Mitzubewertendes Zubehör	-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
2. Vorbemerkungen	6
3. Allgemeine Angaben	7
3.1. Gutachtenauftrag	7
3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	8
3.3. Durchführung der Wertermittlung	9
3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	11
4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	12
4.1. Lage und Standort	12
4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	13
4.3. Erschließung und Baugrund	13
4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	15
5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	19
5.1. Grundbuch und Grundakten	19
5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	19
5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	22
6. Markt	23
6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	23
6.2. Marktanalyse	23
7. Wertermittlung	25
7.1. Verkehrswert	25
7.2. Wertermittlungsverfahren	25
7.3. Wahl des Verfahrens	27
7.4. Bodenwert	27
7.5. Sachwertverfahren	29
7.6. Vergleichswertverfahren	36
7.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	39
8. Verkehrswert nach § 194 BauGB	41
9. Verkehrswert nach § 74 a Abs. 5 ZVG	42
9.1. Wahl des Verfahrens	42
9.2. Grundstück Flurstück 3731	42
9.3. Grundstück Flurstück 3040/19	45
9.4. Grundstück Flurstück 3041/4	45
9.5. Grundstück Flurstück 3040/20	47
9.6. Zusammenfassung	47
10. Schlussformel	48
11. Anlagenverzeichnis	48

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB

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

BauGB

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

BauNVO

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

ImmoWertV 2021

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

ImmoWertA 2022

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

II. BV

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

WoFlV

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

LBO BW

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

BBodSchG

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

BlmSchG

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

GEG

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

vor 08/ 2020 relevant: EnEV

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

ErbbauRG

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

Vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021:

ImmoWertV 2010

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

WertR

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

BW-RL

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

SW-RL

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

VW-RL

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

EW-RL

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

*Stand Januar 2025

2. Vorbemerkungen

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

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

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

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

Hinweis:

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

3. Allgemeine Angaben

3.1. Gutachtenauftrag

Auftragsnummer: 2024-041149

Auftragnehmer¹:
Dipl.-Ing. Kristina Wulf
Adlerstraße 12
68199 Mannheim

Auftraggeber:
Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
Zwangsversteigerungsgericht
Wittelsbachstraße 10
67061 Ludwigshafen am Rhein

Auftrag vom 19.11.2024 (Datum Auftragsschreiben)

Inhalt des Auftrages:
Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch der o.g. Grundstücke Pfarrer-Friedrich-Straße 26 in 67071 Ludwigshafen am Rhein, Stadtteil Ruchheim.

Zweck der Wertermittlung:
Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 19.11.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss vom 19.11.2024).

Verwendung des Gutachtens:
Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke ver-

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

wendet werden. Insgesamt wird eine Digitalausfertigung im PDF-Format erzeugt und bereitgestellt.

Wertermittlungsstichtag:

15.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV §2 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag:

15.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

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

3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung:

Pfarrer-Friedrich-Straße 26
67071 Ludwigshafen am Rhein

Katasterbezeichnungen:

Gemarkung Ruchheim

Flst.	3731	510 qm	Geb. und Freifläche
	3040/19	1 qm	Erholungsfläche
	3041/4	70 qm	Geb. und Freifläche
	3040/20	26 qm	Geb. und Freifläche
		607 qm	

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
Grundbuch von Ruchheim
Blatt 1214
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis
12 Flst. 3731

Blatt 1562

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis
2 Flst. 3040/19
3 Flst. 3041/4
4 Flst. 3040/20

Grundbuchausdrucke vom:

24.05.2024

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand der vorliegenden Grundbücher und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgrößen wurden anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Vorhandene Bebauung:

Das Grundstück Flst.Nr. 3731 ist mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Reihenendhaus und einer vorgelagerten Einzelgarage bebaut. Die weiteren Grundstücke Flst.Nrn. 3040/19, 3041/4 und 3040/20 sind rückwärtig angrenzende Gartengrundstücke, auf dem Flurstück 3041/4 und auf dem Flurstück 3731 befindet sich eine Doppelgarage (Stellplätze hintereinander gereiht), die von dem südlich angrenzenden Stichweg erschlossen ist.

3.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:

15.01.2025

Das Wertermittlungsobjekt konnte von außen und teilweise von innen besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden die beiliegenden Fotos aufgenommen.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- die Antragstellerin mit rechtlichem Vertreter (tlw.)
- der Antragsgegner mit rechtlichem Vertreter (tlw.)
- die Sachverständige mit Mitarbeiterin

Alle Verfahrensbeteiligten wurden per Einwurfeinschreiben ordnungsgemäß geladen.

Gutachter:

Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf

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

unbebaute Grundstücken.

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

Verwendete Unterlagen:

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszüge vom 24.05.2024

Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 14.01.2025 (Auszug Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 18.12.2024
- Online-Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein zum geltenden Bauplanungsrecht (Geoportal Stadt Ludwigshafen, Stadtplan), Abruf 11.02.2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Ludwigshafen zum abgabenrechtlichen Zustand vom 19.12.2024
- Schriftliche Altlastenauskunft der Stadt Ludwigshafen vom 17.12.2024
- Einsichtnahme in die Bauakte bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bauaktenarchiv, 27.01.2025
- Aktueller Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Grundstücksmarktbericht der Stadt Ludwigshafen am Rhein 2024
- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2024, VBORIS.rlp (Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Mietspiegel 2023 der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtentwicklung
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Preis- und Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Wohnungsmarktanalyse Ludwigshafen, Metropolregion Rhein Neckar, Vorderpfalz etc.

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wertbildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus

gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

Rechte und Belastungen Abt. II:

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

Mieter/Pächter:

Nein

Zwangsvverwaltung:

Nein

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Nein

Gewerbebetrieb vorhanden

Nicht erkennbar

Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen: Nicht erkennbar

Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:

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

Energieausweis:

hat nicht vorgelegen

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

4.1. Lage und Standort

4.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Rheinland-Pfalz / Vorderpfalz
Ort / Einwohner:	Stadt Ludwigshafen am Rhein / 174.265 Einwohner ²
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	92,5 ³ / 9,4% ⁴
Einzugsbereich:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	sehr gute Verkehrsanbindung durch das vorhandene Bundesautobahn- (A650 / A61, A6) und Bundesstraßennetz (B37, B44, B9, B38); nächstgelegene Großstädte Mannheim (ca. 2 km), Darmstadt (ca. 45 km), Karlsruhe (ca. 50 km)

4.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil:	Ruchheim
Innerörtliche Lage:	Zentrale Lage im 1974 eingemeindeten Dorf Ruchheim am westlichen Rand des Stadtgebiets Ludwigshafen; Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ortsteil; Anbindung an die Stadtbahnlinie 4 (Rhein-Neckar-Verkehrsverbund) nach Ludwigshafen und Bad Dürkheim; zwei Kindergärten und eine Grundschule in fußläufiger Entfernung in Ruchheim vorhanden
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Überwiegend zweigeschossige Ein-/ Zweifamilienhäuser, tlw. freistehend, tlw. Reihenhäuser, in Richtung Nordosten vermehrt mehrgeschossige Wohnanlagen
Lagequalität:	mittlere Wohnlage in Ludwigshafen

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2023

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

⁴ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, www.statistik.arbeitsagentur.de, Berichtsmonat Oktober 2024, Ludwigshafen am Rhein

Immissionen:	Lagetypische Geräusch- und Geruchsimmissionen durch die in ca. 500 m nördlicher Richtung verlaufende Bundesautobahn 650
Verkehrsanbindung:	Direkte Anbindung an die A 650 (AS Ruchheim) im Nordwesten in ca. 1,6 km Entfernung und an die B 9 (Oggersheimer Kreuz) im Nordosten in ca. 700 m Entfernung; Straßenbahn-Anbindung Linie 4/4A und 9 nach Bad Dürkheim und Ludwigshafen/Mannheim, Stadtbahn-Haltestelle Ruchheim in ca. 700 m Entfernung
Entfernungen:	Ludwigshafen am Rhein Zentrum: ca. 10 km Mannheim: ca. 13 km Bad Dürkheim: ca. 13 km City Airport Mannheim: ca. 20 km Flughafen Frankfurt am Main: ca. 80 km

4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	Der gesamte Grundbesitz ist in Summe rechteckig / Eckgrundstück Pfarrer-Friedrich-Straße/ südlicher Stichweg
	Die einzelnen Grundstücke sind tlw. polygonal, tlw. rechteckig.
Straßenfront / Tiefe:	Ca. 13 m / Gesamttiefe ca. 47 m

Topographie:

4.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Ausbauzustand der Straße:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; gepflasterte und plattierte Gehwege beiderseitig vorhanden, Straßenbeleuchtung, kostenlose Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:	Zugang Wohnhaus und Zufahrt Einzelgarage von der Pfarrer-Friedrich-Straße, Zufahrt Doppelgarage von dem südlich angrenzenden Stichweg
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Telefon, Gas
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Dezernat IV Bereich Umwelt und

Klima, Bodenschutz, Altlasten vom 17.12.2024
liegen Nach dem städtischen *Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen* für die gegenständlichen Flurstücke keine Hinweise auf altlastverdächtige Flächen vor. Das *Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz* (BIS-BoKat) verzeichnet für die Grundstücke keine Einträge. Im Folgenden wird auf einen altlastenfreien Zustand abgestellt.

4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

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

Objektart:	Zweigeschossiges, voll unterkellertes, einseitig angebautes Reihenendhaus, nicht ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempel. Vorgelagert Einzelgarage, rückseitig Doppelgarage.
Baujahr:	1972 Wohnhaus und Einzelgarage 1995 Doppelgarage
Nutzungsaufteilung:	KG: Heizraum, Kellerraum, Lagerkeller mit Kellerausgang, Hobbykeller. EG. Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Garderobe, Gäste-WC, Nebenraum, Terrasse. OG: drei Zimmer, Badezimmer, Flur, Balkon.

Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise.
Außenwände:	Massiv (Mauerwerk und Beton).
Fassade:	Putz mit Anstrich.
Decken:	Stahlbeton-Massivdecken.
Dach:	Wohnhaus mit Holz-Satteldach mit Eindeckung in Tondachziegeln und Wärmedämmung, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech. Einzelgarage mit Flachdach in bituminöser Eindeckung. Doppelgarage mit Holz-Satteldach und Tondachziegeln, Dachentwässerung Zinkblech.

Ausbau

Fenster:	Holzfenster mit Ein- und Zweifachverglasung, vereinzelt abschließbar, manuell bedienbare Kunststoffrollläden.
Türen:	Hauseingangstür als Aluminiumrahmentür mit Drahtglas, Oberlicht und feststehendem Seiten teil, Wohnungseingangstüren aus Holz in Holzzargen.
Sanitäre Installationen:	EG: Tageslicht-Gäste-WC mit Handwaschbecken, Stand-WC (Druckspülung), Boden- und Wandfliesen. OG: Tageslicht-Vollbad mit Einbauwanne, Einbaudusche, Doppelwaschbecken, wandhängendem WC, Boden- und Wandfliesen. Sanitärgegenstände und -armaturen im Wesentlichen aus dem Baujahr.
Heizung:	Gas-Zentralheizung, statische Heizkörper, Warmwasser zentral.
Elektroinstallation:	Zentraler Zählerschrank mit Kippsicherungen, tlw. ertüchtigt. Wenige Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe.
Bodenbeläge:	Außerhalb der Sanitärbereiche im KG Fliesen und Teppich, ansonsten Parkett und Fliesen.
Innenwände und -decken:	Tapete oder Putz mit Anstrich.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen Eingangstreppe, Kelleraußentreppe, unterkellerte Terrasse mit Hebepumpe.

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen: Siehe oben.

Bodenbefestigungen: Teils gepflasterte, teils plattierte, Wege- und Stellplatzflächen (Verbundpflaster, Fliesen, Waschbetonplatten).

Gartengestaltung: Hecken, Sträucher, Bäume, tlw. Zierbeete, ansonsten Rasen.

Einfriedung: Stahlgitterzäune (tlw. auf Mauersockel), Hecken.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich zum Ortstermin in einem überwiegend baujahrstypischen Gesamtzustand. Größere Modernisierungsmaßnahmen wurden abseits der Dachdämmung und Heizungserneuerung 1991 nicht durchgeführt. Zum Wertermittlungsstichtag besteht neben einem nicht unerheblichen Instandsetzungsbedarf demnach auch ein Modernisierungsstau, insbesondere im Hinblick auf die gesetzlichen Nachrüstpflichten nach Gebäudeenergiegesetz.

Bauschäden:

Folgende Schadensbilder waren – abseits üblicher Abnutzungerscheinungen – im Zuge der Ortsbesichtigung erkennbar (nicht abschließend):

- Fenster tlw. nicht mehr abschließbar, schwergängig beim Öffnen/Schließen
- Undichte Stellen der Wasserversorgungs-/Verteilung im KG erkennbar
- Feuchte-/schimmelbelastete Außenecken in diversen Wohn- und Kellerräumen

Seitens des Antragsgegners wurde vorgetragen, dass die Heizung defekt ist, eine Funktionsüberprüfung konnte im Zuge der Ortsbesichtigung nicht vorgenommen werden.

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

5.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II der beiden Grundbücher von Ruchheim Blatt 1214 und 1562 befinden sich keine Eintragungen.

5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

5.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Die Bewertungsgrundstücke Flst.Nr. 3731, 3040/19, 3041/4 und 3040/20 sind über die Pfarrer-Friedrich-Straße bzw. den südlich angrenzenden Stichweg erschlossen und verfügen über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Strom
- Gas
- Telefon/Internet, Kabel

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein Dezernat IV Bereich Tiefbau, Technische Verwaltung vom 19.12.2024 sind die Erschließungseinrichtungen nach § 127 BauGB und § 7 ff Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RLP, Abwasserbeitrag) für den zu bewertenden Grundbesitz fertiggestellt und es fällt kein Erschließungsbeitrag mehr an. Einmalige Gebühren bzw. Beiträge nach KAG RLP für etwaige Erweiterungen und Verbesserungen werden durch „wiederkehrenden Ausbaubeuräge“ im Sinne einer Solidargemeinschaft finanziert. Da diese Erhebungsform demnach in der Region als grundstücksgewöhnlich und hinsichtlich der Größenordnung des Beitrags mit Blick auf die Verfahrensgenauigkeit als nicht signifikant eingestuft werden kann, kann nachfolgend von einem beitrags- und abgabenfreien Zustand ausgegangen werden.

5.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen (Abruf Homepage am 11.02.2025) ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß Online-Auskunft auf der Homepage der Stadt Ludwigshafen (Stadtplan, Abruf am 11.02.2025) liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich nach § 34 Baugesetzbuch (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), d.h. im Wesentlichen nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Im Zuge der Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein am 27.01.2025 konnten folgende Vorgänge in der Akte Pfarrer-Friedrich-Straße 26 recherchiert werden:

- Bauschein BV-Nr. 24-18/70 vom 16.07.1970 für die Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Ölheizungs- und Entwässerungsanlage inkl. Baubeschreibung vom 20.03.1970 (zur Errichtung von 8 Reihenhäusern), Lageplan vom 16.7.1970, Bauzeichnungen vom 03.02.1970, Kubaturberechnung vom 12.08.1969, Wohnflächenberechnung vom 07.04.1970 (für die Reihen**mittel**häuser!) sowie Gebrauchsabnahmeschein vom 30.10.1972 (abgenommen am 27.04.1972)
- Baugenehmigung Aktenzeichen 9411869/14 vom 18.08.1994 „Neubau einer Doppelgarage“ inkl. Lageplan vom 18.08.1994, Bauzeichnungen vom 11.01.1995 (Prüfdatum) und Baubeschreibung vom 13.05.1994

Hinweis:

Seitens des Antragsgegners wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung genehmigte Grundrisspläne (Genehmigungsdatum 25.11.1979) zum Erd- und Obergeschoss vorgelegt – diese weisen zum einen ein anderes Aktenzeichen auf (BV-Nr. 17-45/70), zum anderen ist das gegenständliche Reihenendhaus mit 8,25 m genau 1,00 m breiter als in den ursprünglichen Plänen lt. Bauakte (dort 7,25 m).

Im Zuge eines stichprobenartigen Aufmaßes der Wohnfläche beim Ortstermin sowie eines graphischen Abgriffs der Gebäudeaußenmaße aus der digitalen Flurkarte konnte mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden, dass das Reihenendhaus 8,25 m breit ist.

Da es sich um genehmigte Bauzeichnungen mit Aktenzeichen handelt, wird nachfolgend davon ausgegangen, dass der Vorgang in der örtlichen Bauakte fehlt. Die Wertermittlung wird daher auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen konnte stichprobenartig geprüft werden. Es wurden kleinere Abweichungen bei der Raumaufteilung sowohl im EG (Bereich Garderobe/Nebenraum sowie im OG (Bad/Schrank) festgestellt. Ferner wurde in der Örtlichkeit eine Unterkellerung der Terrasse festgestellt, die nicht Gegenstand der Baugenehmigung ist. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

5.2.3. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen, Fachbereich Bauaufsicht, vom 18.12.2024 sind im örtlichen Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen den o.g. Grundbesitz betreffend eingetragen:

1. „Die Grundstücke der Gemarkung Ruchheim mit den Flurst.-Nrn. 3731, 3040/20 und 3041/4 werden für die Dauer der Bebauung zu einer Grundstückseinheit zusammengefaßt. Alle Grundstücke sind somit begünstigt und belastet.“

Die vorstehende Vereinigungsbaulast wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB implizit im Rahmen der Bewertung aller Grundstücke als ein Grundbesitz berücksichtigt, ein darüber hinausgehender Einfluss ist nicht gegeben.

Die Nichtberücksichtigung der Baulast und die damit einhergehende separate Bewertung der einzelnen Grundstücke entspricht dem Verkehrswert nach § 74 4 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG). Diese Wertermittlung folgt anderen Voraussetzungen und wird in Abschnitt 9 abgebildet.

2. „Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks gewährt ein Zufahrtsrecht und Zugangsrecht zu dem Grundstück der Gemarkung Ruchheim, Flurst.-Nr. 3041/4.“

Die vorstehend beschriebene Baulast begünstigt das Flurstück 3031/4 derart, dass dessen verkehrliche Erschließung über das belastete Grundstück Flurstück 3730/1 – den südlich angrenzenden Stichweg – dauerhaft gesichert ist. Im Zuge der Wertermittlung nach § 194 BauGB findet der Umstand implizit in der qualitativen Einstufung des gesamten Grundbesitzes als voll erschlossenes Bauland Berücksichtigung, ein darüber hinausgehender Einfluss ist nicht gegeben. Im Zuge der Verkehrswertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG ergibt sich der Werteinfluss der Baulast ebenfalls durch die Erschließung des Grundstücks – ohne Baulast wäre es nicht erschlossen. Der wertmäßige Einfluss wird in Abschnitt 9 dargestellt.

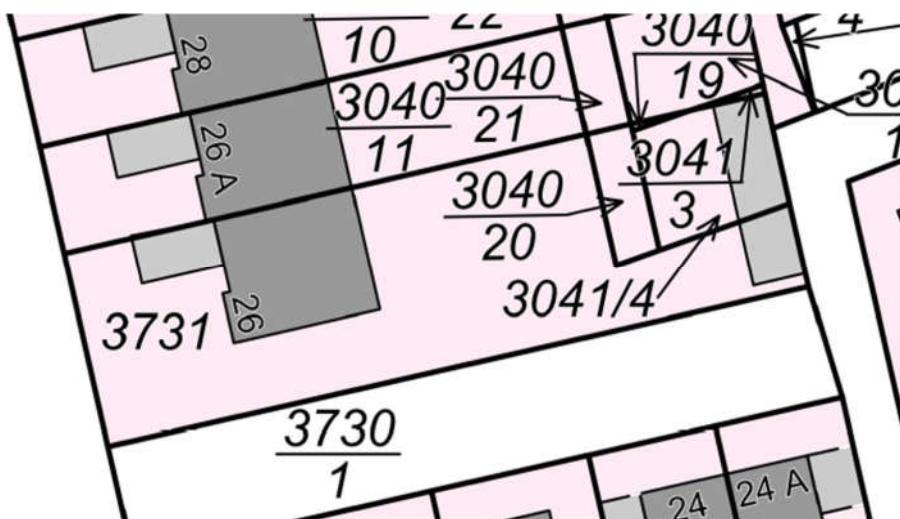


Abbildung 1: Grundbesitz und südlich angrenzender Stichweg (zur Pfarrer-Friedrich-Straße)

5.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

5.3.1. Mietverhältnisse

Gemäß Auskunft beim Ortstermin seitens der Antragsgegnerin und des Antragsgegners ist das Reihenendhaus durch den Antragsgegner und Miteigentümer selbst bewohnt, Mietverhältnisse existieren nicht. Die Richtigkeit der gemachten Angaben wird unterstellt.

5.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

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

6. Markt

6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

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

6.2. Marktanalyse

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

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

Die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts wird aus den genannten Gründen mit Blick auf die leicht überalterten Objekteigenschaften sowie den Lageeigenschaften in Ruchheim insgesamt als durchschnittlich eingestuft. Der potentielle Käuferkreis wird dabei vornehmlich bei Eigennutzern gesehen.

Grundsätzlich besteht aus Käufersicht im vorliegenden Fall insbesondere das Risiko der energetischen Nachrüstverpflichtungen, der im Zuge der Kaufpreisbildung entsprechend als Risiko eingepreist wird. Der überwiegend baujahrstypische Gesamtzustand ist in der Restnutzungsdauer und dem größtenteils baujahrstypischen Gebäudestandard berücksichtigt.

7. Wertermittlung

7.1. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.2. Wertermittlungsverfahren

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

a) Vergleichswertverfahren

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

b) Sachwertverfahren

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

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

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

c) Ertragswertverfahren

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

d) Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

7.3. Wahl des Verfahrens

Die Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Dementsprechend und unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände des Einzelfalls wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig aus dem Sachwert abgeleitet. Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte werden vorrangig im Ertragswertverfahren bewertet.

Wie bereits im Rahmen der Marktanalyse (Abschnitt 6.2) beschrieben, handelt es sich vornehmlich um ein klassisches Eigenheim. Nach einer Abfrage aus der örtlichen Kaufpreissammlung konnten zwar insgesamt 21 Kauffälle selektiert werden, hierbei handelt es sich jedoch größtenteils im Reihenmittelhäuser und nicht um Reihenendhäuser/Doppelhaushälften, die wiederum größtenteils im benachbarten Oggersheim und nicht in Ruchheim gelegen sind. Zur Ableitung des Verkehrswerts wird nach eingehender Analyse der Vergleichskauffälle und der damit einhergehenden Genauigkeit der Eingangsparameter im vorliegenden Fall auf das Sachwertverfahren abgestellt. Das Vergleichswertverfahren dient der Plausibilisierung.

7.4. Bodenwert

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

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (§ 34 BauGB, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	Entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Wohnbaufläche, offene Bauweise, II Vollgeschosse

wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 12)	Keine signifikanten vorhanden
beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG RLP
Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)	Berücksichtigung von Standortstärken, -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> - Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen teilweise im Ortsteilzentrum von Ruchheim fußläufig erreichbar, ansonsten in Ludwigshafen-Zentrum bzw. den Ballungszentren der Region - Gute Wohnlage in Ruchheim - Lagetypische Immissionen durch die nahegelegene A650 - Gute Erreichbarkeit der Großstädte und großen Arbeitgeber der Region (ÖPNV, Individualverkehr)
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksgröße 607 qm - Tiefe: ca. 47 m - Zuschnitt insgesamt rechteckig

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Stadt Ludwigshafen am Rhein gibt zum Ermittlungsstichtag 01.01.2024 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Wertermittlungsobjekts mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs-zustand	Beitrags-zustand	Nutzungs-art	Bauweise	GFZ	Grundstücks-tiefe [m]
315	Baureifes Land	frei	Allgemeines Wohngebiet	offen	0,4	30

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer GFZ von $80,44 \times 2 / 607 \text{ qm} = \text{rd. } 0,27$ etwas niedriger baulich ausgenutzt als das Richtwertgrundstück mit einer GFZ von 0,4. In Anlehnung an die örtlichen Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Ludwigshafen (nach Sprengnetter) ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 0,94, mithin ein Abschlag auf den Bodenrichtwert von 8%. Der Bodenwert ergibt sich demnach zu

$$315 \text{ €/qm} - 8\% = 289,80 \text{ €/qm.}$$

Der Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit beläuft sich demnach auf

Flst. 3731	510 qm	x 289,80 €/qm =	147.798 €
Flst. 3040/19	1 qm	x 289,80 €/qm =	290 €
Flst. 3041/4	70 qm	x 289,80 €/qm =	20.286 €
Flst. 3040/20	26 qm	x 289,80 €/qm =	7.535 €
Gesamt	607 qm		175.909 €

7.5. Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

7.5.1. Herstellungskosten / Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden (vgl. § 36). Es handelt sich um modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Derzeit sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen (vgl. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV). Sie besitzen die Dimension „€/qm“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenenkosten und Umsatzsteuer. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA 2023, 36.(2).3).

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der diesbezüglich aktuelle und zur jeweiligen Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu verwenden (§ 36 ImmoWertV). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude (IV/2024) beträgt 130,8 bezogen auf die Basis 2021=100, für das Basisjahr der NHK 2010 beträgt er 70,8.

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenenkosten (Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV), welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Pla-

nungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

Bauteil A – Wohnhaus

Gebäudetyp 2.12 Reihenendhaus, KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut; Gebäudestandard ca. 2,5 **nach Beseitigung des Instandsetzungsstaus**
Normalherstellungskosten: 560 €/qm BGF inkl. 19% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex
Bruttogrundfläche⁵: 322 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage)

Bauteil B – Einzelgarage

Gebäudetyp 14.1 Einzel-/Mehrfachgaragen, Gebäudestandard 3,8 (Massivbauweise)
Normalherstellungskosten: 380 €/qm BGF inkl. 12% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex
Bruttogrundfläche: 16 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage)

Bauteil C – Doppelgarage

Gebäudetyp 14.1 Einzel-/Mehrfachgaragen, Gebäudestandard 4,0 (Massivbauweise)
Normalherstellungskosten: 485 €/qm BGF inkl. 12% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex
Bruttogrundfläche: 42 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage)

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile - § 36 (2) ImmoWertV

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des Gebäudeauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden die Kelleraußentreppen und der Balkon im OG in Anlehnung an übliche Herstellungskosten zusätzlich in Ansatz gebracht.

⁵ Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben zu ermitteln.

7.5.2. Gesamtnutzungsdauer

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

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit **80 Jahren** für das zu bewertende Wohnhaus zum Ansatz gebracht. Für die Garagen wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **60 Jahren** angesetzt. Dies entspricht den Modellen der verwendeten Daten.

7.5.3. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND, § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Die rechnerische Restnutzungsdauer des Wohnhauses beläuft sich zum Wertermittlungsstichtag auf $1972 + 80 - 2025 = 27$ Jahre. Im Hinblick auf eine nachhaltige Nutzbarkeit des Wohnhauses sind aus Käufersicht mindestens Renovierungsmaßnahmen im Bereich der energetischen Nachrüstpflichten zu berücksichtigen. In Anlehnung an Anlage 2 ImmoWertV – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen – wird unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **30 Jahren** für das Wohnhaus angesetzt. Für die Einzelgarage wird unter Berücksichtigung kleinerer Ertüchtigungsmaßnahmen ebenfalls eine Restnutzungsdauer von **30 Jahren** angesetzt, da deren Schicksal mit dem des Hauptgebäudes verbunden ist.

Für die Doppelgarage wird auf die rechnerische Restnutzungsdauer von (ebenfalls) $1995 + 60 - 2025 = 30$ Jahren abgestellt.

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor (AWMF)} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Unterschiede zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen soll (vgl. ImmoWertA 2023, 36,(3)). Im vorliegenden Fall wird dieser mit 1,0 ausgegeben.

Durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor wird der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

7.5.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Ansatz für Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) ist i.d.R. eine Modellgröße. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere ortsübliche Gartenanlagen. Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (ImmoWertA 2023, vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 2; Nummer 8.(3).1 sowie Nr. 37.1 und 37.2 ImmoWertA 2023).

Der Wertansatz für die Außenanlagen erfolgt im vorliegenden Fall pauschal mit 5% des Gebäudezeitwertes und besteht im Einzelnen aus

- Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen bis an die Grundstücksgrenze
- Einfriedung zu den Nachbargrundstücken und dem öffentlichen Raum
- Befestigte Zufahrts-, Zuwegungs- und Stellplatzflächen, auch zu den Garagen
- Vereinzelt Bäume, Sträucher und Büsche inkl. Treppen

7.5.5. Ermittlung des (vorläufigen) Sachwertes

Wahl des NHK- Typs			
Gebäudetyp (NHK 2010):			
Tatsächliches Baujahr	1972	Gebäudealter	53 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	30 Jahre
BGF - Ansatz			322 qm
NHK- Ansatz			560 €/qm
Anpassungen			
Regionalfaktor		x	1,00
Anpassung Baupreisindex Bund			
Für das Basisjahr	70,8		
Zum Stichtag: 01/2025	130,8	x	1,85
			1.036 €/qm
Herstellungskosten	1.036 €/qm	x	322 qm = 333.592 €
Besondere nicht in der BGF erfasste Bauteile			
1) Kelleraußentreppe		+	9.000 €
2) Balkon OG		+	10.000 €
Herstellungskosten gesamt		=	352.592 €
Wertminderung wegen Alters			
Methode	Linear	(63,0%)	- 222.133 €
Sachwert Wohnhaus			130.459 €
Zusammenstellung			
Sachwert Wohnhaus			130.459 €
Sachwert Einzelgarage		+	5.624 €
Sachwert Doppelgarage		+	18.837 €
Zeitwert der Außenanlagen	5%	+	6.523 €
Bodenwert		+	175.909 €
vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert			337.352 €

Nebenrechnungen:

Wahl des NHK- Typs			
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzel-/Mehrfachgaragen		
Tatsächliches Baujahr	1972	Gebäudealter	53 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	30 Jahre
BGF - Ansatz			16 qm
NHK- Ansatz			380 €/qm
Anpassungen			
Anpassung Baupreisindex Bund			
Für das Basisjahr	70,8		
Zum Stichtag: 01/2025	130,8		x 1,85
			703 €/qm
Herstellungskosten		703 €/qm x 16 qm	= 11.248 €
Wertminderung wegen Alters			
Methode	Linear	(50,0%)	- 5.624 €
Sachwert Einzelgarage			5.624 €

Wahl des NHK- Typs			
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzel-/Mehrfachgaragen		
Tatsächliches Baujahr	1995	Gebäudealter	30 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	30 Jahre
BGF - Ansatz			42 qm
NHK- Ansatz			485 €/qm
Anpassungen			
Anpassung Baupreisindex Bund			
Für das Basisjahr	70,8		
Zum Stichtag: 01/2025	130,8		x 1,85
			897 €/qm
Herstellungskosten		897 €/qm x 42 qm	= 37.674 €
Wertminderung wegen Alters			
Methode	Linear	(50,0%)	- 18.837 €
Sachwert Doppelgarage			18.837 €

7.5.6. Marktanpassung

Der im Sachwertverfahren ermittelte vorläufige Sachwert spiegelt noch nicht die Lage am ortsüblichen Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag wider. Der bisher rein substanzorientierte Sach-

wert ist in der Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch, die Anpassung erfolgt mittels des so genannten Sachwertfaktors gem. § 39 ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus tatsächlichen Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Die Höhe erforderlicher Zu- oder Abschläge (Verhältnis zwischen Sachwert und Verkehrswert) ist von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation am Wertermittlungsstichtag abhängig. Der modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für den/ die Sachverständige/n von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen“ basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von nicht marktüblichen Flächenanteilen („selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen“ gem. § 41), „grundstücksbezogenen Rechten und Lasten“ oder sonstigen Besonderheiten (i.S.v. „boG“, vgl. § 8 (3)).

Der örtliche Gutachterausschuss Ludwigshafen am Rhein hat aus dem Berichtsjahr 2023 Sachwertfaktoren abgeleitet. Für Ein-/Zweifamilienhäuser aller Anbauarten wurde bei einem durchschnittlichen Bodenwertniveau von 350 €/qm und einem vorläufiger Sachwert von 350.000 € ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,24 veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der kleinräumigen Lageeigenschaften des Wertermittlungsobjekts (vgl. auch Bodenrichtwertniveau 315 €/qm), der Gebäudegröße und -struktur (inkl. der allgemein bau-technischen und energetischen Eigenschaften) und den Immobilienmarktentwicklungen zum Wertermittlungsstichtag wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von 1,15 gewählt:

vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert	337.352 €
Sachwertfaktor	115%
vorläufiger marktangepasster Sachwert	387.955 €

7.6. Vergleichswertverfahren

7.6.1. Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde gemäß Gutachtenanlage zu rd. 125 qm abgeleitet und berücksichtigt den Balkon und den überdachten Terrassenteil zu 1/4 ihrer Grundfläche.

7.6.2. Berechnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

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

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

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

Seitens des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigshafen am Rhein wurden nach einer Abfrage aus der Kaufpreissammlung zum 12.02.2025 insgesamt 21 Vergleichskauffälle unter Berücksichtigung folgender Selektionskriterien zur Verfügung gestellt.

- Teilmarkt: Reihenendhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Weiterverkauf
- Vertragsdatum ab 01.01.2023 bis 15.01.2025 (Wertermittlungsstichtag)
- Baujahre 1960-1985
- Wohnflächen 100 bis 150 qm
- Räumliche Suche: Gemarkungen Ruchheim und Oggersheim

Zu A. Konjunkturelle Anpassung

Grundlage für die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag bildet aufgrund der Aktualität der Häuserpreisindex für bestehende Wohnimmobilien des Statistischen Bundesamtes.

Zu B. Qualitative Anpassung

Um die Vergleichskaufpreise unter Beachtung des wichtigsten Grundsatzes der Wertermittlung („immer in dem Modell bewerten, in dem die erforderlichen Daten abgeleitet wurden“) an das konkrete Bewertungsobjekt anpassen zu können, müssen entsprechende Anpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Schätzung der Zu- und Abschläge werden. Eingrenzungen hinsichtlich Wohnungsgröße und Baujahr wurden im Zuge der Abfrage vorgenommen. Da den Vergleichskauffällen keine weiteren wertbestimmenden Merkmale (z.B. Gebäudestandard, Modernisierungsgrad u.a.) vorlag, wurde auf weitere Anpassungen verzichtet.

Zur Auswertung:

Das arithmetische Mittel der 21 Vergleichskaufpreise wurde im Hinblick auf eine statistisch größere Aussagekraft über die Abweichung der 1,5-fachen Standardabweichung bereinigt und auf 19 verbleibende Fälle zur endgültigen Ableitung des (vorläufigen) Vergleichswerts reduziert.

Ausgangsdaten Vergleichswertberechnung		Vergleichswertberechnung																			
Lage/Quelle (s.u.)	Bew. Objekt	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10	V11	V12	V13	V14	V15	V16	V17	V18	V19	V20
Wohnfläche (qm)	125	125.00	150.00	148.00	147.89	102.00	131.00	150.00	113.00	149.00	113.00	140.00	108.00	120.00	100.00	111.00	125.00	132.00	131.00	150.00	
Pfarr-Friedrich-Straße (qm)	26	Friedrich-Schiedemann-Straße	76	Philip-Schiedemann-Straße	Erich-Kästner-Straße	18	Philipp-Schiedemann-Straße	Von-Stein-Straße	30	Philipp-Schiedemann-Straße	Von-Stein-Straße	35	Philipp-Schiedemann-Straße	Wanderstraße	Philipp-Busch-Straße	Erich-Kästner-Straße	Philipp-Busch-Straße	Philipp-Schiedemann-Straße	Aden-Siegwald-Wallstraße	Philipp-Schiedemann-Straße	
Kaufpreis (€)	315.000,00	315.000,00	434.000,00	370.000,00	315.000,00	420.000,00	250.000,00	320.000,00	240.000,00	349.900,00	300.000,00	355.000,00	339.000,00	470.000,00	320.000,00	290.000,00	335.000,00	315.000,00	375.000,00	305.000,00	405.000,00
rel. Kaufpreis (€/qm)	2.520,00	2.520,00	2.513,33	2.392,43	2.501,86	3.088,24	2.306,11	1.666,67	3.008,85	2.147,65	3.096,46	2.142,86	3.287,04	2.825,00	4.700,00	2.882,88	2.320,00	2.337,88	2.404,53	2.300,00	3.164,06
A. Konjunkturrelle Anpassung (Immobilien-Index für EFH/EFH (Weiterverkäufe) in RL P (OGA RLPI)																					
Kaufdatum/Stichtag	1/25	3/23	5/23	7/23	8/23	8/23	11/23	12/23	11/23	12/23	12/23	1/24	1/24	5/24	6/24	9/24	10/24	10/24	4/23	5/24	9/24
Faktor	1,00	0,96	0,98	1,00	1,00	1,00	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,04	1,04	1,01	1,02	1,01	1,01	1,01	0,97	1,01	1,01
Vergleichskaufpreis am Stichtag	2.419,20	2.465,06	2.501,86	2.392,43	2.501,86	3.088,24	3.206,11	1.716,67	3.099,12	2.212,08	3.189,35	2.228,57	3.319,91	2.653,25	4.794,00	2.911,71	2.343,20	2.365,26	2.332,44	2.525,00	3.195,70
B. Qualitative Anpassung (wg. abweichender Grundstückseigenschaften)																					
Wohnfläche (qm)	125	125.00	150.00	148.00	147.89	102.00	131.00	150.00	113.00	149.00	113.00	140.00	108.00	120.00	100.00	111.00	125.00	132.00	131.00	150.00	128,00
Faktor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Baujahr	1972	1976	1978	1974	1984	1980	1974	1974	1981	1981	1980	1981	1981	1970	1960	1978	1981	1978	1977	1977	1975
Faktor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Objektart		Reihenhaus	Reihenhaus	Reihenhaus	Reihenhaus	Reihenhaus	Reihenhaus	Reihenhaus	Reihenhaus	Reihenhaus	Reihenhaus	Reihenhaus	Reihenhaus	Reihenhaus	Doppelhaushälften	Doppelhaushälften	Doppelhaushälften	Reihenhaus	Reihenhaus	Reihenhaus	Reihenhaus
Faktor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
angep. rel. Vergleichskaufpreis	2.419,20	2.465,06	2.501,86	2.392,43	2.501,86	3.088,24	3.206,11	1.716,67	3.099,12	2.212,08	3.189,35	2.228,57	3.319,91	2.653,25	4.794,00	2.911,71	2.343,20	2.365,26	2.332,44	2.525,00	3.195,70
Ausreißerbeseitigung																					
Mittelwert	2.798,84 €/qm																				
Standardabweichung	619,59 €/qm																				
Auswahlspanne	1.867,25 €/qm	bis																			
Stichprobe ohne Ausreißer	2.748,36 €/qm	2419,20	2463,06	2932,43	2501,86	3088,24	3206,11		3098,12	2212,08	3189,35	2228,57	3199,91	2853,25		2911,71	2343,20	2863,26	2332,44	2525,00	3195,70
Von. Vergleichswert	2.748,36 €/qm																				

Unter Berücksichtigung eines Wertansatzes für die Einzelgarage von 6.000 € und der Doppelgarage von 18.000 €/Stk. ergibt sich der vorläufige Vergleichswert zu :

$$2.748,36 €/qm \times 125 \text{ qm} + 6.000 € + 18.000 € = 367.545 €$$

Mit einer Abweichung von rd. 5,3% zum vorläufigen Sachwert werden die gewählten Bewertungsparameter hinreichend plausibilisiert.

7.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

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

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

Wertminderung Modernisierungs-/Fertigstellungsstau

Die Wertminderung aufgrund eines Modernisierungs- bzw. Renovierungsstaus wird im Anschluss, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt. Durch die Maßgabe des Verordnungsgebers sind hierzu die reinen Schadensbeseitigungs-/Reparaturkosten zwar als Grundlage für die Wertminderung heranzuziehen, es muss allerdings geprüft werden, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt werden. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, kann in vielen Fällen durchaus höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten^{6,7}. Zudem ist zu berücksichtigen, dass zur Bemessung einer Wertminderung neben der Höhe der tatsächlichen Kosten insbesondere die Notwendigkeit der Maßnahmen zur nachhaltigen Marktgängigkeit der Immobilie zwingend notwendig sind (ertragswirtschaftliche Betrachtungsweise).

⁶ FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015, Az. 3 K 3248/11

⁷ vgl. auch BGH, Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, BGHZ 39, 40, Juris Rn. 12

Um das Bewertungsobjekt als solches am Markt unter Berücksichtigung zeitgemäßer bzw. gesetzlich geforderter Ausstattungsstandard-Anforderungen nachhaltig zu platzieren, sind **mindestens** folgende Maßnahmen notwendig:

- Einbau einer neuen, gesetzeskonformen Heizungsanlage inkl. Dämmung der Rohre
- Tlw. Erneuerung/Ertüchtigung von Installationen
- Ggf. Ertüchtigung der Dachdämmung oder Dämmung oberste Geschossdecke
- Ertüchtigung des Garagendachs

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens können keine detaillierten Aussagen über Umfang und Kosten der Renovierungskosten getroffen werden, dies obliegt entsprechenden Bausachverständigen. Vielmehr wird hier – entsprechend der Mechanismen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs – eine Wertminderung in Ansatz gebracht, die ein potentieller Käufer im Zuge seiner Kaufpreisbildung als Risikoabschlag auf Basis überschlägig geschätzter Pauschalansätze einpreisen wird⁸. Unter Berücksichtigung üblicher Renovierungskosten, des anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels sowie der Dringlichkeit der Maßnahmen mit Blick auf die Nachfragesituation am Immobilienmarkt wird daher im vorliegenden Fall eine Wertminderung von **45.000 €** in Abzug gebracht.

vorläufiger marktangepasster Sachwert	387.955 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung Instandsetzungs-/Modernisierungsstau	- 45.000 €
Sachwert	342.955 €
	rd. 343.000 €

Vorläufiger Vergleichswert	367.545 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung Instandsetzungs-/Modernisierungsstau	- 45.000 €
Vergleichswert	322.545 €
	rd. 323.000 €

⁸ Die Maßnahmen stellen dabei den Mindestaufwand dar. Der darüber hinausgehende Renovierungs-/Modernisierungsgrad ist höchst subjektiv und kann daher im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erfasst werden.

8. Verkehrswert nach § 194 BauGB

Die angewandten Wertermittlungsverfahren liefern zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Sachwert	343.000 €
Vergleichswert	323.000 €

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren – insbesondere des genehmigten Gebäudebestands – wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Ruchheim Blatt 1214 eingetragenen bebauten Grundstücks Pfarrer-Friedrich-Straße 26 in 67071 Ludwigshafen, Gemarkung Ruchheim, Flurstück 3731 sowie der im Grundbuch von Ruchheim Blatt 1562 eingetragenen Grundstück Pfarrer-Friedrich-Straße 26 in 67071 Ludwigshafen am Rhein, Gemarkung Ruchheim Flurstücke 3040/19, 3041/4 und 3040/20 zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2025 ermittelt zu

rd. 340.000 €
(in Worten: dreihundertvierzigtausend Euro)

9. Verkehrswert nach § 74 a Abs. 5 ZVG

Auftragsgemäß wird bei mehreren Versteigerungsobjekten gebeten, für jedes Objekt gesondert einen Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Im vorliegenden Fall entspricht die separate Wertermittlung für die gegenständlichen Grundstücke dem fiktiven Wegfall der Vereinigungsbaulast.

9.1. Wahl des Verfahrens

Grundstück	Grundstücksart	Wertermittlungsverfahren
Flst. 3731	Mit einem Reihenendhaus und einer vorgelagerten Einzelgarage bebautes Grundstück	Sachwert unter Berücksichtigung einer abweichenden Grundstücksfläche, ohne Doppelgarage
Flst. 3040/19	Splittergrundstück/Arrondierungsfläche im Gartenbereich, nicht erschlossen	Bodenwert: grundsätzlich Innenbereich nach § 34 BauGB, aber nach Lage, Form und Größe für eine bauliche unzureichend gestaltet, Käuferkreis ausschließlich im Bereich der Nachbargrundstücke, maximale Nutzbarkeit Garten
Flst. 3041/4	Mit einer Doppelgarage bebautes, erschlossenes Grundstück, Überbau auf Flurstück 3731	Sachwert: Garagengrundstück unter Berücksichtigung des Überbaus (Abschlag = Barwert einer fiktiven Überbaurente)
Flst. 3040/20	Unbebaute Teilfläche eines Gartens, nicht erschlossen	Bodenwert: grundsätzlich Innenbereich nach § 34 BauGB, aber nach Lage, Form und Größe für eine bauliche unzureichend gestaltet, Käuferkreis ausschließlich Eigentümer Flst. 3731 oder 3041/4, maximale Nutzbarkeit Garten

9.2. Grundstück Flurstück 3731

Folgende Bewertungsparameter sind abweichend zur Wertermittlung nach § 194 BauGB zu berücksichtigen:

Grundstücksgröße: 510 qm (statt 607 qm)

- ➔ abweichende GFZ von $80,44 \text{ qm} \times 2 / 510 \text{ qm} = \text{rd. } 0,32$
- ➔ abweichender GFZ Umrechnungskoeffizient von 0,96: $315 \text{ €/qm} \times 0,96 = 302,40 \text{ €/qm}$

→ Bodenwert:

Flst. 3731 510 qm x 302,40 €/qm = 154.224 €

Sachwert:

Wahl des NHK- Typs			
Gebäudetyp (NHK 2010):			
Tatsächliches Baujahr	1972	Gebäudealter	53 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	30 Jahre
BGF - Ansatz			
			322 qm
NHK- Ansatz			
			560 €/qm
Anpassungen			
Regionalfaktor		x	1,00
Anpassung Baupreisindex Bund			
Für das Basisjahr	70,8		
Zum Stichtag: 01/2025	130,8	x	1,85
			1.036 €/qm
Herstellungskosten		1.036 €/qm x 322 qm	= 333.592 €
Besondere nicht in der BGF erfasste Bauteile			
1) Kelleraußentreppe		+	9.000 €
2) Balkon OG		+	10.000 €
Herstellungskosten gesamt		=	352.592 €
Wertminderung wegen Alters			
Methode	Linear	(63,0%)	- 222.133 €
Sachwert Wohnhaus			130.459 €
Zusammenstellung			
Sachwert Wohnhaus			130.459 €
Sachwert Einzelgarage		+	5.624 €
Zeitwert der Außenanlagen	5%	+	6.523 €
Bodenwert		+	154.224 €
vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert			296.830 €

Der örtliche Gutachterausschuss Ludwigshafen am Rhein hat aus dem Berichtsjahr 2023 Sachwertfaktoren abgeleitet. Für Ein-/Zweifamilienhäuser aller Anbauarten wurde bei einem durchschnittlichen Bodenwertniveau von 350 €/qm und einem vorläufigen Sachwert von 300.000 € ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,31 veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der kleinräumigen Lageeigenschaften des Wertermittlungsobjekts (vgl. auch Bodenrichtwertniveau 315 €/qm), der Gebäudegröße und -struktur (inkl. der allgemein bau-technischen und energetischen Eigenschaften) und den Immobilienmarktentwicklungen zum Wertermittlungstichtag wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von 1,20 gewählt:

vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert	296.830 €
Sachwertfaktor	120%
vorläufiger marktangepasster Sachwert	356.196 €

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist -neben dem Instandsetzungs-/Modernisierungsstau die Wertminderung durch den Überbau der Doppelgarage von rd. 15 qm im rückwärtigen Grundstücksbereich zu erfassen. Dabei wird davon ausgegangen, dass diese Fläche über die Restnutzungsdauer der Doppelgarage nicht zur Verfügung steht, der Bodenwert dieser Teilfläche wird über diese Zeit abgezinst. Dem gegenüber steht der Barwert einer üblichen Überbaurente

Die Wertminderung ergibt sich zu:

Bodenwert Teilfläche fiktiv unbelastet: $302,40 \text{ €/qm} \times 15 \text{ qm} = 4.536,00 \text{ €}$

Über die RND abgezinster Bodenwert⁹: $4.536 \text{ €} \times 1,02^{-30} = 2.504,19 \text{ €}$

Wertminderung Überbau: $4.536,00 \text{ €} - 2.540,19 \text{ €}$

Bodenwertverzinsung: $4.536,00 \text{ €} \times 0,02 = 90,72 \text{ € p.a.}$

Werterhöhung = Barwert Überbaurente: $90,72 \text{ €} \times 22,40^{10} = 2.032,13 \text{ €}$

Der Einfluss des Überbaus wird insgesamt als wertneutral eingestuft:

vorläufiger marktangepasster Sachwert	356.196 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung Instandsetzungs-/Modernisierungsstau	- 45.000 €
Sachwert	311.196 €
	rd. 311.000 €

⁹ Zinssatz 2%, RND 30 Jahre

¹⁰ Barwertfaktor 2%, 30 Jahre RND

9.3. Grundstück Flurstück 3040/19

Bei dem lediglich 1 qm großen Grundstück handelt es sich um ein Splittergrundstück, welches zunächst im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegt. Ein Kaufinteresse wird hier ausschließlich bei den angrenzenden Grundstücksnachbarn gesehen. Da dieses Grundstück keine signifikant höherwertige Nutzung bei den potentiellen Käufergrundstücken zur Folge hat, werden diese lediglich bereit sein, höchstens einen Bruchteil des Baulandbodenwerts zu zahlen. In Anlehnung an Erfahrungswerte für derartige Flächen wird ein Ansatz von 20% des Bodenrichtwertes, mithin $315 \text{ €/qm} \times 0,2 = 73,00 \text{ €/qm}$, in Ansatz gebracht:

Bodenwert:

$$\text{Flst. 3040/19} \quad 1 \text{ qm} \quad \times \quad 73,00 \text{ €/qm} = \quad 73 \text{ €}$$

9.4. Grundstück Flurstück 3041/4

Der Verkehrswert des mit einer Doppelgarage bebauten Grundstücks ergibt sich aus dem Gebäudesachwert zzgl. Bodenwert sowie eines Abschlags wegen Überbau auf das Grundstück 3731 – dieser bemisst sich an dem Barwert einer Überbaurente auf Basis einer üblichen Bodenwertverzinsung.

Die Qualität des 70 qm großen Grundstücks ist als Rohbauland i.S.d. § 3 Abs. 3 ImmoWertV einzustufen, wonach die Bebaubarkeit von § 34 BauGB grundsätzlich gegeben ist, welches nach Lage, Form und Größe aber nicht selbstständig für eine Bebauung geeignet ist. Potentielle Käufer sind entweder die Nachbargrundstücke oder auch Eigentümer umliegender Grundstücke, die einen Bedarf an Garagen-/Stellplatzgrundstücken haben. In Anlehnung an Erfahrungswerte für vergleichbare Flächen wird ein Ansatz von 50% des Bodenrichtwertes, mithin $315 \text{ €/qm} \times 0,5 = 157,50 \text{ €/qm}$ gewählt:

$$\text{Flst. 3041/4} \quad 70 \text{ qm} \quad \times \quad 157,50 \text{ €/qm} = \quad 11.025 \text{ €}$$

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich bei einem Sachwertfaktor von 1,0 zu:

Wahl des NHK- Typs			
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgarage		
Tatsächliches Baujahr	1995	Gebäudealter	30 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	30 Jahre
BGF - Ansatz			42 qm
NHK- Ansatz			485 €/qm
Anpassungen			
Regionalfaktor		x	1,00
Anpassung Baupreisindex Bund			
Für das Basisjahr	70,8	x	
Zum Stichtag: 01/2025	130,8	x	1,85
			897 €/qm
Herstellungskosten	897 €/qm	x	42 qm
		=	37.674 €
Wertminderung wegen Alters			
Methode	Linear	(50,0%)	-
Sachwert Doppelgarage			18.837 €
Zusammenstellung			
Sachwert Doppelgarage			18.837 €
Bodenwert		+	11.025 €
vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert			29.862 €
Sachwertfaktor			100%
vorläufiger marktangepasster Sachwert			29.862 €

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der Überbau wertmindernd zu berücksichtigen. Hier wird die Überbaurente – bemessen an der über die RND der Doppelgarage kapitalisierten Bodenwertverzinsung – als Barwert in Abzug gebracht:

Bodenwert überbaute Fläche: $302,40 \text{ €/qm} \times 15 \text{ qm} = 4.536,00 \text{ €}$
 Bodenwertverzinsung: $4.536,00 \text{ €} \times 0,02 = 90,72 \text{ € p.a.}$
 Barwert Überbaurente: $90,72 \text{ €} \times 22,40^{11} = 2.032,13 \text{ €, rd. 2.000 €}$

vorläufiger marktangepasster Sachwert	29.862 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung Überbau	- 2.000 €
Sachwert	27.862 € rd. 27.900 €

¹¹ Barwertfaktor 2%, 30 Jahre RND

9.5. Grundstück Flurstück 3040/20

Die Qualität des 26 qm großen Grundstücks ist als Rohbauland i.S.d. § 3 Abs. 3 ImmoWertV einzustufen, wonach die Bebaubarkeit von § 34 BauGB grundsätzlich gegeben ist, welches nach Lage, Form und Größe aber nicht selbstständig für eine Bebauung geeignet ist. Potentielle Käufer sind entweder die Nachbargrundstücke oder auch Eigentümer umliegender Grundstücke mit Blick auf eine Gartenerweiterung und/oder Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit insgesamt. In Anlehnung an Erfahrungswerte für vergleichbare Flächen wird ein Ansatz von 50% des Bodenrichtwertes, mithin $315 \text{ €/qm} \times 0,5 = 157,50 \text{ €/qm}$ gewählt:

Bodenwert:

$$\text{Flst. 3040/20} \quad 26 \text{ qm} \quad \times \quad 157,50 \text{ €/qm} = \quad 4.095 \text{ €}$$

9.6. Zusammenfassung

Die Verkehrswerte der einzelnen Einheiten i.S.d. § 74 Abs. 5 ZVG ergeben sich zu

Grundstück	Verkehrswert
Flst. 3731	311.000 €
Flst. 3040/19	73 €
Flst. 3041/4	28.000 €
Flst. 3040/20	4.100 €
Gesamt	343.173 €

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

10. Schlussformel

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz. Das Urheberrecht liegt bei der Unterzeichnerin. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Mannheim, den 24.02.2025



Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

11. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 4: Bauzeichnungen
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung
- Anlage 6: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

ANLAGE 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

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

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

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

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

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

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

ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjekts

Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

13.02.2025

Maßstab:

1:250.000



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

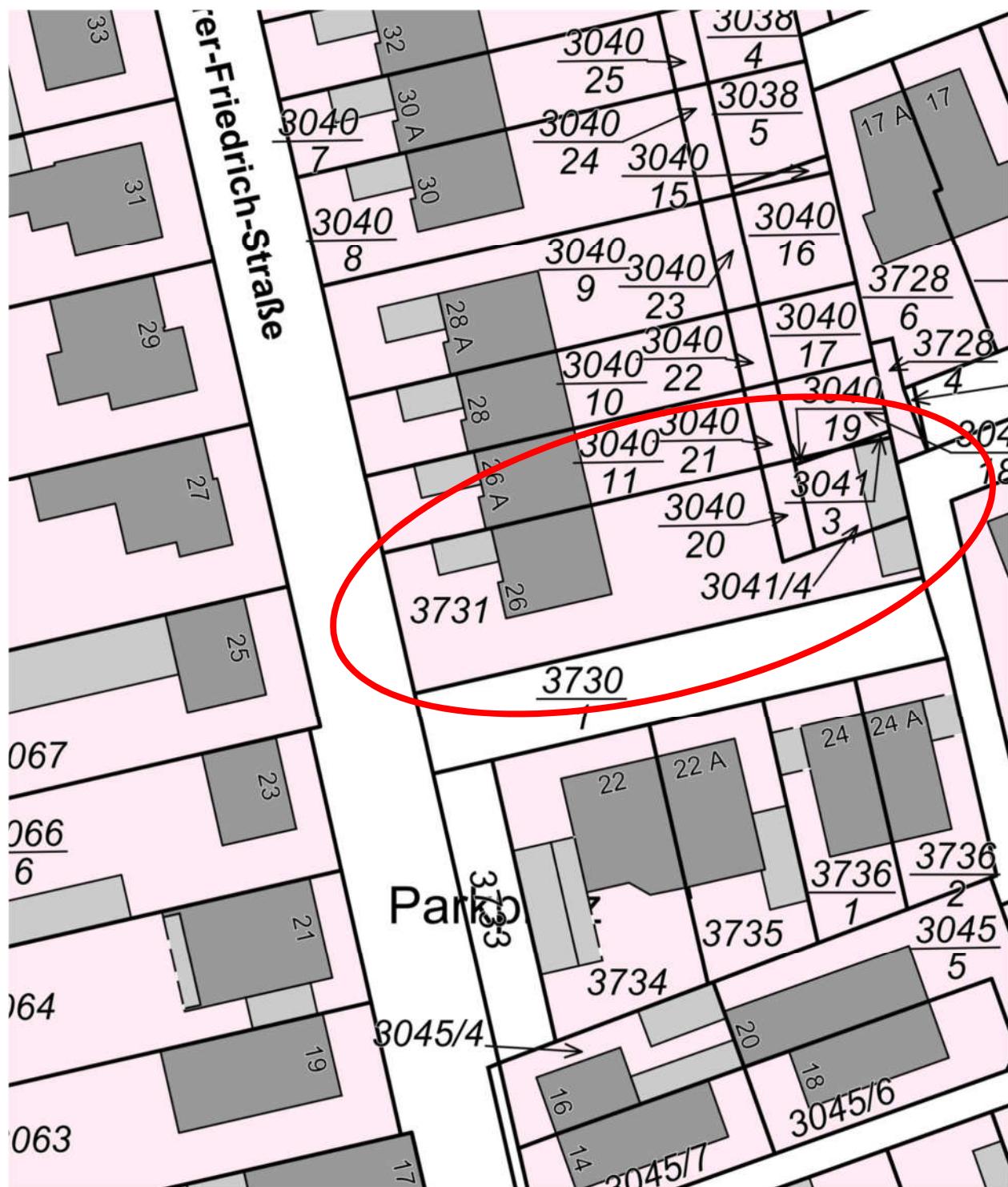
www.bkg.bund.de

Aktualität:

13.02.2025

Maßstab:

ANLAGE 3: Liegenschaftskarte



Quelle:

GeoPortal.rlp (Geoportal Rheinland-Pfalz GDI-RP)

Liegenschaftskarte RP © LVerMGeo Basisdienst mit vereinfachter Darstellung

Aktualität:

Eigenname
14.01.2025

Maßstab:

ca. 1 : 1000

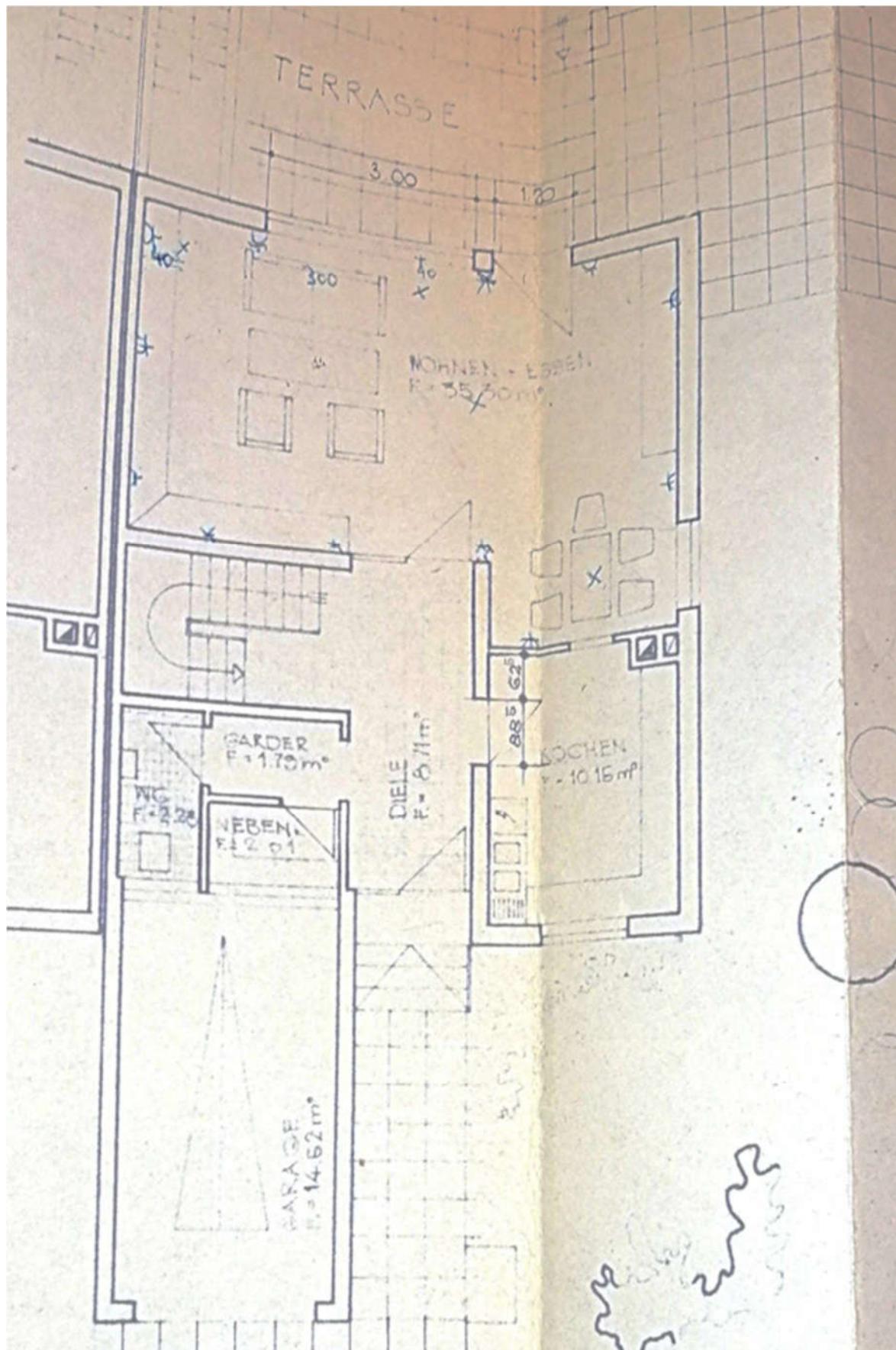
ANLAGE 4: Bauzeichnungen

Abbildung 2: Grundriss Erdgeschoss (BV-Nr. 17-45/70)

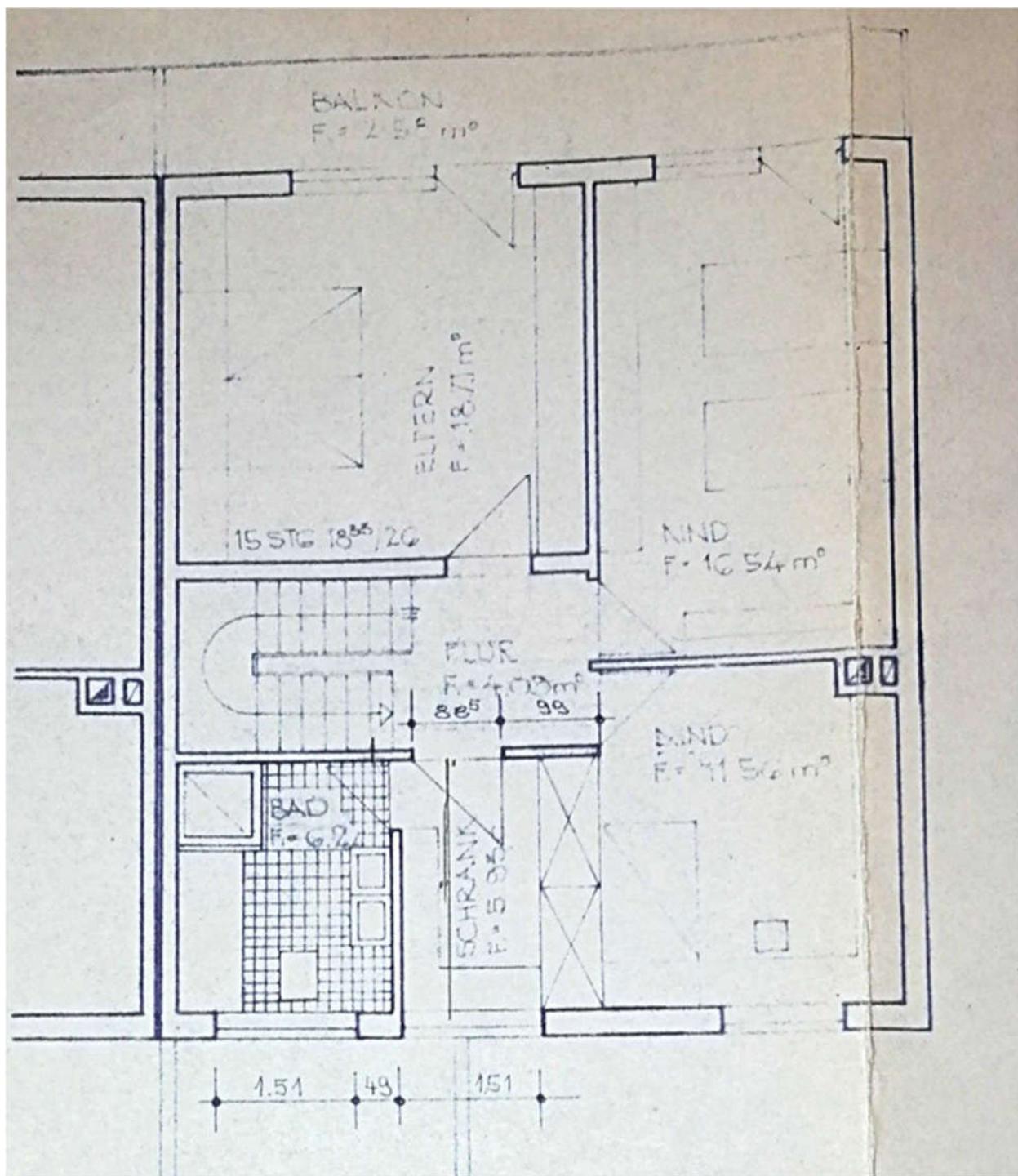


Abbildung 3: Grundriss Obergeschoß (BV-Nr. 17-45/70)

ANLAGE 5: Wohnflächenzusammenstellung

	Maß 1 [m]	Maß 2 [m]	Faktor	Fläche [qm]
Erdgeschoss				
Wohnen/Essen				35,30
Kochen				10,15
Diele				8,71
WC				2,28
Garderobe				1,79
Nebenraum				2,01
Zwischensumme				60,24
Putzabschlag			-3%	-1,81
Terrasse (überdacht)	1,250	6,825	0,250	2,13
Eingang (überdacht)	0,800	1,700	0,250	0,34
Summe Wohnfläche EG				60,90

Obergeschoss			
Bad			6,21
Schrank			5,93
Flur			4,03
Eltern			18,71
Kind			16,54
Kind			11,56
Zwischensumme			62,98
Putzabschlag		-3%	-1,89
Balkon			2,58
Summe Wohnfläche OG			63,67

Bezeichnung	Fläche [qm]	
Erdgeschoss	60,90	
Obergeschoss	63,67	
Gesamt	124,57	

Anmerkung:

Die vorstehende Wohnflächenaufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Wohnflächenverordnung und ist daher ausschließlich im Rahmen der Wertermittlung zur Ableitung des Vergleichswerts heranzuziehen. Die Flächenangaben wurden den vorstehend aufgeführten Grundrissen entnommen und anhand eines stichprobenartigen örtlichen Aufmaßes hinreichend plausibilisiert.

ANLAGE 6: Berechnung der Bruttogrundfläche

Anmerkung:

Die Berechnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurde zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen (Stand 1970, 1994/95) und eines Abgriffs aus der Flurkarte, der Kubatur- und Flächenberechnung und durch graphischen Abgriff aus der digitalen Flurkarte durchgeführt.

Bauteil A - Wohnhaus (1972)

Bauteil A - Wohnhaus (1972): Bruttogrundfläche

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Kellergeschoß				
	9,750	8,250	1,000	80,44
Summe KG				80,44
Erdgeschoss				
	9,750	8,250	1,000	80,44
Summe EG				80,44
Obergeschoss				
	9,750	8,250	1,000	80,44
Summe OG				80,44
Dachgeschoss				
	9,750	8,250	1,000	80,44
Summe DG				80,44
Zusammenfassung BGF				
Summe KG				80,44
Summe EG				80,44
Summe OG				80,44
Summe DG				80,44
Summe BGF				322

Bauteil B - Einzelgarage (1972)

Bauteil B - Einzelgarage (1972): Bruttogrundfläche

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
	5,000	3,115	1,000	15,58
Summe EG				15,58
Zusammenfassung BGF				
Summe EG				15,58
Summe BGF				16

Bauteil C - Doppelgarage (1995)**Bauteil C - Doppelgarage (1995): Bruttogrundfläche**

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
	12,000	3,500	1,000	42,00
Summe EG				42,00
Zusammenfassung BGF				
Summe EG				42,00
Summe BGF				42

ANLAGE 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Aufnahme 1: Straßenansicht West



Aufnahme 2: Garagenzufahrt und Hauseingang



Aufnahme 3: Innenansicht Garage



Aufnahme 4: Hauseingang



Aufnahme 5: Seitenansicht Grundstück



Aufnahme 6: Südwestansicht



Aufnahme 7: Südostansicht



Aufnahme 8: Rückansicht Ost



Aufnahme 9: Balkon OG



Aufnahme 10: Draufsicht Garten (vom Balkon OG)



Aufnahme 11: Seiteneingang Doppelgarage



Aufnahme 12: Frontansicht Doppelgarage



Aufnahme 13: Südostansicht



Aufnahme 14: Zählerschrank



Aufnahme 15: Heizungsanlage



Aufnahme 16: Schimmel im Sockelbereich Kellerausgang



Aufnahme 17: Kellerausgang mit Eingang zur unterkellerten Terrasse