

MS ImmoWert – Immobilienbewertung ° Rappoltsweilerstr. 22 ° D-76829 Landau

Amtsgericht
Ludwigshafen am Rhein
Wittelsbachstr. 10
D-67061 Ludwigshafen am Rhein

Marco Schrenk

gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)
Dipl. Immobilienwirt (DIA)

Mobil +49 163-3238544
Fax +49 322-24195374
E-Mail: MS@MS-ImmoWert.de
web: www.MS-ImmoWert.de

Datum: 09.01.2026
AZ.: 2025-0043

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 67071 Ludwigshafen, Dürkheimer Str. 7



Der **Verkehrswert** wurde zum
Wertermittlungstichtag **04.12.2025 (=Qualitätsstichtag)**
ermittelt mit rd.
490.000,00 EUR

Az. des Gerichts: **3 K 44/25**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	6
2.1.2	Kleinräumige Lage (Mikrolage)	11
2.2	Gestalt und Form	14
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	14
2.4	Privatrechtliche Situation	14
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
2.5.2	Bauplanungsrecht	16
2.5.3	Bauordnungsrecht	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	17
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	17
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	19
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	19
3.2	Einfamilienhaus	19
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
3.2.5.1	Wohnhaus	21
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
3.3	Außenanlagen	22
4	Ermittlung des Verkehrswerts	23
4.1	Grundstücksdaten	23
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 259/7	23
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.2.2	Bodenwertermittlung	25
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	26
4.2.4	Sachwertermittlung	27
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.2.4.3	Sachwertberechnung	30
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	30
4.2.5	Vergleichswertermittlung	36
4.2.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
4.2.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	36
4.2.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	38
4.2.5.4	Vergleichswert	38
4.2.5.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	38
4.2.6	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 259/7	39
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 259/8	40
4.3.1	Bodenwertermittlung	40
4.3.2	Vergleichswertermittlung	40
4.3.3	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 259/8	41
4.4	Verkehrswert	42
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	43
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	43
5.3	Verwendete fachspezifische Software	44
6	Verzeichnis der Anlagen	45

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Dürkheimer Str. 7 67071 Ludwigshafen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ludwigshafen, Blatt 2450
Katasterangaben:	Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück 259/7, Fläche 99 m ² ; Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück 259/8, Fläche 11 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 11.09.2025 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Wertermittlungstichtag:	04.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	04.12.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 04.12.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 19.11.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte von innen und außen vollständig besichtigt werden. Der Anfertigung und Verwendung von Lichtbildern wurde zugestimmt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige sowie der Eigentümer des Bewertungsobjektes
Eigentümer:	Privatperson im Alleineigentum
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.05.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Liegenschaftskarte 1:1.000 vom 23.09.2025 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte • Altlastenauskunft vom 25.09.2025 • Baulastenauskunft vom 24.09.2025 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 23.09.2025 • Auskunft zum Denkmalschutz vom 29.09.2025 • Erschließungskostenbescheinigung vom 24.09.2025 • Auskunft zum Planungsrecht vom 23.09.2025

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjektes

Lage und Grundstück

Das Bewertungsobjekt befindet sich in 67071 Ludwigshafen am Rhein, Dürkheimer Str. 7, im Stadtteil Oggersheim. Die Mikrolage zeichnet sich durch eine gewachsene Ein- und Zweifamilienhausbebauung, überdurchschnittliche Kaufkraft sowie eine stabile Sozialstruktur aus. Das Grundstück umfasst die Flurstücke 259/7 und 259/8 der Gemarkung Ludwigshafen mit einer Gesamtfläche von lediglich 110 m² und weist damit eine für Einfamilienhausgrundstücke außergewöhnlich geringe Grundstücksgröße auf.

Gebäude

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein im Jahr 2013 in Massivbauweise errichtetes, einseitig angebautes Wohngebäude mit integrierter Garage im Erdgeschoss. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über Erdgeschoss, Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit drei Dachgauben und Pultdacheindeckung. Die Wohnfläche beträgt rund 151 m². Die einseitige Anbausituation wird im Vergleichswertmodell über den Parameter „Anbauart (Anb) RH/DH“ berücksichtigt; die NHK-Anbauweise dient hingegen der kostenseitigen Typisierung und wird vorliegend aufgrund der konstruktiven Eigenständigkeit als „freistehend“ angesetzt.

Die Ausstattung ist als mittel bis gehoben einzustufen und umfasst unter anderem eine Wärmepumpenheizung mit Fußbodenheizung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden sowie zeitgemäße Sanitärausstattung mit insgesamt vier Bädern. Der bauliche Zustand ist gut; wesentliche Bauschäden oder Baumängel wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Nutzungsänderung und Genehmigungssituation

Eine wesentliche Besonderheit des Bewertungsobjektes besteht darin, dass das Gebäude ursprünglich als Einfamilienhaus genehmigt wurde, jedoch durch den aktuellen Eigentümer zu einem Zweifamilienhaus umfunktioniert wurde. Hierbei wurde das Erdgeschoss zusammen mit Teilen des Kellergeschosses durch einen separaten Eingang im Treppenhaus baulich abgetrennt und als eigenständige, in sich abgeschlossene Wohneinheit hergestellt. Diese Nutzungseinheit im Erd- und Kellergeschoss ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

Die vorgenommene Nutzungsänderung geht aus der vorliegenden Bauakte nicht hervor. Eine baurechtliche Genehmigung für die Umnutzung zum Zweifamilienhaus konnte im Rahmen der Gutachtererstellung nicht festgestellt werden. Im Gutachten wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt; eine vertiefte bauordnungsrechtliche Prüfung wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Weitere Besonderheiten

Vereinigungsbaulast und Überbausituation: Zwischen dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 259/7) und dem Nachbarflurstück 248/6, das sich in fremdem Eigentum befindet, besteht eine Vereinigungsbaulast. Diese wurde im Zusammenhang mit der Überbausituation eingetragen, da das Einfamilienhaus teilweise auf das Nachbarflurstück 248/6 überbaut ist. Die öffentlich-rechtliche Behandlung als baurechtliche Grundstückseinheit ist hierdurch sichergestellt. Eine ergänzende privatrechtliche dingliche Sicherung (z. B. Grunddienstbarkeit/Überbaurecht) im Grundbuch des Nachbarflurstücks 248/6 besteht nach telefonischer Auskunft des zuständigen Grundbuchamts nicht (keine Dienstbarkeiten zugunsten Flurstück 259/7). Die fehlende dingliche Absicherung wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) wertmindernd berücksichtigt.

Abstandsflächenbaulast: Zugunsten des Bewertungsobjekts besteht eine Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbarflurstück 248/5. Unter der Prämisse der bestehenden Nutzung wird hieraus keine eigenständige wertmindernde Auswirkung abgeleitet (wertneutral).

Archäologische Fundstellen: In der unmittelbaren Umgebung des Grundstücks sind archäologische Fundstellen verzeichnet. Bei künftigen Baumaßnahmen mit erheblichen Bodeneingriffen sind besondere Anzeige- und Überwachungsmaßnahmen zu beachten.

Vermietungssituation: Die Teilvermietung des Erd- und Kellergeschosses stellt eine privatrechtliche Bindung dar, die im typischen Erwerbermarkt für Einfamilienhäuser (überwiegend Eigennutzer) zu einer eingeschränkten kurzfristigen Eigennutzbarkeit sowie zu einer reduzierten Marktgängigkeit führt.

Maßgaben des Auftraggebers:

Im Gutachten soll darüber berichtet werden:

- a) Über die Verkehrs- und Geschäftslage
siehe Ziff. 2.1 „Lage“
- b) Über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen
siehe Ziff. 3 „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen“
- c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen
siehe Ziff. 2.5 „öffentlich-rechtliche Situation“
- d) Ob Verdacht auf Hausschwamm vorliegt
augenscheinlich kein Verdacht

Dem Gutachten sind beizufügen:

- a) Einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten
siehe Anlage 5 „Fotodokumentation“
- b) Einfach Lage- und Gebäudepläne
siehe Anlage 1 „Liegenschaftskarte“ und Anlage 2 „Grundriss, Schnitte u. Ansichten“
- c) Wohnungsgrundrisse
siehe Anlage 2 „Grundriss, Schnitte u. Ansichten“

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
siehe Ziff. 2.3 „Erschließung, Baugrund“
- b) Des Verwalters (Name u. Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnung- u. Teileigentum
nicht bekannt
- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind
siehe Ziff. 2.8 „Derzeitige Nutzung u. Vermietungssituation“
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht
Nach eingeholten Erkundungen besteht keine Wohnpreisbindung
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist
Augenscheinlich kein Gewerbebetrieb vorhanden
- f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind
Es waren am Tage der Besichtigung keine Maschinen u. Betriebseinrichtungen zu erkennen
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt
ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Räumliche Einordnung

Ludwigshafen ist eine kreisfreie Stadt in Rheinland-Pfalz und wird dem Gemeindetyp "Agglomerationsräume – Kernstädte unter 500.000 Einwohner" zugeordnet. Die Stadt umfasst eine Fläche von 77,42 km² mit 172.889 Einwohnern in 83.393 Haushalten, was einer Bevölkerungsdichte von 2.233 EW/km² entspricht.

Wirtschaftliche Kennzahlen

Die private Kaufkraft liegt mit einem Index von 89 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (100). Die durchschnittliche Kaufkraft beträgt 25.186 € pro Einwohner bei einem Gesamtvolumen von 4.354 Mio. €. Das Zahlungsausfallrisiko ist mit einem Index von 130 erhöht, was auf eine überdurchschnittliche Ausfallwahrscheinlichkeit hindeutet.

Die Einzelhandelszentralität von 112 zeigt einen moderaten Kaufkraftzufluss aus dem Umland. Der Einzelhandelsumsatz beläuft sich auf 962 Mio. € (5.565 € pro Person).

Erwerbsstruktur

Von 86.427 Erwerbstätigen sind 93% Arbeitnehmer und knapp 7% Selbstständige – letzterer Anteil liegt unter dem Bundesschnitt von 11,5%.

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Die Altersverteilung zeigt Schwerpunkte in den mittleren Altersgruppen (25–65 Jahre: jeweils 13–14%). Singlehaushalte dominieren mit 50% (41.493 HH), gefolgt von Familien (28%) und Paaren (22%). Bei den Haushaltsvorständen überwiegen die Altersgruppen 45–50 Jahre (20%) und über 65 Jahre (18%).

Fazit Makrolage

Ludwigshafen zeigt als Industriestadt mit BASF-Prägung eine unterdurchschnittliche Kaufkraftsituation und erhöhte Bonitätsrisiken auf Gesamtstadtebene. Die Einzelhandelszentralität belegt dennoch eine gewisse regionale Versorgungsfunktion.

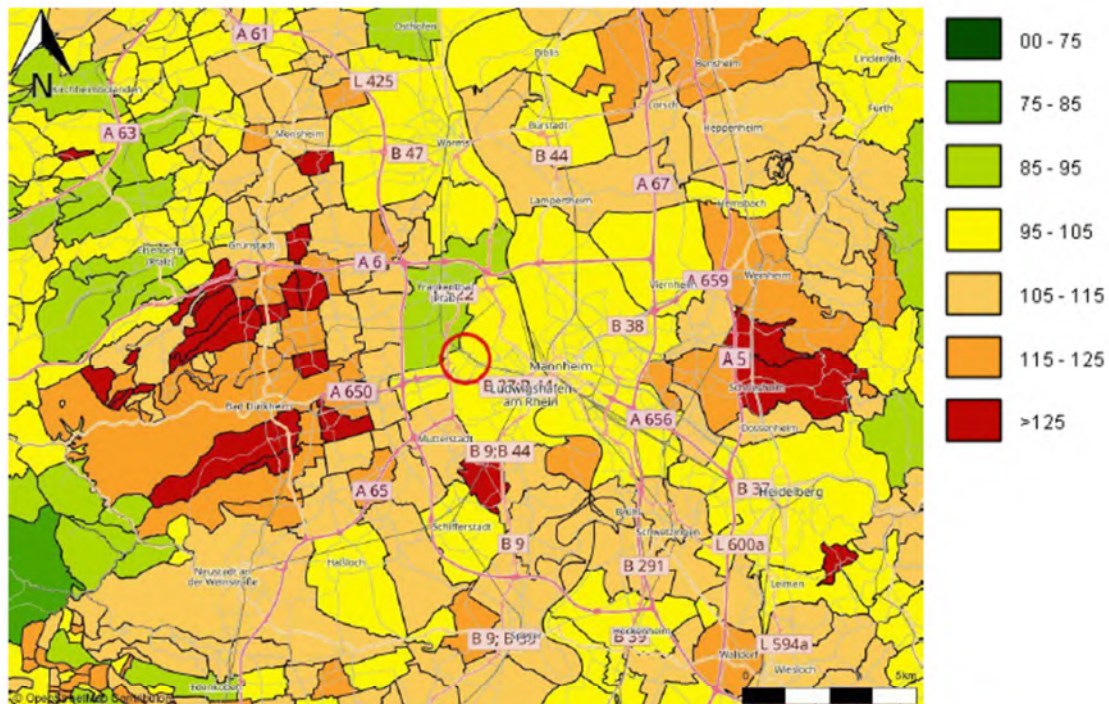
Report Makromarkt

67071 Ludwigshafen am Rhein, Dürkheimer Str. 7

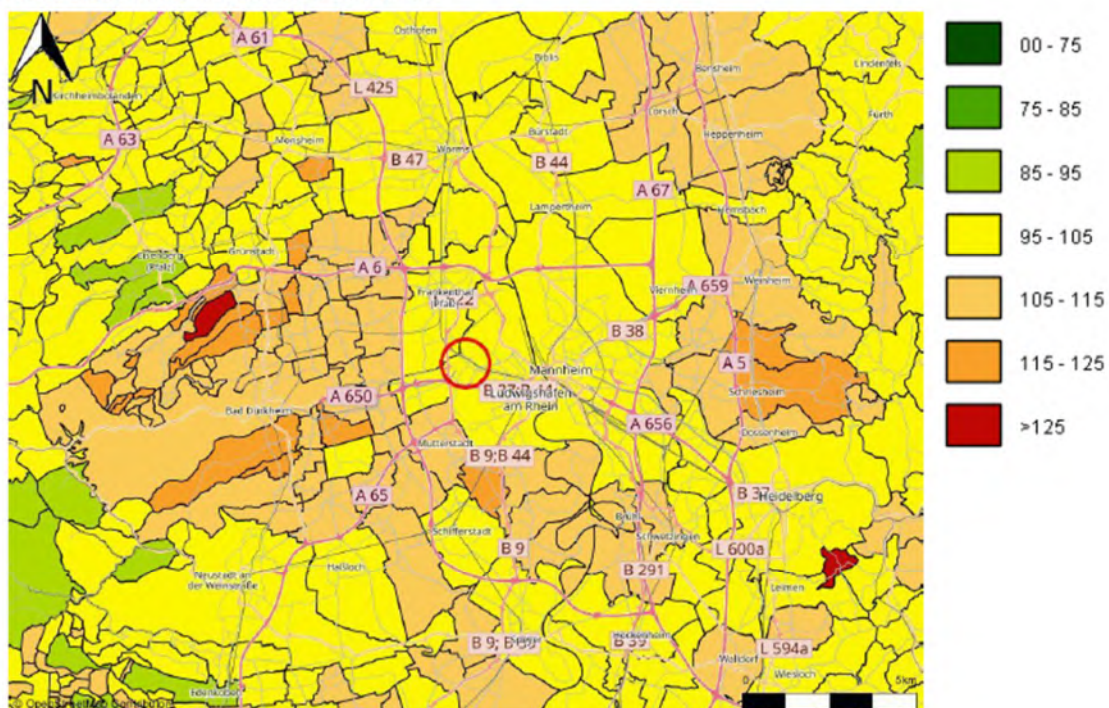


Geoport

Index Private Kaufkraft



Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Report Makromarkt

67071 Ludwigshafen am Rhein, Dürkheimer Str. 7



Geoport

Lage- und Standortdaten²**Makromarkt****Mikromarkt****BONITÄT**

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	130	101
--	-----	-----

PRIVATE KAUFKRAFT

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	89	109
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	4.354	52
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	25.186	31.020

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	89	100
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	1.061	11
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.140	6.894

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	91	174
---	----	-----

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	112	213
---	-----	-----

EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	962	20
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	5.565	12.011
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	99	213

Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt**2025****STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT**

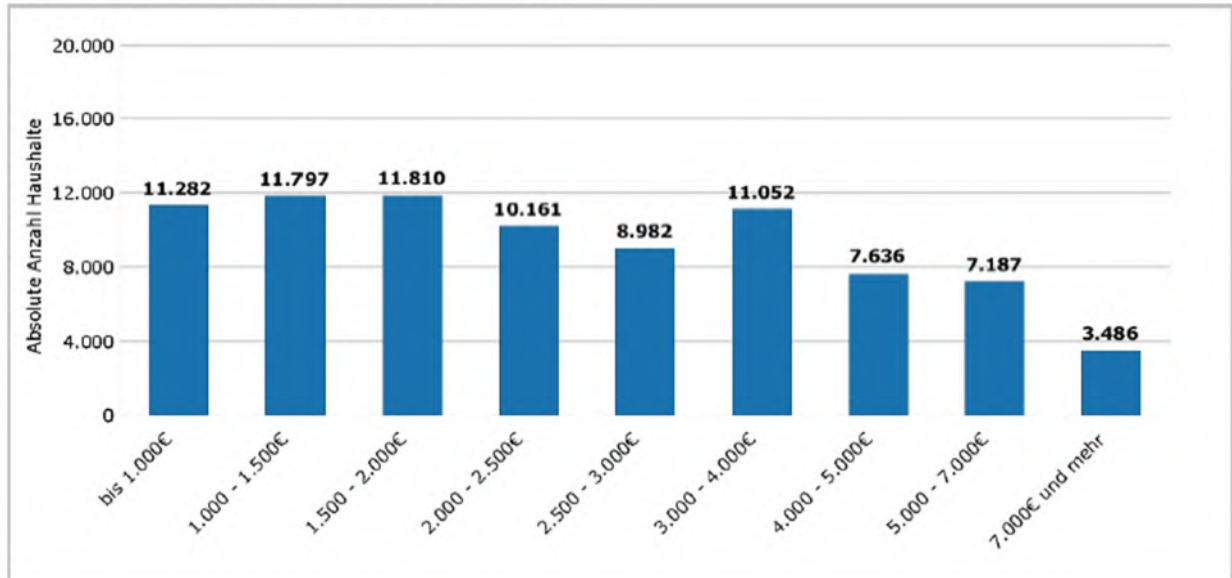
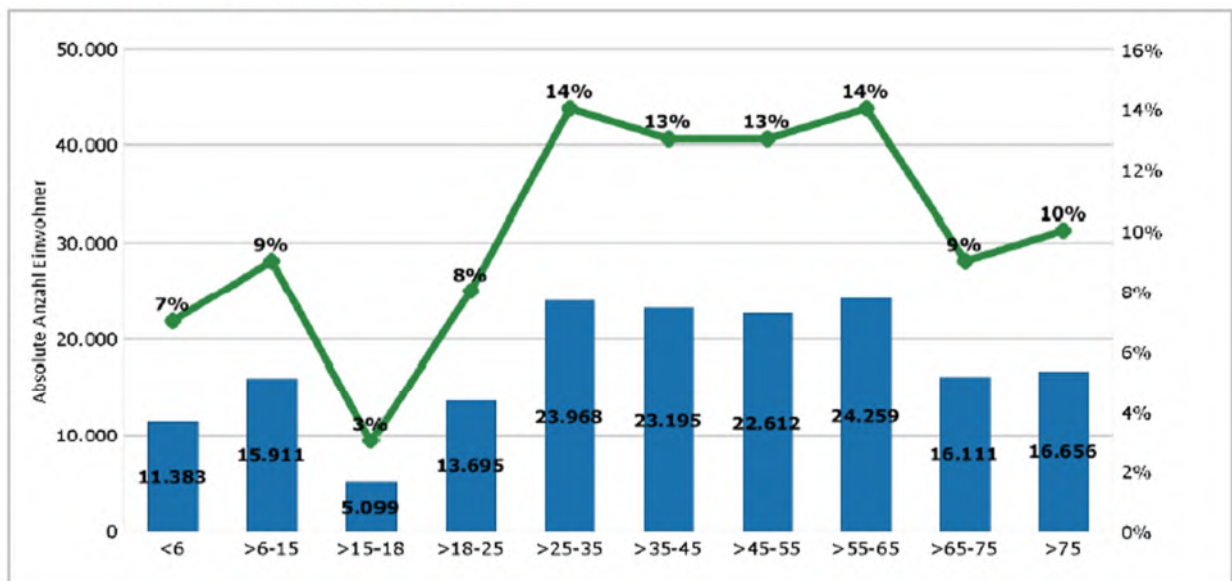
	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	86.427	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	6.015	6,96
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	80.412	93,04

Report Makromarkt

67071 Ludwigshafen am Rhein, Dürkheimer Str. 7



Geoport

MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN**BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN**

Report Makromarkt

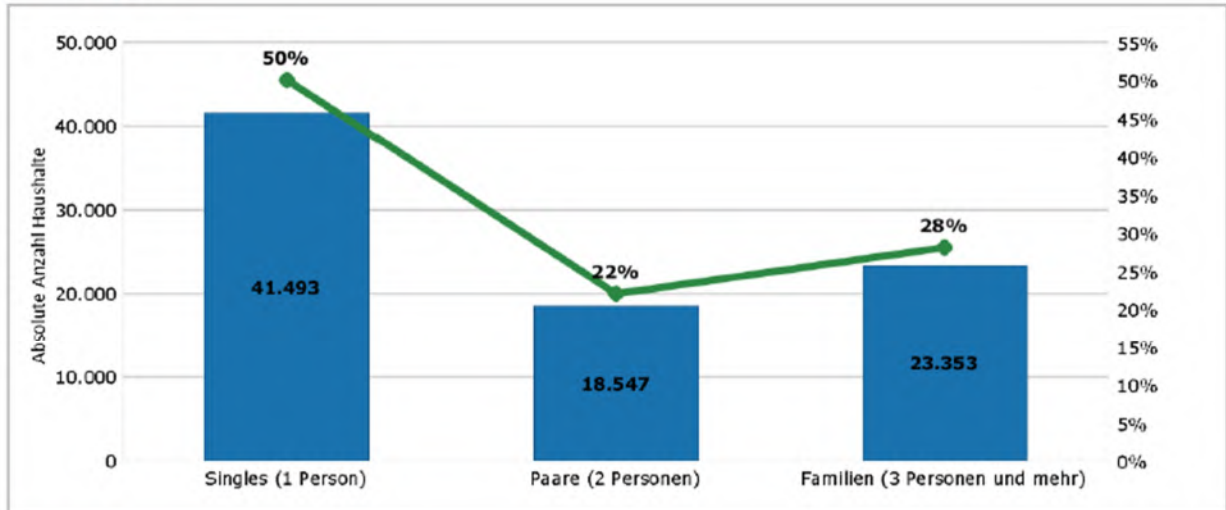
67071 Ludwigshafen am Rhein, Dürkheimer Str. 7



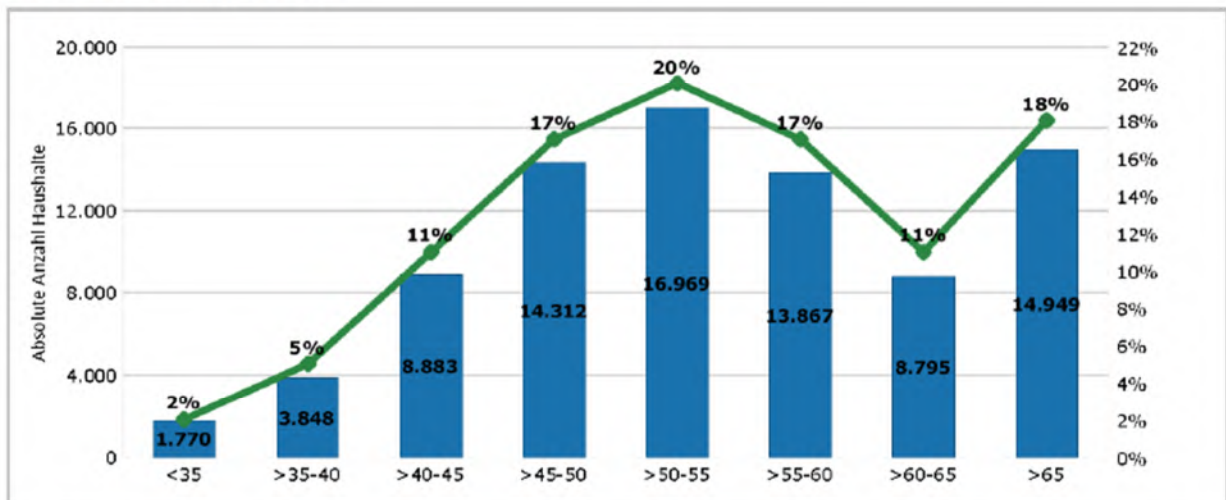
Geoport

HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



¹Risiko für Zahlungsausfälle

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

²Kaufkraft - und Marktdaten auf Gemeindeebene

Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie beschreibt den Kaufkraftzufluß bzw. -abfluß einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POS-Umsatz höher als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. es kommen z. B. auch die Einwohner des Umlandes in diese Region, um dort einzukaufen. Ist der POS-Umsatz jedoch geringer als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte.

Datenquellen: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

2.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Räumliche Einordnung

Der Bewertungsstandort Dürkheimer Str. 7 liegt im PLZ8-Gebiet 67071025 im Stadtteil Oggersheim. Das Mikromarktgebiet umfasst 0,23 km² mit 1.690 Einwohnern in 853 Haushalten (Bevölkerungsdichte: 7.315 EW/km²). Die Raumtypologie entspricht einem Kleinstzentrum mit Dominanz von Dienstleistungen und Einzelhandel.

Bebauung und Wohnumfeld

Die typische Bebauung besteht aus 1-2-Familienhäusern in homogen bebautem Straßenabschnitt. Das Wohnumfeld wird charakterisiert als Standort für gutsituierte Senioren in Vororten – ältere Haushalte mit mittlerem bis hohem Bildungsniveau in Einzelhäusern aus den 1920er/30er Jahren in guten städtischen Randwohnlagen.

Sozialstruktur

Das vorherrschende Milieu ist die "Bürgerliche Mitte" mit der dominierenden Lebensphase "Alleinstehende Senioren". Der Anteil der Haushaltsvorstände über 65 Jahre beträgt 34% (293 HH). Die Arbeitslosenquote liegt mit 5,41% leicht unter dem Bundesdurchschnitt (Index 88).

Wirtschaftliche Kennzahlen im Vergleich

Kennzahl	Mikrolage	Makrolage	Bewertung
Zahlungsausfallrisiko	101	130	deutlich besser
Private Kaufkraft (Index)	109	89	überdurchschnittlich
Kaufkraft pro Einwohner	31.020 €	25.186 €	+23%
Einzelhandelszentralität	213	112	sehr hoch

Einkommensstruktur

Die Haushalte konzentrieren sich auf mittlere bis gehobene Einkommenssegmente. Den größten Anteil bilden Haushalte mit 2.500–4.000 € Nettoeinkommen (342 HH), gefolgt von 4.000–5.000 € (198 HH). Niedrigeinkommensbezieher unter 1.500 € sind mit nur 17 Haushalten kaum vertreten.

Haushaltsstruktur

Singlehaushalte: 41% (351 HH), Paare: 30% (255 HH), Familien: 29% (247 HH).

Report Mikromarkt

67071 Ludwigshafen am Rhein, Dürkheimer Str. 7



Geoport

IDENTIFIKATION MIKROMARKT (PLZ8-EBENE¹)

Mikromarktname	Ludwigshafen, Oggersheim
Gebietseinheit	Postleitzahl Acht– Bereich (PLZ8)
PLZ8–ID	67071025
Fläche (km ²)	0,23
Bevölkerungszahl	1.690
Haushalte	853
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	7.315

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Ludwigshafen am Rhein, Stadt
Gemeindekennziffer	07314000
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - Kernstädte unter 500000 Einwohner
Ortsgrößenklasse	100.000 bis unter 500.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	172.889
Haushalte	83.393
Fläche (km ²)	77,42
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	2.233

SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu ²	Bürgerliche Mitte
Vorherrschende Lebensphase ²	Alleinstehende Senioren
Raumtypologie	Kleinstzentren
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Dienstleistungen und Einzelhandel
Wohnumfeldtypologie	Ältere Leute in Umlandgemeinden: Gutsituierte Senioren in Vororten
Typische Bebauung	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Bürgerliche Mitte (Milieus der Mitte) - Der leistungs- und anpassungsbereite bürgerliche Mainstream: generelle Bejahung der gesellschaftlichen Ordnung; Wunsch nach beruflicher und sozialer Etablierung, nach gesicherten und harmonischen Verhältnissen.

Kleinere Einkaufsstrassen, Stadtteilzentren mit Nahversorgungsfunktion. Tritt häufig auch als Ausläufer größerer Zentren auf. Teilweise kleinere Einkaufszentren oder Dienstleistungsanbieter in innerstädtischen, gewerblichen Gebieten.

Gutsituierte Senioren in Vororten - Ältere Haushalte mit mittlerem bis hohem Bildungsniveau in Einzelhäusern aus den 20er/ 30er Jahren in guten städtischen Rand-Wohnlagen, viele Akademiker; sehr gute Zahlungsmoral.

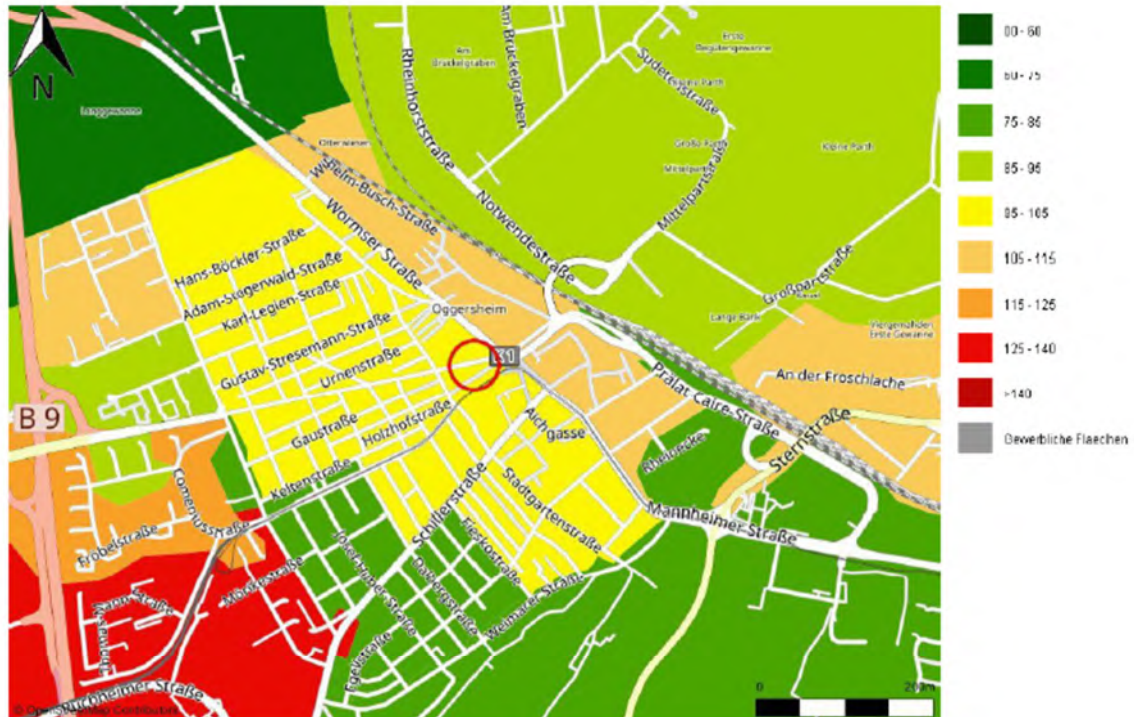
Report Mikromarkt

67071 Ludwigshafen am Rhein, Dürkheimer Str. 7

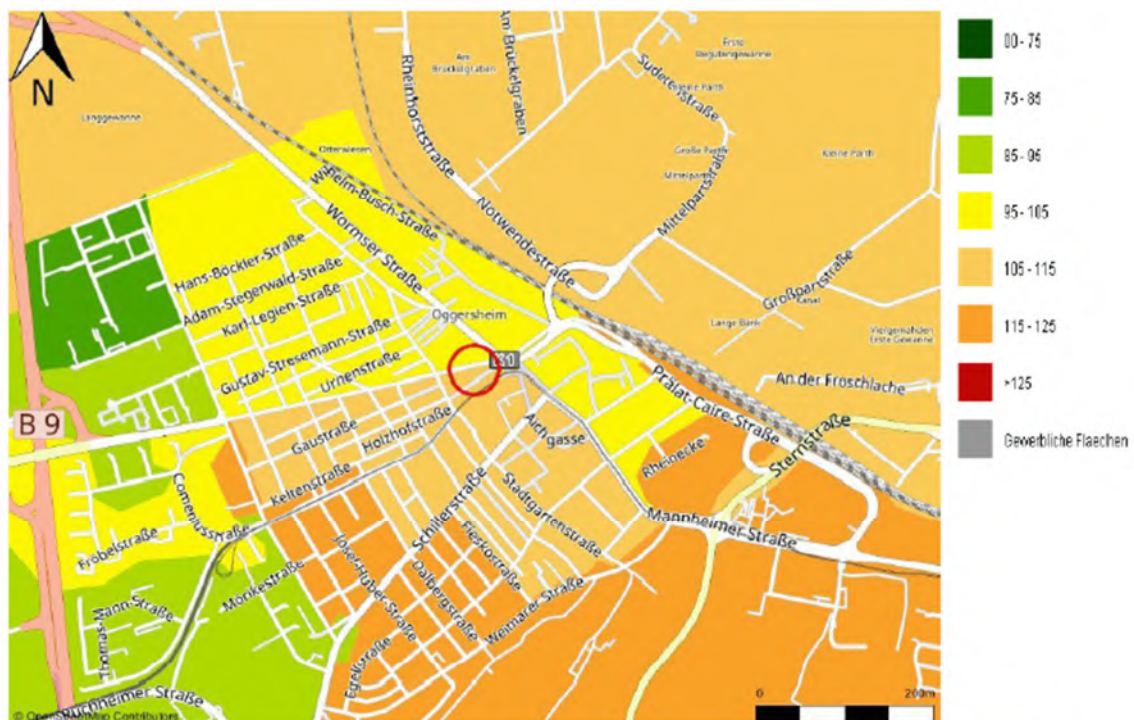


LAGE- UND STANDORTDATEN MIKROMARKT

Risiko für Zahlungsausfälle³



Index Private Kaufkraft



on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03888998 vom 12.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 8

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront:
ca. 13 m;

Tiefe:
ca. 7 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 110,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

Topografie:

eben

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße;
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten;
Parkbuchten ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Grenzbebauung auf mehreren Grundstücksseiten; Gebäude ein-
seitig angebaut (konstruktiv eigenständig)

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 25.09.2025 ist das Bewer-
tungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufge-
führt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Dar-
über hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus-
zug vom 06.05.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des
Grundbuchs von Ludwigshafen, Blatt 2450, keine wertbeeinflus-
sende Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende
Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des
Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:	Keine Eintragung im Bestandsverzeichnis; Eine Anfrage beim zuständigen Grundbuchamt ob nicht eingetragene Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjektes bestehen, wurde nicht beantwortet. In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass keine weiteren Rechte bestehen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten sowie nicht grundbuchlich gesicherte (z. B. begünstigende) Rechte und besondere öffentlich-rechtliche Wohnungs- bzw. Mietpreisbindungen sind nach derzeitiger Aktenlage nicht bekannt. Weitergehende Nachforschungen und Untersuchungen hierzu waren nicht Auftragsinhalt und wurden daher nicht durchgeführt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 24.09.2025 sind für das Bewertungsobjekt folgende Baulasten eingetragen:
---------------------------------------	--

Baulastenblatt Nr. 1822 (Vereinigungsbaulast):

Aus der Baulastenauskunft ergibt sich, dass zwischen dem Bewertungsgrundstück 259/7 und dem Nachbarflurstück 248/6 (unterschiedliche Eigentümer) eine Vereinigungsbaulast / Einheitsbaulast besteht. Durch diese Baulast werden die betroffenen Flurstücke öffentlich-rechtlich zu einer baurechtlichen Grundstückseinheit zusammengefasst. Damit ist sichergestellt, dass die Flächen bei der Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (insbesondere im Hinblick auf die Zuordnung baulicher Anlagen, bauordnungsrechtliche Anforderungen und die erforderlichen Grundstücksflächen) wie ein einheitliches Baugrundstück behandelt werden.

Die Einheits-/Vereinigungsbaulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgegeben und im Baulastenverzeichnis geführt wird. Sie bewirkt keine Änderung der Eigentumsverhältnisse und ersetzt keine privatrechtliche Regelung (z. B. Dienstbarkeiten) im Grundbuch, sondern dient der Sicherung der baurechtlichen Betrachtung und Zulässigkeit über Grundstücksgrenzen hinweg.

Im vorliegenden Fall steht diese baurechtliche Grundstückseinheit im Zusammenhang damit, dass das Einfamilienhaus auf Flurstück 259/7 nach den Feststellungen teilweise auf das Nachbarflurstück 248/6 überbaut ist, sodass die baurechtliche Behandlung „über mehrere Grundstücke“ hinweg erforderlich ist.

Zur Klärung einer möglichen privatrechtlich-dinglichen Absicherung wurde das zuständige Grundbuchamt kontaktiert. Nach telefonischer Auskunft des Grundbuchamts vom 15.12.2025 sind in den Grundbüchern der Flurstücke 248/6 sowie 248/5 keine Dienstbarkeiten zugunsten des Flurstücks 259/7 eingetragen. Eine grundbuchliche Sicherung zugunsten des Bewertungsgrundstücks ist damit nicht gegeben. Die bestehende Vereinigungsbaulast/Einheitsbaulast gewährleistet insoweit lediglich die öffentlich-rechtliche Behandlung als baurechtliche Grundstückseinheit. Diese Konstellation wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) wertmindernd berücksichtigt.

Hierzu wird ein Abschlag von 5 % auf den jeweiligen Verfahrenswert im Sachwert- und Vergleichswertverfahren angesetzt.

Baulastenblatt Nr. 1823, lfd. Nr. 1 (Abstandsflächenbaulast):

Zugunsten des Bewertungsobjekts (Flurstücke 259/7 und 248/6) hat sich der Eigentümer des Flurstücks 248/5 verpflichtet, für die Dauer der Bebauung eine Abstandsfläche von 5,93 m × 2,01 m (Halbkreisverlauf, Gesamttiefe 2,69 m) zur Verfügung zu stellen.

Anmerkung:

Die Abstandsflächenbaulast begünstigt das Bewertungsobjekt, sodass hieraus ebenfalls kein Werteinfluss resultiert.

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen steht das Bewertungsobjekt weder förmlich unter Denkmalschutz noch ist es in der Topographie der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz bzw. der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz für die Stadt Ludwigshafen aufgeführt.

Jedoch teilt die Stadtverwaltung weiter mit;

“In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind in der unmittelbaren Umgebung des angefragten Objekts mehrere archäologische Fundstellen verzeichnet.

„Bodeneingriffe sind hier daher auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind. Bauarbeiten am Grundstück sind daher mindestens vier Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Postfach 2011, 55010 Mainz, anzuzeigen damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h. mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können.“

Anmerkung:

Für die Wertermittlung im Rahmen der bestehenden Nutzung als Einfamilienhaus wird hieraus grundsätzlich keine wesentliche Wertbeeinflussung abgeleitet. Bei künftigen baulichen Maßnahmen mit erheblichen Bodeneingriffen können jedoch zusätzliche Anforderungen (Anzeige-/Überwachungsmaßnahmen, ggf. Verzögerungen und Mehrkosten) entstehen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wurden keine weiteren Hinweise diesbezüglich festgestellt; eine vertiefende Prüfung war nicht Auftragsinhalt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer

Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Ludwigshafen werden Um u. Umbaumaßnahmen nicht über einmalige Ausbaubeiträge, sondern über "wiederkehrende Ausbaubeiträge" finanziert.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit einer integrierten Garage im Erdgeschoss bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Erdgeschoss sowie Teile des Kellergeschosses sind aktuell vermietet, es liegt ein Wohnungsmietvertrag vor mit folgenden Konditionen (Auszugsweise aus dem bestehenden Mietvertrag):

§1 Mieträume:

3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Toilette/Gäste-WC, 1 Diele/Flur, 1 Abstellraum im Erdgeschoss u. Kellergeschoss

§2 Mietzeit:

Das Mietverhältnis beginnt am 15.03.2025 und läuft auf unbestimmte Zeit

§4 Miete u. Betriebskostenvorauszahlung:

Monatliche Nettokaltmiete beträgt 900,- € zzgl. Vorauszahlung für Betriebs- u. Heizkosten in Höhe von 400,- € / Monat.

§6 Änderung der Miethöhe

Indexmiete: Vermieter u. Mieter sind berechtigt, die Miete im Verhältnis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbrauchspreisindex für Deutschland anzupassen.

§7 Mietsicherheit

Es wurde eine Mietsicherheit in Höhe von 3.000,- € vereinbart. Ob und in welcher Form die Mietsicherheit geleistet wurde, geht aus dem Vertrag nicht hervor.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 wesentlich 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 und Installationen (Heizung, Elektro, 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. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; vollständig unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; konstruktiv jedoch eigenständig
Baujahr:	2013 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 151,37 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 331,62 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
vollständig ausgebaut

Bad mit Badewanne, Toilette u. Waschbecken
Technikraum
Abstellraum / Hobbyraum 1
Abstellraum / Hobbyraum 2

Erdgeschoss:

Garage
Windfang
Flur
Küche
Wohnzimmer
Bad

Obergeschoss:

Küche / Essen
Kinderzimmer
Wohn- / Schlafzimmer
Flur
Bad
Balkon

Dachgeschoss:

Schlafzimmer 1
Schlafzimmer 2
Schlafzimmer 3
Flur
Bad
Balkon

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	gepflegt, dem Baujahr entsprechend, modern; <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesen <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesen; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung; Wärmepumpe; Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatt verputzt mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	glatt verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Naturstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> bessere Türen, aus Holz; gute Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad (EG-DG):</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität <u>Bad (KG):</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: drei Dachgauben

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67071 Ludwigshafen, Dürkheimer Str. 7 zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Ludwigshafen	2450		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Ludwigshafen		259/7	99 m ²
Ludwigshafen		259/8	11 m ²

Fläche insgesamt: **110 m²**

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 259/7	Einfamilienhaus	99 m ²
B - Flurstück 259/8	unbebaut	11 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		110 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 259/7

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Unterstützend wird in dieser Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren** herangezogen. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann

durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **350,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,7
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,69
Grundstücksfläche (f)	=	99 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	10 m

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	350,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.12.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	350,00 €/m ²		
GFZ	0,7	1,69	× 1,450	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	110	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Tiefe (m)	30	10	× 1,000	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	507,50 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	507,50 €/m²	
Fläche	×	99 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	50.242,50 € rd. 50.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 insgesamt **50.200,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (04.12.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Laut Fortschreibung der Bodenpreisindexreihe zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (Stand Mai 2025) stagnierte der Indexwert Wohnbauland für den Bereich Stadt Ludwigshafen am Rhein vom Stichtag 01.01.2024 zum 01.01.2025 mit 193 Punkten. Nach telefonischer Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss geht man aktuell von einer Stagnation der Bodenrichtwerte mit dem Stand vom 01.01.25 aus, eine weitere Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 bleibt daher aus.

E2

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 erfolgt die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks unter Verwendung der in Sprengnetter Marktdaten- u. Praxishilfen [1], Kapitel 3.10.1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E3

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstückstiefen werden vom zuständigen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der geringeren Grundstückstiefe unterbleibt daher mangels marktabgeleiteter Datengrundlage.

4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen

örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die

Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.935,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	151,37 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	15.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	307.900,95 €
Baupreisindex (BPI) 04.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	583.780,20 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	583.780,20 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		68 Jahre
• prozentual		15,00 %
• Faktor	x	0,85
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	496.213,17 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		496.213,17 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	24.810,66 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	521.023,83 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	50.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	571.223,83 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	25.705,07 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	539.806,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	53.980,66 €
Sachwert	=	485.825,86 €
	rd.	486.000,00 €

4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte ermittelt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus ImmoWertV Anlage 4 entnommen.

Zur Berücksichtigung des Teilausbaus des Kellergeschosses (zwei Zimmer und ein vollwertiges Bad) erfolgt ein Ausbauseinschlag von rd. 5% auf den ermittelten NHK-Kostenkennwert.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %				0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	27,5 %	68,0 %	4,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	

Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Hinweis zur Anbauweise (NHK): Trotz einseitiger Anbausituation wird für die NHK-Typisierung „freistehend“ angesetzt, da das Gebäude konstruktiv eigenständig ausgeführt ist (eigener Wandaufbau / eigenes Dach) und damit die für den NHK-Typus maßgebliche Kostenstruktur sachgerecht abgebildet wird.

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.245,00	0,0	0,00
2	1.380,00	0,0	0,00
3	1.585,00	27,5	435,88
4	1.910,00	68,0	1.298,80
5	2.395,00	4,5	107,78
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.842,46 gewogener Standard = 3,8 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.842,46 €/m² WF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Unterkellerung und Keller(teil)ausbau	×	1,050
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.934,58 €/m² WF
	rd.	1.935,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
drei Dachgauben	15.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	15.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt:

Jahr	Quartal	Tag der Veröffentlichung	Wohngebäude
2025	III	10.10.2025	189,6

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Gem. Modellbeschreibung zur Ableitung des Sachwertfaktors gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 ist der zugrunde gelegte Regionalfaktor **1,0**

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wurde – entsprechend der Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 und in Übereinstimmung mit den Vorgaben der ImmoWertV sowie den einschlägigen Anwendungshinweisen – pauschal mit 5 % des vorläufigen Gebäudesachwerts angesetzt. Dieser Ansatz entspricht der in der Fachliteratur empfohlenen Bandbreite für wohnbaulich genutzte Grundstücke und gewährleistet die erforderliche Modellkonformität.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (496.213,17 €)	24.810,66 €
Summe	24.810,66 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das gem. Anlage 2 der ImmoWertV (2021) beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 2013 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2013 = 12 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 12 Jahre =) 68 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 68 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2013.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Gemäß Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 erfolgt die Abschreibung linear [%] = $(\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times 100$ bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [11] mit dem Verhältnis RND zu GND.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025

bestimmt.

Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment **5**. Bei der Herleitung des Sachwertfaktors werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

-Bodenwertniveau

-vorläufiger Sachwert

-Marktsegment

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Sachwertfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **0,99** ermittelt, das Streuungsintervall liegt im Bereich + / – 0,15.

Im vorliegenden Fall weist das Bewertungsgrundstück mit ca. 110 m² eine außergewöhnlich geringe Grundstücksfläche auf. Nach der Modellbeschreibung zum Marktsegment 5 liegt das Richtwertgrundstück im Median bei 578 m²; zudem bewegen sich die in der Auswertung berücksichtigten Grundstücksgrößen im Bereich von 121 bis 2.159 m². Das Bewertungsgrundstück liegt damit unterhalb der im Marktsegment abgebildeten Größenbandbreite und weicht erheblich vom typischen Segmentobjekt ab. Die unertypische Grundstücksgröße ist mit einer eingeschränkten Nutzbarkeit und einem geringeren Nachfrageinteresse gegenüber „typischen“ Einfamilienhausgrundstücken verbunden (insbesondere fehlende/geringere Außenflächenfunktion). Zur Abbildung dieser objektspezifischen Marktsituation wird der Sachwertfaktor daher innerhalb des ausgewiesenen Streuungsintervalls sachverständig reduziert und als objektspezifischer Marktanpassungsfaktor mit **0,90** angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der Sachwertfaktor gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Für Stichtage über den 01.01.2024 hinaus ist eine Anpassung nach §7 Abs. 2. ImmoWertV erforderlich.

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag (04.12.2025) darzustellen wird unter Bezugnahme auf den Europace Häuserpreisindex (EPX) für den Teilmarkt Bestandshäuser; Stand November 2025 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen. Der EPX hedonic basiert auf Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen der unabhängigen Europace-Plattform. Über Europace werden rund 20 Prozent aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt. Der EPX wurde im Jahr 2005 gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR entwickelt und wird seitdem monatlich erhoben.

Der EPX für Bestandshäuser ist von einem Indexwert Jan. 2024 = 190,34 Pkt. auf einen Indexwert Okt. 2025 = 201,73 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 5,9%.

Unter sachverständiger Würdigung der vorgenannten Quelle erfolgt eine zusätzliche Marktanpassung als Aufschlag in Höhe von **5%** auf den vorläufigen Verfahrenswert um die Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 sachgerecht abzubilden.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 5,00 % von (514.101,48 €)	25.705,07 €
Summe	25.705,07 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abschlag wegen Teilvermietung (EG und KG) – 5 %

Am Wertermittlungsstichtag sind Teilflächen im Erdgeschoss sowie im Kellergeschoss an Dritte vermietet. Das Bewertungsobjekt wird gemäß vorliegender Bauakten als Einfamilienhaus zugrunde gelegt; eine Einliegerwohnung ist aus den Bauunterlagen nicht ersichtlich.

Die bestehende Vermietung stellt eine privatrechtliche Bindung dar und führt im typischen Erwerbermarkt für Einfamilienhäuser (überwiegend Eigennutzer) zu einer eingeschränkten kurzfristigen Eigennutzbarkeit sowie zu einer reduzierten Marktgängigkeit. Potenzielle Käufer müssen – abhängig von den vertraglichen Regelungen – einen zeitlichen Vorlauf bis zur vollständigen Verfügbarkeit einplanen und tragen damit verbundene Unsicherheiten (z. B. Kündigungs-/Räumungsmodalitäten, Abstimmungsaufwand, ggf. zeitweiser Leerstand).

Diese wertrelevanten Nachteile werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt und durch einen pauschalen Abschlag in Höhe von 5 % auf den vorläufigen Verfahrenswert abgebildet.

Abschlag wegen Vereinigungsbaulast ohne Grundbucheintragung – 5%

Die Vereinigungsbaulast stellt lediglich die öffentlich-rechtliche Behandlung als baurechtliche Grundstückseinheit sicher, ersetzt jedoch nicht zwingend eine grundbuchliche Sicherung. Dies wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) wertmindernd berücksichtigt. Hierzu wird ein **Abschlag von 5 %** auf den jeweiligen Verfahrenswert in Abzug gebracht. Siehe hierzu auch Erläuterungen in Ziff. 2.5.1 "Baulasten u. Denkmalschutz".

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	-26.990,33 €
Abschlag wegen Teilvermietung (EG und KG): -5,00 % von 539.806,52 €	
Weitere Besonderheiten	-26.990,33 €
Abschlag wegen Vereinigungsbaulast ohne Grundbucheintragung: -5,00 % von 539.806,52 €	
Summe	-53.980,66 €

4.2.5 Vergleichswertermittlung

4.2.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, 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. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.2.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

Für die Anwendung der Vergleichsfaktoren gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wird die gem. Kap. 4.4.1.1 aufgeführte Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen, die Formel lautet wie folgt:

$$VF(01.01.2024) = a + b \times Gf + c \times BWN(01.01.2024) + d \times St + e \times Anb + f \times WF + g \times Vs + h \times K$$

Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment 5. Bei der Herleitung des Vergleichsfaktors werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

- Grundstücksfläche (Gf)
- Bodenwertniveau (BWN)
- Gebäudestandard nach NHK2010 (St)
- Anbauart (Anb; freistehend = 0 / bei DH, RH oder RH-Endhaus = 1)
- Wohnfläche in m² (WF)
- Vermietungssituation (Vs; unvermietet = 0 / vermietet = 1)
- Unterkellerung (K; Keller = 0 / kein Keller = 1)
- Koeffizienten (a-h)

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Vergleichsfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **3.326,18 € / m²** ermittelt, das Streuungsintervall liegt im Bereich (+ / -) 427,25 € / m².

4.2.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	3.326,18 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 3.326,18 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 151,37 m ²	
Zwischenwert	= 503.483,87 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 503.483,87 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	+ 25.174,19 €	E1
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 528.658,06 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 52.865,80 €	E2
Vergleichswert	= 475.792,26 € rd. <u>476.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 04.12.2025 mit rd. **476.000,00 €** ermittelt.

4.2.5.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1 - Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der Vergleichsfaktor gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Für Stichtage über den 01.01.2024 hinaus ist eine Anpassung nach §7 Abs. 2. ImmoWertV erforderlich.

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungstichtag (04.12.2025) darzustellen wird unter Bezugnahme auf den Europace Häuserpreisindex (EPX) für den Teilmarkt Bestandshäuser; Stand November

2025 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen. Der EPX hedonic basiert auf Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen der unabhängigen Europace-Plattform. Über Europace werden rund 20 Prozent aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt. Der EPX wurde im Jahr 2005 gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR entwickelt und wird seitdem monatlich erhoben.

Der EPX für Bestandshäuser ist von einem Indexwert Jan. 2024 = 190,34 Pkt. auf einen Indexwert Okt. 2025 = 201,73 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 5,9%.

Unter sachverständiger Würdigung der vorgenannten Quelle erfolgt eine zusätzliche Marktanpassung als Aufschlag in Höhe von **5%** auf den vorläufigen Verfahrenswert um die Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 04.12.2025 sachgerecht abzubilden.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 5,00 % von (503.483,87 €)	25.174,19 €
Summe	25.174,19 €

E2

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	-26.432,90 €
Abschlag wegen Teilvermietung (EG und KG): -5,00 % von 528.658,06 €	
Weitere Besonderheiten	-26.432,90 €
Abschlag wegen Vereinigungsbaulast ohne Grundbucheintragung: -5,00 % von 528.658,06 €	
Summe	-52.865,80 €

4.2.6 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 259/7

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **486.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 259/7 wird zum Wertermittlungstichtag 04.12.2025 mit rd.

486.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 259/8

4.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **350,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	11 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	350,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.12.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	350,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	11	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	350,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	350,00 €/m²	
Fläche	×	11 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	3.850,00 € <u>rd. 3.850,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 insgesamt **3.850,00 €**.

4.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 259/8“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.850,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.850,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	3.850,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	3.850,00 €
	rd.	4.000,00 €

4.3.3 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 259/8

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **4.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 259/8 wird zum Wertermittlungstichtag 04.12.2025 mit rd.

4.000,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 259/7	Einfamilienhaus	99,00 m ²	486.000,00 €
B - Flurstück 259/8	unbebaut	11,00 m ²	4.000,00 €
Summe		110,00 m ²	490.000,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67071 Ludwigshafen, Dürkheimer Str. 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ludwigshafen	2450	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Ludwigshafen		259/7, 259/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 mit rd.

490.000 €

in Worten: vierhundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Landau i. d. Pfalz, den 09. Januar 2026

Marco Schrenk

Gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter (S)



Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher 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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 12.11.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten
- Anlage 3: Wohnflächenberechnung
- Anlage 4: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 5: Fotodokumentation

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

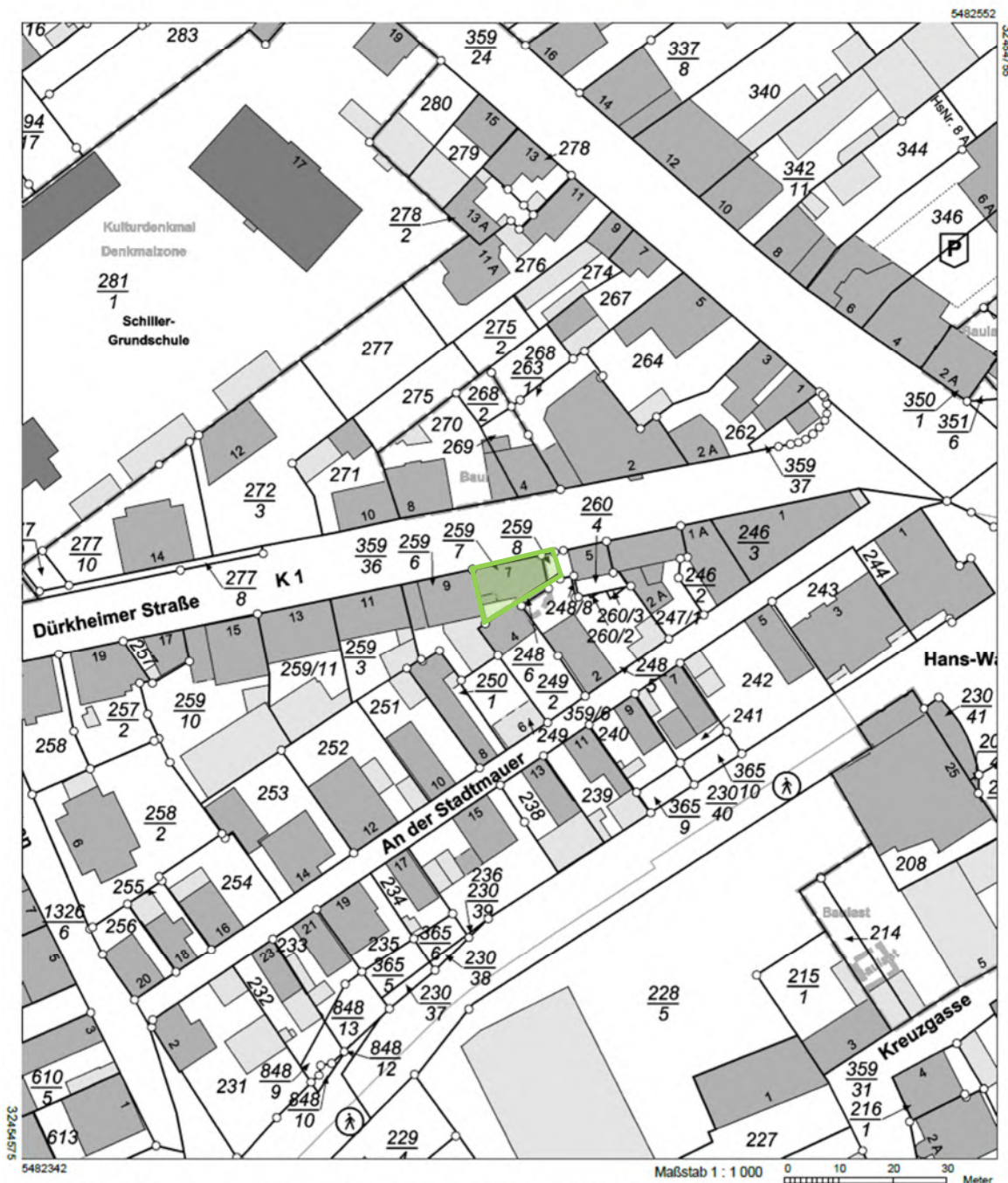

Rheinland-Pfalz

 VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 23.09.2025

 Flurstück: 259/7
Gemarkung: Oggersheim (4155)

 Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein
Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.

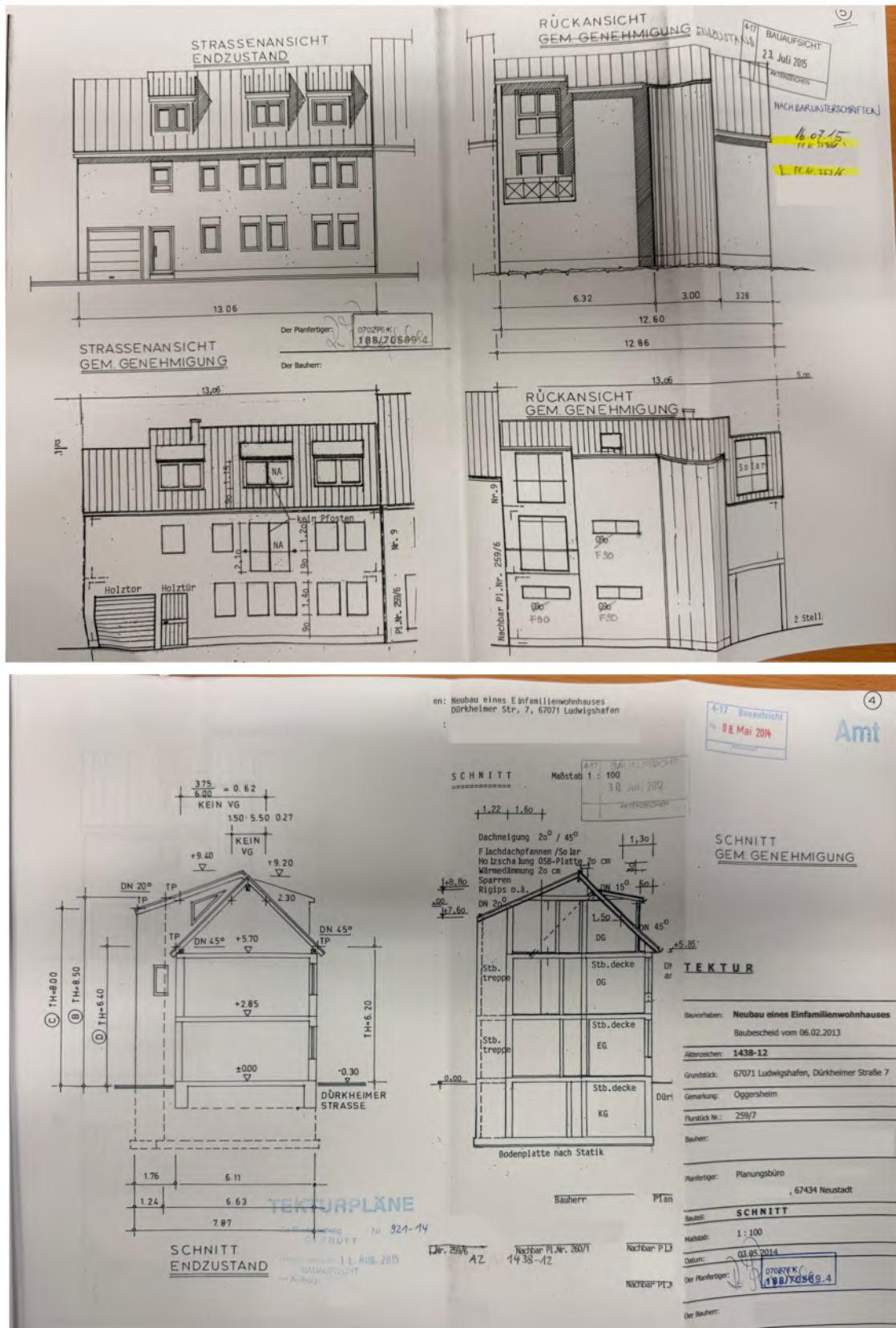
 Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz


Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

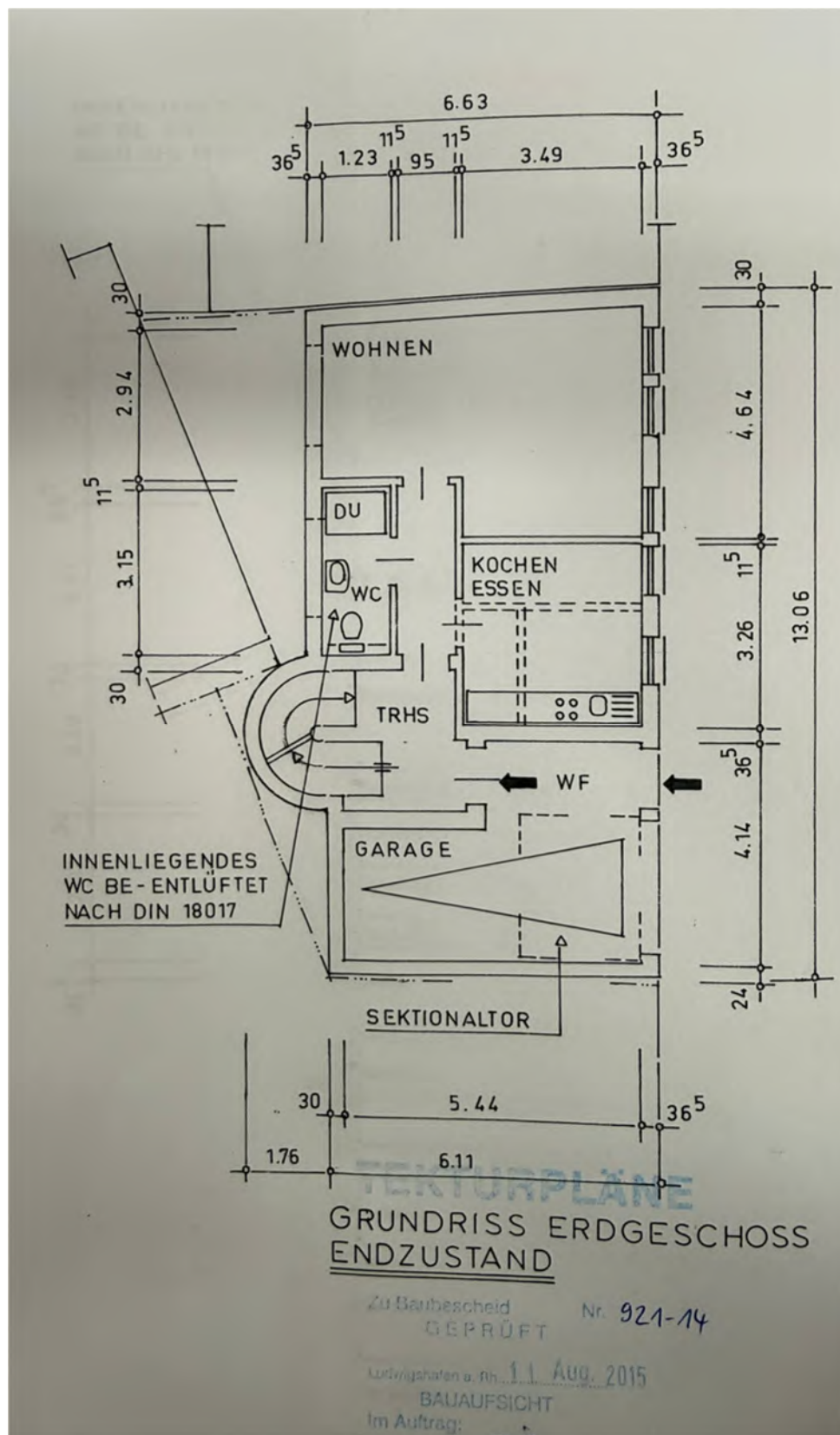
Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 1 von 5



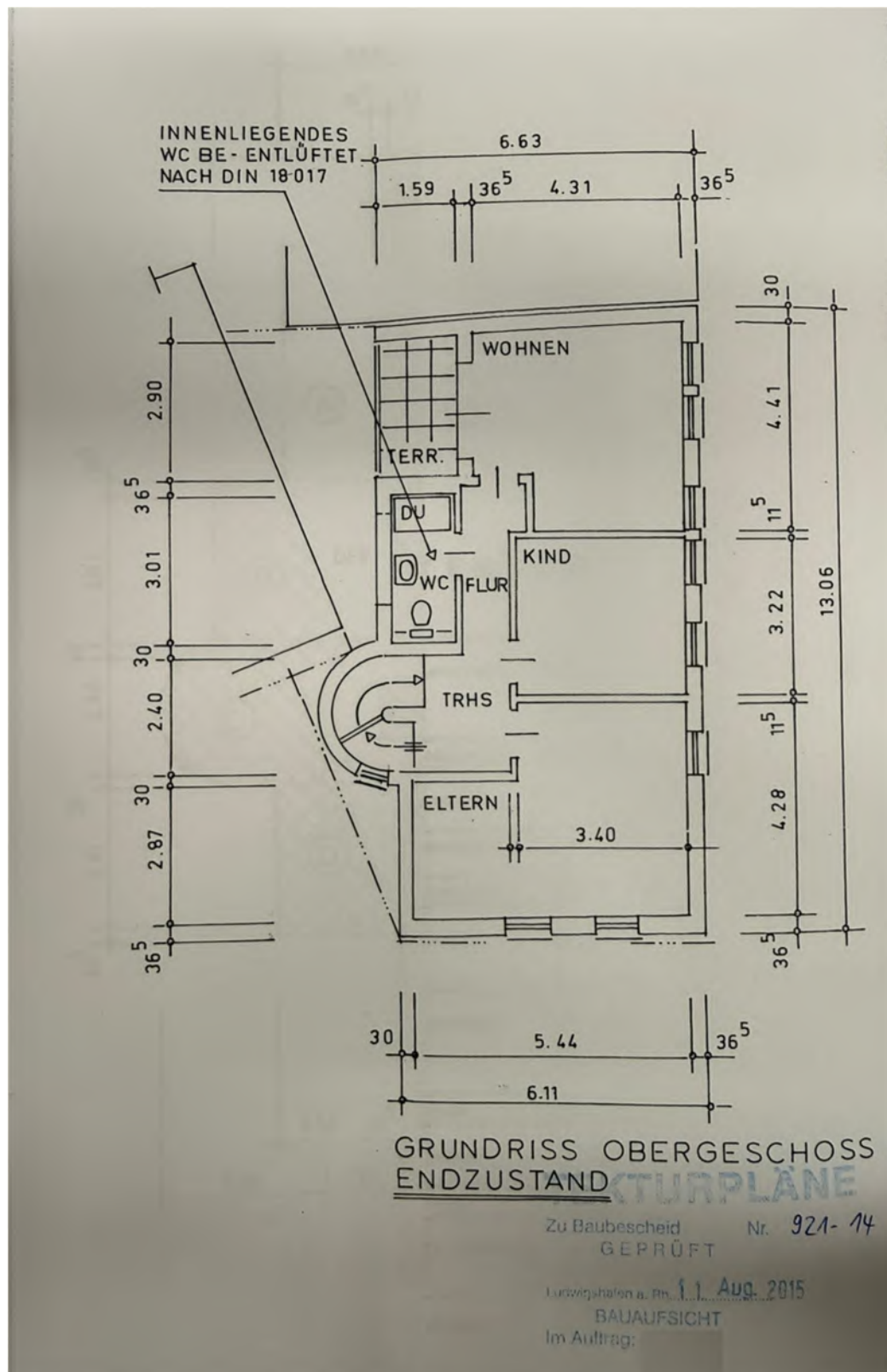
Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 2 von 5



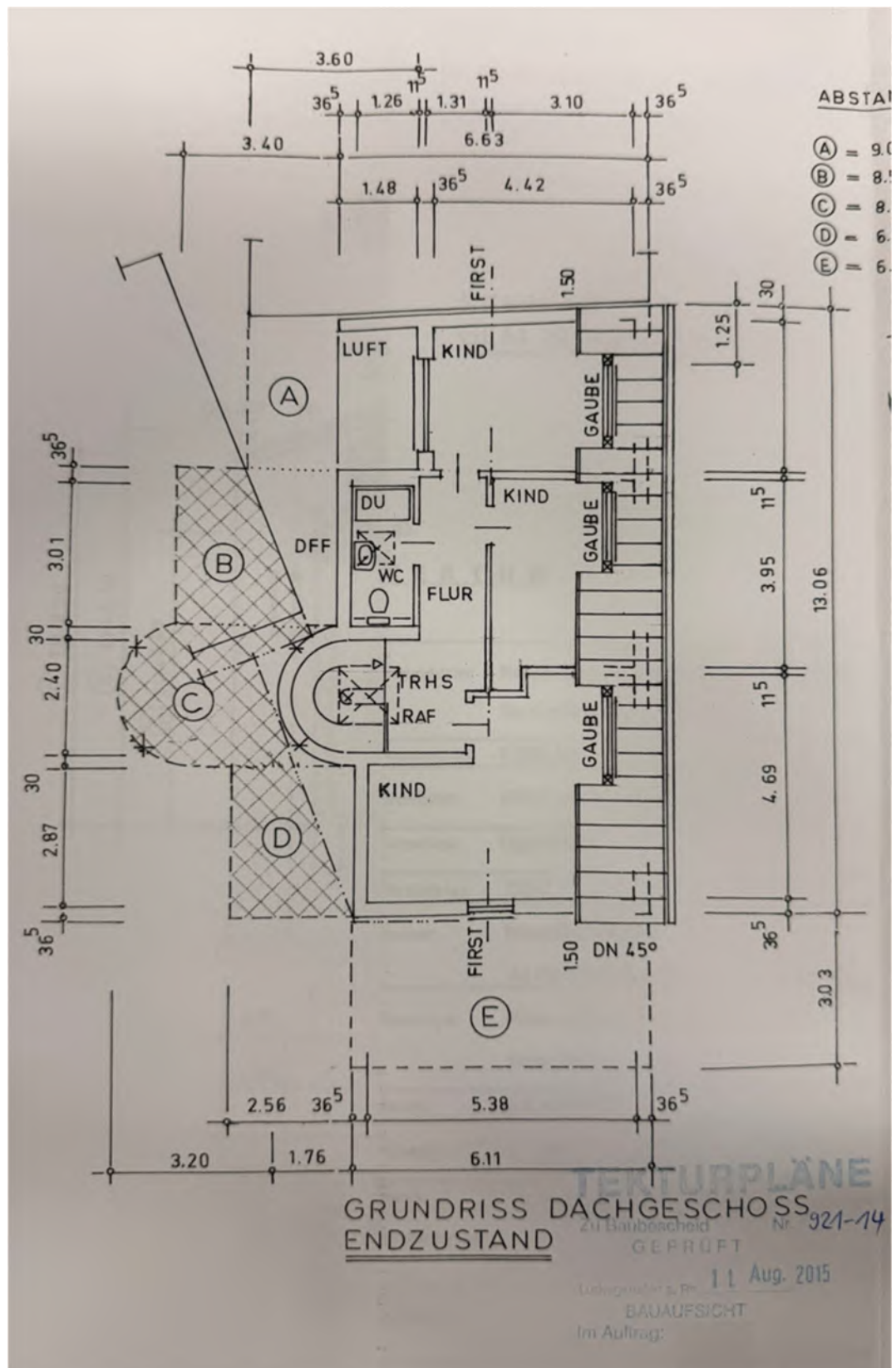
Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 3 von 5



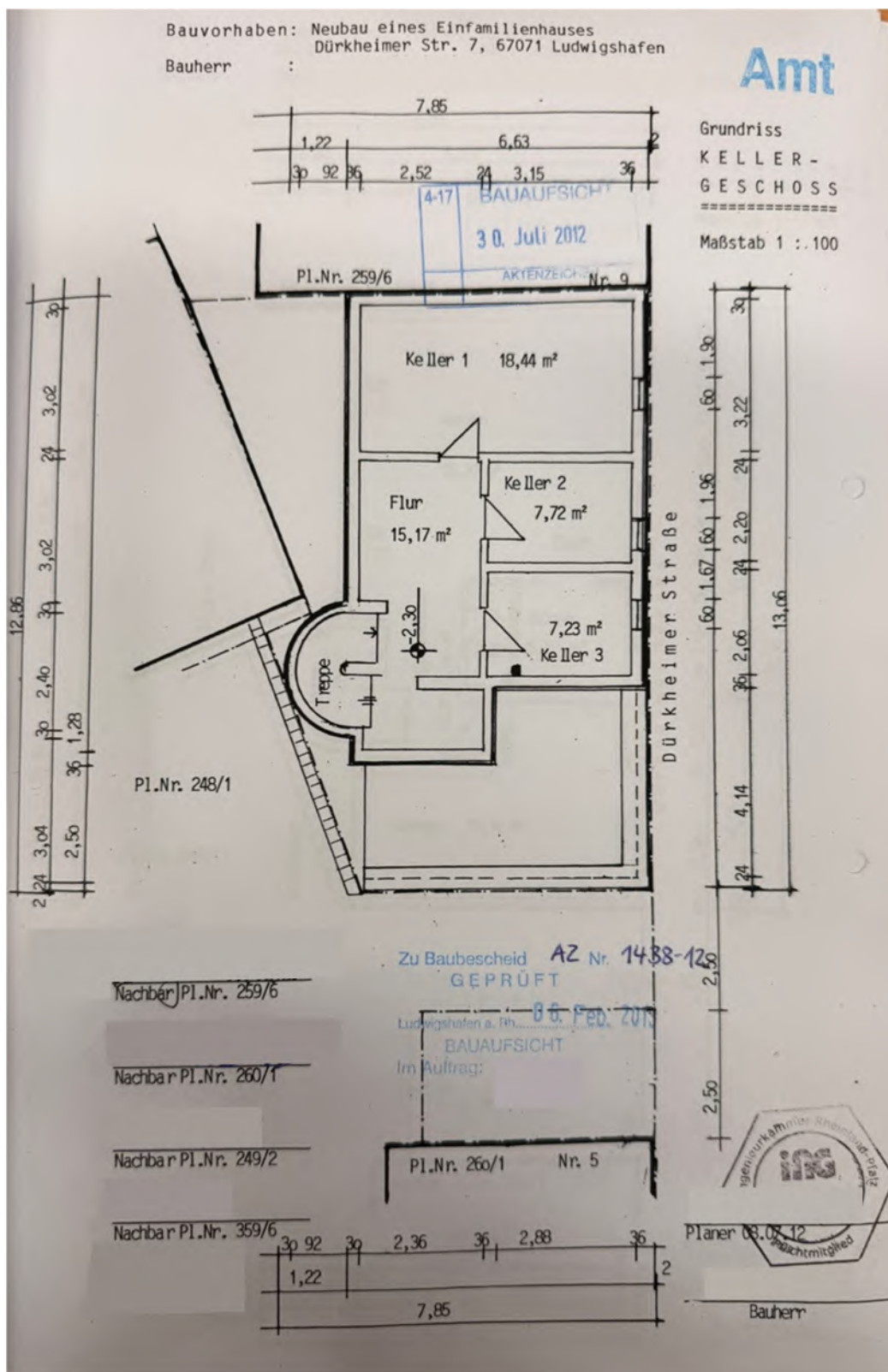
Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 4 von 5



Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 5 von 5



Anlage 3: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1

**Formular zur überschlägigen Wohnflächenberechnung**

Berechnung in Anlehnung nach

☒ WoFIV / WMR☐ DIN 277**OBJEKTDATEN**Einfamilienhaus

Objektart

Dürkheimer Str. 7

Straße/Hausnummer

67071 Ludwigshafen am Rhein

PLZ/ORT

EG+OG+DG7

Stockwerk

Wohnungsnummer

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

<u>16</u>	<u>2</u>	Wohnhaus:	<u>151,37</u>
Anzahl Räume	Anz. Balkon/Terrasse/Loggia		Gesamtwohnfläche

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Anrechnung	Fläche total (m²)	Zwischensumme
Erdgeschoss	Wohnen	3,49	4,64	100%	16,19	
		2,94	2,40	100%	7,06	
	Kochen / Essen	3,26	3,49	100%	11,38	
	Bad	1,23	3,15	100%	3,87	
	Flur	4,66	0,95	100%	4,43	42,93
Obergeschoss	Wohnen	4,31	4,41	100%	19,01	
	Kinderzimmer	3,22	3,72	100%	11,98	
	Küche / Essen	2,87	5,44	100%	15,61	
		1,41	3,72	100%	5,25	
	Flur	1,86	0,95	100%	1,77	
	Treppenhaus	2,40	2,71	100%	6,50	
	Bad	1,26	3,01	100%	3,79	
Dachgeschoss	Balkon	1,59	2,90	25%	1,15	65,06
	Kind 1	3,26	2,87	100%	9,36	
	Gaube	1,82	2,67	100%	4,86	
		2,87	0,91	50%	1,31	
	Kind 2	3,95	3,10	100%	12,25	
		-2,21	3,95	50%	-4,36	
	Kind 3	4,42	3,54	100%	15,65	
		-2,21	3,95	50%	-4,36	
	Flur	0,95	3,95	100%	3,75	
	Bad	1,26	3,01	100%	3,79	
	Balkon	1,59	2,90	25%	1,15	43,38

Anmerkung:

Die vorstehenden Maße wurden den Planunterlagen aus der Bauakte entnommen.

Anlage 4: Berechnung der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 1

**Formular zur Ermittlung der Bruttogrundfläche**Berechnung nach  DIN 277**OBJEKTDATEN**

Einfamilienhaus
Objektart

Dürkheimer Str. 7
Straße/Hausnummer

67071 Ludwigshafen am Rhein
PLZ/ORT

KG + EG + OG + DG - Fläche: 331,62 (Wohnhaus)
Stockwerk Wohnungsnummer

Ermittlung der BGF (Bruttogrundfläche)

Geschoss / Gebäudeteil	Raum	Länge	Breite	Bereich	Def. DIN 277	Anrechnung	NRF total (m²)	Zwischensumme
Einfamilienhaus	Kellergeschoss	6,63	8,31	a		100%	55,10	
		6,11	4,74	a		100%	28,96	
	Erdgeschoss	6,63	8,31	a		100%	55,10	
		6,11	4,74	a		100%	28,96	
	Obergeschoss	6,63	8,31	a		100%	55,10	
		6,11	4,74	a		100%	28,96	
	Dachgeschoss	6,63	8,31	a		100%	55,10	
		6,11	4,74	a		100%	28,96	
		-1,59	2,90	c		0%	-4,61	331,62

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 1 von 7



Frontansicht Straße



Ansicht integrierte Garage / Stellplatz
Flurstück 259/8



Ansicht Hauseingang



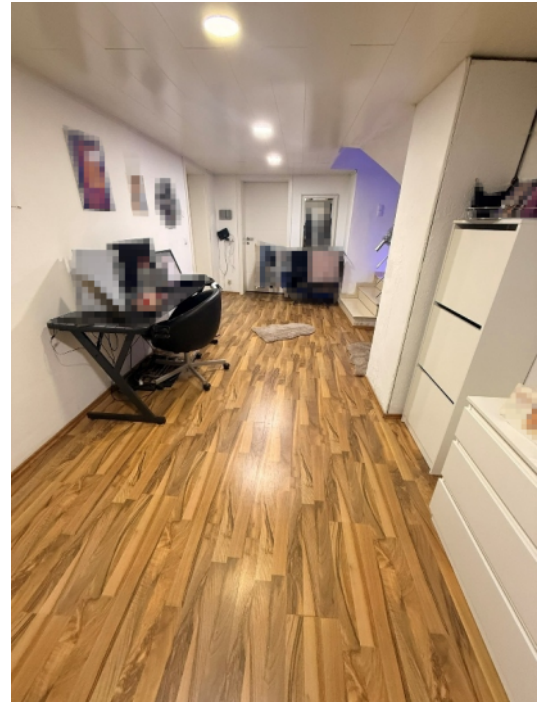
Badezimmer Kellergeschoss

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 2 von 7



KG – Zimmer1 / Hobbyraum



KG – Zimmer 2 / Hobbyraum



EG - Küche



EG - Badezimmer

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 3 von 7



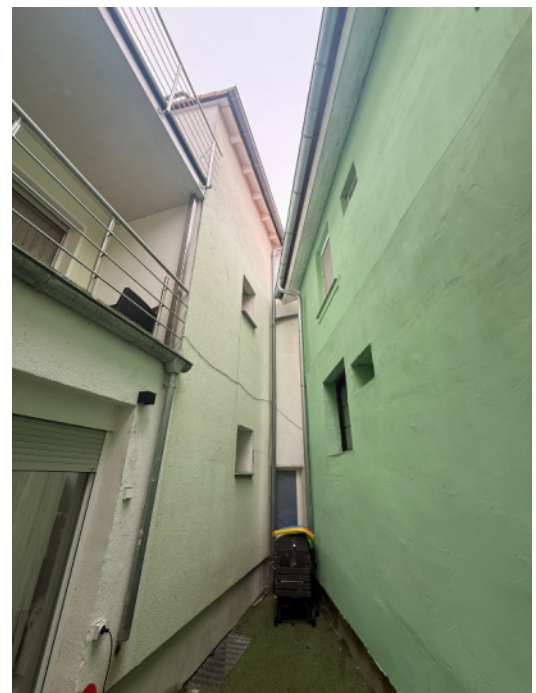
EG – Wohn- / Esszimmer



Wohn- / Essbereich mit Zugang zum Hof



Hofansicht Balkon



Hofansicht

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 4 von 7



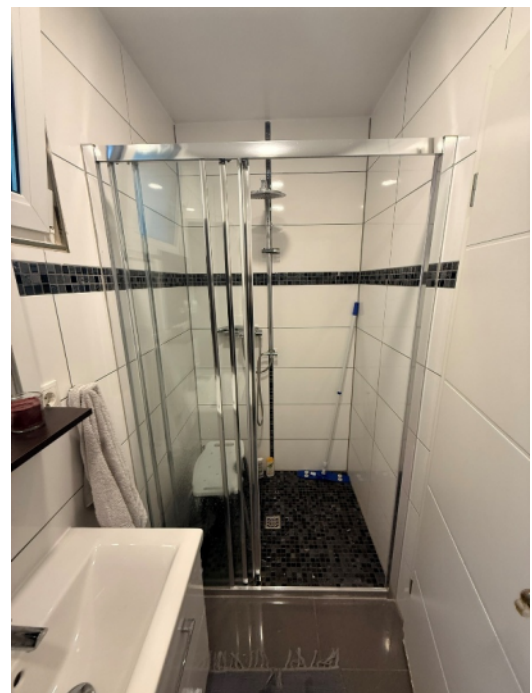
EG – Flur



OG – Küche / Esszimmer



OG - Schlafzimmer



OG - Badezimmer

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 5 von 7



OG - Wohnzimmer



DG – Zimmer 1



DG – Zimmer 2



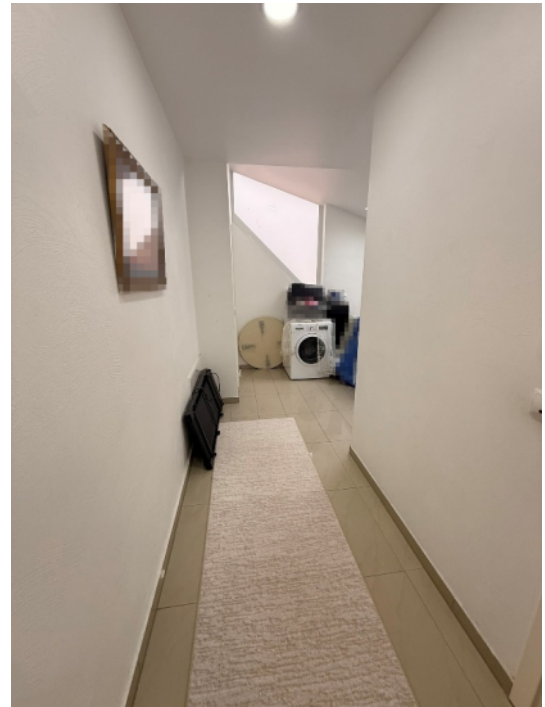
DG – Zimmer 3 mit Balkon

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 6 von 7



DG - Badezimmer



DG - Flur



Treppenhaus



KG - Technikraum

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 7 von 7



Sicherungskasten



Typenschild Wärmepumpe



Garage