

Oliver Schlegel
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)
für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)

Pfarrer-Abel-Straße 15
67434 Neustadt/Weinstraße
T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21
info@as-immowert.de

Az.: 24749
Az. Gericht: 3 K 45/24
Datum: 06.06.2025
pdf-Ausfertigung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück
Luitpoldstraße 111 B in 67063 Ludwigshafen
Grundbuch von Friesenheim [Ludwigshafen], Blatt 3459, Flurstück Nr. 3200



Auftraggeber: Amtsgericht Ludwigshafen
Wittelsbachstraße 10
67061 Ludwigshafen am Rhein

Wertermittlungsstichtag: 04.04.2025

Qualitätsstichtag: 04.04.2025

Verkehrswert: **475.000,00 €**

Das Objekt konnte nur von außen (vom Straßenraum) besichtigt werden.

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 8 Seiten Anlagen

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Bewertungsobjekt	3
1.2	Auftraggeber	3
1.3	Auftragsinhalt / Bewertungszweck	3
1.4	Ortsbesichtigung / Teilnehmer	3
1.5	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	3
1.6	Grundbuchauszug / Katasterangaben	4
1.7	Arbeitsunterlagen / Auskünfte	4
1.8	Feststellungen für das Gericht	5
2	LAGEBESCHREIBUNG	6
2.1	Makrolage	6
2.2	Mikrolage	7
3	OBJEKTBE SCHREIBUNG	8
3.1	Grundstücksgestalt und -größe	8
3.2	Bodenbeschaffenheit / Grundwasser	8
3.3	Rechte und Belastungen	8
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.5	Entwicklungs- und Erschließungszustand	10
3.6	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.7	Flächen und technische Daten	13
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	15
4.1	Immobilienmarkt	15
4.2	Wertermittlungsverfahren	16
4.3	Verfahrenswahl	16
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.5	Sachwertermittlung	19
4.6	Ertragswertermittlung	23
4.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
4.8	Verfahrensergebnisse	26
4.9	Verkehrswert	27
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	28
	ANLAGEN	29
	Anlage 1: Makrolage	29
	Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	30
	Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Grundstücks	31
	Anlage 3: Grundrisse, Schnitt	32
	Anlage 5: Fotos	36

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt ist ein mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück in 67063 Ludwigshafen, Luitpoldstraße 111 B.

1.2 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Ludwigshafen, Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein.

1.3 Auftragsinhalt / Bewertungszweck

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung i.S.v. § 194 BauGB des o.a. Bewertungsobjektes zu Zwecken der Zwangsversteigerung mit Schreiben vom 23.10.2024.

Mit Datum 05.11.2020 wurde auf den Wertermittlungstichtag 07.07.2020 ein Gutachten für den Auftraggeber erstellt. Mit dem Auftragschreiben wird um Aktualisierung des Gutachtens gebeten.

Das Gutachten soll in 1-facher Ausfertigung erstellt und als pdf-Datei elektronisch übermittelt werden. Das Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 8 Seiten Anlagen.

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung wurde per Einwurfeinschreiben vom 15.02.2025 für den 28.02.2025 um 11.00 Uhr angekündigt. Die Beteiligten erhalten im Vorfeld folgenden Hinweis vom Gericht: „Wird dem Sachverständigen der Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjekts verweigert, muss hingenommen werden, dass das Gutachten hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung auf Unterstellungen basiert und damit die Verkehrswertberechnung geschätzt wird“.

Das Einladungsschreiben an die Schuldnerin wurde ungeöffnet zurückgesendet (Posteingang 21.02.2025). Der Grund der Rücksendung konnte mir auf Nachfrage bei der Deutschen Post nicht genannt werden.

Beim Auftraggeber wurde nachgefragt, ob die Meldeadresse der Schuldnerin noch mit der Objektadresse übereinstimmt. Dies wurde mit Schreiben vom 01.04.2025 nachträglich bestätigt.

Am 24.03.2025 erfolgte vom Auftragnehmer der persönliche Einwurf eines Schreibens mit der Ankündigung der Ortsbesichtigung für den 04.04.2025 um 9.00 Uhr. Der Brief ging ungeöffnet am 02.04.2025 bei mir an.

Am 04.04.2025 wurde das Objekt vom Straßenraum besichtigt.

1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

Der Wertermittlungstichtag ist entsprechend § 3 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 04.04.2025.

Der Qualitätstichtag ist nach § 4 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätstichtag entspricht im vorliegenden Fall dem Wertermittlungstichtag.

1.6 Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.07.2024 mit letzter Änderung vom 26.01.2023 vor, der Grundbuchauszug wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

Amtsgericht	Ludwigshafen am Rhein
Grundbuch	Friesenheim [Ludwigshafen]
Grundbuchblatt	3459
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 1</u> Gemarkung Friesenheim Flurstück Nr.: 3200 Liegenschaftsbuch: 764 Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche, Luitpoldstraße 111 b, Größe: 484 m ²

Die Katasterangaben im Bestandsverzeichnis stimmen mit den Angaben im Flurstücks- und Eigentü-
mernachweis überein.

Abteilung I:
(Eigentümer)

Abteilung II: Keine wertrelevante Eintragung vorhanden.

(Lasten und Beschränkungen)

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden.

Abteilung III:
(Grundpfandrechte)

Für die Bewertung nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Verkaufsfall sachgemäß berücksichtigt werden.

1.7 Arbeitsunterlagen / Auskünfte

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 11.07.2024

Von Schuldner zur Verfügung gestellt:

- Unterlagen zu durchgeführten Arbeiten und Innenfotos nach Erwerb des Objektes liegen vom Gutachten aus dem Jahr 2020 noch vor.

Folgende Unterlagen und Auskünfte wurden beschafft:

- Bodenrichtwert 2024, abgerufen über das GeoPortal des Landes Rheinland-Pfalz
- Flurstücks- und Eigentümergebietsausweis sowie Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen vom 20.05.2020
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan über stadtplan.ludwigshafen.de, Abruf 06.06.2025
- Genehmigungsunterlagen aus der Bauakte, Stadt Ludwigshafen, Abt. Bauaufsicht, Übersendung am 13.08.2020
- Abgabenbescheid nach §§ 127 ff. BauGB und § 7 ff KAG vom 25.05.2020
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung
- Fotodokumentation

1.8 Feststellungen für das Gericht

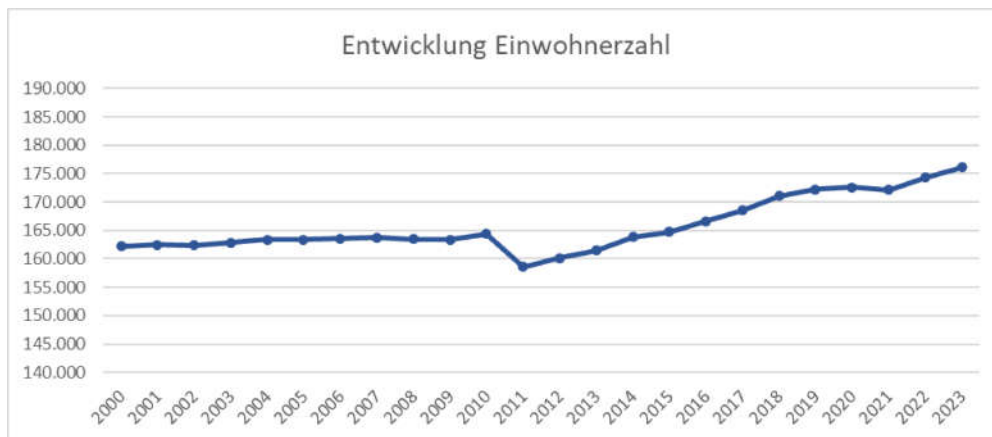
- a) Ob ein Verdacht auf Altlasten besteht:
Aufgrund der Nutzungshistorie und der heutigen Nutzung (Wohnen) besteht kein Altlastenverdacht. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nach der fachgerechten Entfernung von asbesthaltigen Bodenklebern schadstoff- und kontaminationsfrei ist (vgl. 3.4.5 und 3.6.1).
- b) Name und Anschrift des Verwalters mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:
Eine Hausverwaltung ist nicht bestellt. Wohnungs- oder Teileigentum ist nicht gebildet.
- c) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind:
Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag von der Schuldnerin bewohnt. Ob darüber hinaus ein Mietverhältnis besteht, ist mir nicht bekannt.
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:
Es liegen hierzu keine Informationen vor.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:
Ein Hinweis auf einen Gewerbebetrieb findet sich am Briefkasten/Klingel nicht.
- f) Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Maschinen- oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:
Ein Energieausweis liegt vor (vgl. Kap. 3.6.1).

2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1 Makrolage

Die Stadt Ludwigshafen am Rhein ist neben Mannheim und Heidelberg eine von drei Großstädten in der Metropolregion Rhein-Neckar und zweitgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz. Sie liegt mitten im Oberrheingraben am westlichen Rheinufer gegenüber von Mannheim zwischen Pfälzer Wald und Odenwald bzw. Kraichgau. Gemäß Landesplanung ist Ludwigshafen als Oberzentrum und somit als zentraler Ort eingestuft.

Ludwigshafen zählt rd. 176.110 Einwohnern (Stand 31.12.2023). Die Einwohnerzahl hat seit 2013 um 6,2 % zugenommen. Die Altersgruppe *65 Jahre und mehr* ist mit 18,8 % vertreten und liegt damit niedriger als in den übrigen kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz.¹ In den letzten 8 Jahren hat der prozentuale Anteil dieser Altersgruppe in Ludwigshafen um 0,7 % abgenommen.²



Ludwigshafen ist dem Demografietyt 7 – Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik – zugeordnet.³ Der Demografietyt zeichnet sich aus durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung, viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort, hoher Anteil an Einpersonenhaushalten und geringer Kaufkraft und hohen Soziallasten.

Ludwigshafen ist ein großer Forschungs- und Produktionsstandort der chemischen Industrie und Sitz zahlreicher Großunternehmen sowie vieler mittelständischer Betriebe.⁴

Darüber hinaus ist Ludwigshafen Hochschulstandort.

Der Kaufkraftindex für Ludwigshafen beträgt 93,6, der Bundesdurchschnitt liegt bei 100,0⁵, die Kennzahl hat sich zuletzt leicht erhöht.

Die Arbeitslosenquote liegt in Ludwigshafen mit 9,3 % rd. 3,7 % über dem rheinlandpfälzischen Landesdurchschnitt und 2,9 % über dem Bundesdurchschnitt (Stand: Februar 2024).⁶

Ludwigshafen ist sehr gut über die A 5, A 6 und A 61 Richtung Norden und Süden sowie die A 6 Richtung Westen und Osten an das Fernstraßennetz angebunden. Der Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 80 km innerhalb einer dreiviertel Stunde zu erreichen. Ludwigshafen verfügt über mehrere Haltestellen für Regionalbahnen Richtung Neustadt a.d.W./Kaiserslautern, Mainz, Speyer und Richtung Mannheim, außerdem über ein Straßenbahn- und Busliniennetz. Zahlreichen Anschluss an das Fernverkehrsschiennetz gibt es in Mannheim.

¹ Quelle: www.statistik.rlp.de

² Quelle: www.statistik.rlp.de

³ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

⁴ Quelle: www.ludwigshafen.de

⁵ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2023, veröffentlicht durch DIE RHEINPFALZ

⁶ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

2.2 Mikrolage

Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt nordwestlich der Innenstadt im Stadtteil Friesenheim in der Luitpoldstraße. Die Straße ist voll ausgebaut, Gehwege sind beidseitig vorhanden. Parkmöglichkeiten sind auf der Straße und in der näheren Umgebung gegeben. Die Kopernikusstraße ist als Kreisstraße klassifiziert.

Umgebung/Bebauung

Die Nachbarschaft ist durch Wohnbebauung geprägt. Die Luitpoldstraße ist beidseitig bebaut, die Kopernikusstraße ist nur einseitig bebaut, auf der anderen Straßenseite befindet sich der Riedsaumpark. Die Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern in 2-geschossiger Bauweise.

Immissionen

Das Objekt liegt an der als Kreisstraße klassifizierten Kopernikusstraße, im Zuge der Ortsbesichtigung wurden keine erhöhten Immissionen aus dem Straßenverkehr verzeichnet.

Verkehrs- und Geschäftslage

Friesenheim ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, es besteht Anschluss an die Straßenbahn und den Busverkehr. Die nächste Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Eine Vielzahl an Geschäften befindet sich im benachbarten Stadtteil Oggersheim.

Das Angebot an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen ist gut, Ärzte und Apotheken sind vorhanden, die medizinische Versorgung ist durch die Infrastruktur in Ludwigshafen gegeben.

Freizeitmöglichkeiten

Regional sind zahlreiche Freizeitmöglichkeiten durch die Nähe zum Pfälzer Wald im Westen und zum Odenwald im Osten vorhanden. In Ludwigshafen bieten sich Ausflüge zum Rheinufer und den zahlreich vorhandenen Seen und Gewässern in der näheren Umgebung.

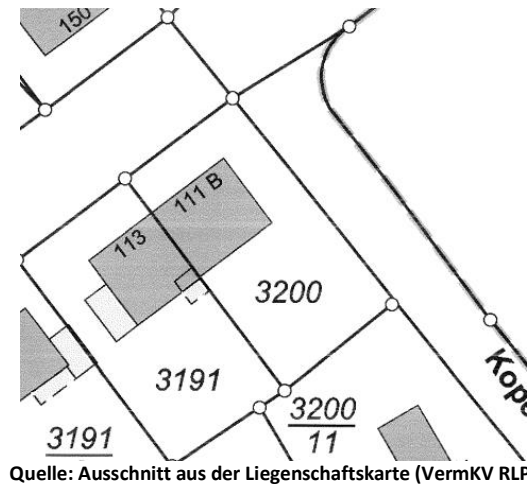
Kulturelle Angebote finden sich in großer Zahl in Ludwigshafen und Mannheim.

3 OBJEKTBE SCHREIBUNG

3.1 Grundstücksgestalt und -größe

Flurstück Nr. 3200 ist ein Eckgrundstück, grenzt nordwestlich an die Luitpoldstraße und nordöstlich an die Kopernikusstraße. Das Grundstück verfügt über eine mittlere Breite von ca. 15,5 m und eine mittlere Tiefe von ca. 30,5 m. Der Zuschnitt des Grundstücks ist rechteckig (vgl. Anlage 2), die Grundstücksgröße ist mit 484 m² im Liegenschaftskataster angegeben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert und konnte nachvollzogen werden.

Die Topografie der Umgebung ist weitgehend eben, das Grundstück selbst weist Höhenunterschiede auf, das Gartenniveau liegt unterhalb des Straßenniveaus.



Quelle: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (VermKV RLP)

Das Bewertungsobjekt liegt bei HQ 100 nicht im Bereich überflutungsgefährdeter Gebiete.

Friesenheim ist wie weite Teile von Ludwigshafen jedoch als Risikogebiet außerhalb von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten ausgewiesen.

Bei extremen Starkregenereignissen ist der tieferliegende Gartenbereich topografiebedingt überflutungsgefährdet.⁷

3.2 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreis bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen hinsichtlich der Tragfähigkeit wurden nicht angestellt.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebiets mit RVO.⁸

3.3 Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch Blatt 3459 ist im Bestandsverzeichnis kein Herrschvermerk eingetragen.

Im Grundbuch Blatt 3459 sind in Abteilung II des Grundbuchs keine Eintragungen vorhanden.

Üblicherweise ist in Abteilung II ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es sind keine wertrelevanten Rechte oder Mietverhältnisse bekannt.

⁷ Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>

⁸ Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Baurechtliche Situation

Das zu bewertende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt und liegt gemäß dem online verfügbaren Stadtplan der Stadt Ludwigshafen (stadtplan.ludwigshafen.de) nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Daher sind Bauvorhaben nach § 34 zu beurteilen, d.h. ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind mir keine bekannt.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und anhand der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte erstellt. In der Bauakte sind Planunterlagen aus dem Jahr 1964 (Ausstellung Bauschein zum Neubau eines Wohnhauses) enthalten.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

3.4.3 Denkmalschutz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Stadt Ludwigshafen am Rhein ist das Bewertungsobjekt nicht aufgeführt. Daher wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.4.4 Baulasten

Auf Anfrage wurde von der Stadt Ludwigshafen (Abteilung Bauaufsicht) am 20.05.2020 schriftlich mitgeteilt, dass auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 3200, Gemarkung Friesenheim keine Baulast im Sinne des § 86 LBauO im Baulastenverzeichnis eingetragen ist.

3.4.5 Altlasten / Kontamination

Altlasten sind erstens stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder angelagert wurden (Altablagerungen) und zweitens Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Eine schriftliche Auskunft über Altlasten der SGD Süd bzw. der Stadt Ludwigshafen liegt nicht vor.

Der Sachverständige wurde nicht beauftragt Bodenuntersuchungen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse für die Wertermittlung unterstellt. Des Weiteren wird unterstellt, dass bezüglich der Schutzgüter Grundwasser und Bodenluft im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Belange kein Handlungsbedarf besteht.

Aufgrund der Nutzungshistorie und der heutigen Nutzung (Wohnen) besteht kein Altlastenverdacht. Es wird von einem Altlastenunbedenklichen Grundstückszustand ausgegangen. Sollten anderweitige Erkenntnisse vorliegen, so wäre die Wertrelevanz zu prüfen und das Gutachten ggf. fortzuschreiben.

Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt schadstoff- und kontaminationsfrei erstellt wurde, dies betrifft ebenfalls den Holzschutz.

3.5 Entwicklungs- und Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grundstücken sind in § 5 ImmoWertV definiert.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Ludwigshafen vom 25.05.2020 sind die Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB fertig gestellt, der Erschließungsbetrag fällt nicht mehr an. Die Entwässerungsanlagen nach § 7 KAG sind fertig gestellt und der einmalige Abwasserbeitrag fällt nicht mehr an. Zudem enthält die Bescheinigung folgende Bemerkung: Einmalige Ausbaubeiträge werden in Ludwigshafen nicht erhoben. Um- und Ausbaumaßnahmen werden über „wiederkehrende Ausbaubeiträge“ finanziert.

Für die Wertermittlung wird daher ein erschließungs- und abgabefreier Zustand angenommen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind soweit bekannt vorhanden (Strom, Gas, Wasser, Kanalanschluss).

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um baureifes Land (vgl. § 5 ImmoWertV Absatz 4).

3.6 Beschreibung der baulichen Anlagen

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 aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

HINWEIS: das Objekt konnte nur vom Straßenraum besichtigt werden. Ein Teil der nachfolgenden Beschreibung wurde aus den Planunterlagen oder aus zur Verfügung gestelltem Material des Schuldners übernommen. Eine Überprüfung der Angaben war dementsprechend überwiegend nicht möglich.

Auf dem Flurstück Nr. 3200 ist ein Wohngebäude errichtet.

3.6.1 Wohnhaus

Das Gebäude ist ein massiv errichtetes, vollständig unterkellertes, 2-geschossiges Wohnhaus mit nicht zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr / Modernisierungen

Am 25.05.1964 wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses erteilt.

Modernisierungsarbeiten wurden nach Angabe folgende nach 2016 durchgeführt: Asbestsanierung Fußboden KG, energetische Sanierung Dach und Neueindeckung des Dachs, Elektroarbeiten.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis mit Ausstellungsdatum 28.08.2015 vor. Der Endenergieverbrauch ist mit 270 kWh/(m²*a) angegeben. Dies entspricht in der Vergleichsskala einem nicht energetisch sanierten Einfamilienhaus. Das Gebäude wurde auf der Grundlage der damaligen Vorgaben errichtet, die sich von den heutigen wärmeschutztechnischen Ansprüchen stark unterscheiden. Die Bauweise bedingt Wärmebrücken und macht ggf. eine energetische Ertüchtigung der Bausubstanz erforderlich.

Geschosse / Nutzung

Das Gebäude besteht aus Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Das Gebäude dient wohnlichen Zwecken.

Konstruktive Merkmale

Das zimmermannsmäßig errichtete Dach ist ein Satteldach mit Tonziegeleindeckung. 2 Schornsteine sind vorhanden, diese sind mit Zinkblech eingefasst. Es sind 4 Dachflächenfenster vorhanden, davon 2 auf der Straßenseite und 2 auf der Gartenseite. Der Dachaufbau ist höher als bei dem Nachbargebäude.

Die Regenrinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech.

Die Fassade ist verputzt und gestrichen. Der Sockel ist farblich abgesetzt, zur Kopernikusstraße und auf der Gartenseite ist das Kellergeschoss gefliest.

Die Gründung des Gebäudes ist gemäß Planunterlagen als Streifenfundament ausgeführt.

Gemäß Planunterlagen sind die Umfassungswände massiv errichtet aus Beton/Mauerwerk. Eine Außenwanddämmung ist nicht vorhanden. Die Konstruktion der tragenden Innenwände und sonstige Innenwände ist mir nicht bekannt.

Die Kellerdecke und die Erdgeschossdecke sind gemäß Planunterlagen als Kaiserfertigteildecken ausgeführt, die Obergeschossdecke ist eine Holzbalkenkonstruktion.

Technische Gebäudeausstattung

Die technische Gebäudeausstattung kann nur anhand vorliegender Gebäudeangaben wiedergegeben werden.

Elektroinstallation: Grundinstallation aus dem Baujahr. Elektroarbeiten wurden 2017 durchgeführt, hierbei wurden wesentliche Teile erneuert bzw. in Teilbereichen an einen zeitgemäßen Standard angepasst.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden.

Gasanschluss: Gasanschluss aus öffentlicher Versorgung vorhanden.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Heizungsanlage- und Warmwasser: zentrale wandhängende Gasheizung (Eigentümerangaben zufolge aus 2007), Gas-Durchlauferhitzer in Bad für Warmwasserbereitung.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

2 Zugangsstufen und Eingangspodest auf das Erdgeschossniveau,

Eingangsüberdachung (Auskrugung, im Randbereich mit Kupfer verblendet, Unterseite mit Profilholz), Müllbox im Zugangsbereich,

Balkon im EG und OG, auskragende Balkonplatten mit Stahlgeländer,

Freitreppe von Balkon im EG in den Garten,

Besondere Einrichtungen sind dem Unterzeichner keine bekannt.

Raumaufteilung

Die Raumaufteilung ist den vorliegenden Grundrisszeichnungen entnommen und konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht überprüft werden.

Kellergeschoss (KG): 4 Kellerräume, davon 2 zum Garten orientierte Kellerräume mit Tageslicht und Ausgangstür zum Garten.

Erdgeschoss (EG): Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und Speisekammer, Windfang, WC, Diele/Flur, Balkon mit Treppe in den Garten.

Obergeschoss (OG): 3 Zimmer, Bad und Flur, Balkon.

Ausstattungsmerkmale

* Die Ausstattungsmerkmale sind dem zur Verfügung gestellten Bildmaterial entnommen und sind daher ohne Gewähr. *

Bodenbeläge:	Überwiegend Stäbchenparkett
Wandbekleidung:	Tapete oder Putz
Deckenbekleidung:	Tapete oder Putz
Fenster:	Fenster aus Holz mit 2-Scheibenverglasung, überwiegend Dreh-Kipp-Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Herstellungsjahr nicht bekannt. überwiegend Rollläden aus Kunststoff mit Gurtwickler. Im Wohnzimmer elektrische Jalousie. Klappläden aus Holz im Kellergeschoss, Balkontür im EG mit Eisengitter, Fassadenhohe Belichtung im Treppenhaus aus Einfachverglasung, Buntglas, mit Sprossen aus Blei.
Türen:	Hauseingangstür aus Kunststoff o.ä. mit Isolierverglasung, Zimmertüren aus Holzwerkstoffen.
Treppen:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Steinplattenbelag, Handlauf aus Holz. Zugang ins Dachgeschoss mit Einschubtreppe aus Holz.
Sanitärräume:	Die Boden- und Wandbeläge sowie die Ausstattung sind aus dem Baujahr. Im Erdgeschoss ist ein Gäste-WC vorhanden. Im Obergeschoss ist ein Bad mit Dusche, Badewanne, 2 Handwaschbecken und WC vorhanden.
Keller:	Im Keller wurden laut Eigentümerangaben und zur Verfügung gestellter Rechnung asbestbelastete Fußbodenbeläge (PVC, Vinyl) entfernt. Aktuell Estrich mit Fußbodenfarbe gestrichen. Die zum Garten orientierten Räume im Kellergeschoss verfügen über Tageslichtbelichtung über 2-flügliges Fenster bzw. 2-flügliges Türelement. Die beiden Räume sind mit Heizkörpern ausgestattet.

3.6.2 Carport

Holzkonstruktion, freistehend.
Keine besonderen Merkmale.

3.6.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Abwasser), Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Befestigte Flächen (u.a. Zugangsbereich, Terrasse), Waschbetonplatten.

Einfriedung (zur Luitpoldstraße: mit Sandstein verkleidete Mauerteile mit dazwischengesetzten Stahlelementen. Zur Kopernikusstraße: Jägerzaun).

Außentreppe mit Betonstufenbelag vom Straßenniveau in den Garten,

Terrasse auf Gartenniveau.

Gartenanlage und Pflanzungen.

3.6.4 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Das Bewertungsobjekt ist überwiegend in einem altersentsprechenden (Baujahr ca. 1964), durchschnittlichen Instandhaltungszustand, gemäß Eigentümerangaben wurden Modernisierungsarbeiten im Bereich der Elektroinstallation, Innenausbau (teilweise) und Dach vorgenommen. Die Ausstattung und die Installation sind demnach teilweise aus dem Baujahr und teilweise erneuert. Die Sanitärräume wurden soweit mir bekannt nicht modernisiert.

Die Gartenanlage ist zum Wertermittlungsstichtag gepflegt.

Die energetischen Eigenschaften des Objektes werden vom Baujahr bestimmt, im Bereich Fenster und Dach wurden nachträglich durch Erneuerung energetische Verbesserungen vorgenommen.

Hinweise auf Hausschwamm können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gegeben werden.

U.a. folgende Baumängel und Bauschäden bzw. Besonderheiten sind soweit erkennbar vorhanden:

- Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, daher kann keine Gewähr zu der o.a. Objektbeschreibung gegeben werden,
- Dachüberstand im Giebelbereich nur teilweise bekleidet, Dachlatten und Folienreste sind sichtbar. Im Bereich des Dachüberstands kann durch die Dachebene hindurchgeschaut werden,
- Gemäß Angaben des Schuldners ist in einem Kellerraum im Wandbereich eine Verfärbung vorhanden. Dies kann ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden,
- Gemäß Angaben des Antragstellers waren im Keller einstmals asbestbelastete Bodenbeläge bzw. asbestbelastete Klebstoffe vorhanden, diese sollen jedoch entsprechend vorliegender Rechnung entfernt worden sein.

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.

3.7 Flächen und technische Daten

Bruttogrundfläche (BGF):	Gemäß der vorliegenden Planunterlagen beträgt die, in Anlehnung an DIN 277 und Sachwert-Richtlinie (SW-RL) ermittelte, für das Sachwertverfahren relevante Bruttogrundfläche des Wohnhauses rd. 388 m ² . Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt hierbei rd. 97 m ² , berücksichtigt wurden das KG, EG, OG und DG.
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	Die wertrelevante Geschossflächenzahl berechnet sich aus den wertrelevanten Geschossflächenanteilen der Bruttogrundfläche und der Grundstücksfläche. Für die Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche wird das hälftige Kellergeschoss und vollflächig das Erd- und Obergeschoss herangezogen und ergibt sich somit zu 0,50 [(97,02 m ² * 2,5 = 243 m ²) / 484 m ²].
Wohnfläche (WF):	Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen und der Wohnflächenberechnung überprüft und ohne Prozentabzug für Einfamilienhäuser übernommen. In der vorliegenden Wohnflächenberechnung ist ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt. Zusätzlich wurde die Wohnzimmererweiterung mit voller Fläche berücksichtigt und der Flächenanteil vom Balkon im Erdgeschoss aufgrund wohnwertrelevanter Faktoren mit 50 % berücksichtigt. Demnach beträgt die Wohnfläche rd. 161 m ² , darin ist der überdachte Balkon im Erdgeschoss mit 50 % und der nicht überdachte Balkon im Obergeschoss mit 25 % berücksichtigt.

Wohnfläche			
Wohnhaus			Summe
Erdgeschoss	Küche	9,5 m ²	
	Essen	16,4 m ²	
	Wohnen	34,1 m ²	
	Speisekammer	2,0 m ²	
	Flur	1,4 m ²	
	Diele	7,6 m ²	
	Garderobe	3,7 m ²	
	Windfang	2,9 m ²	
	WC	2,2 m ²	
	Balkon (50%-Anteil)	5,1 m ²	84,9 m ²
Obergeschoss	Zimmer	14,6 m ²	
	Schlafen Ost	21,6 m ²	
	Schlafen West	20,3 m ²	
	Bad	9,4 m ²	
	Flur	6,2 m ²	
	Balkon (25%-Anteil)	4,5 m ²	76,5 m ²
Summe EG+OG			161,4 m² rd. 161 m²

Nutzfläche (NF)

Die Fläche der zum Garten ausgerichteten Kellerräume sowie die mit 25 % Flächenanteil berücksichtigte überdachte Terrasse umfasst eine Nutzfläche von rd. 47 m².

Nutzfläche			
Kellergeschoss	Raum 1	22,2 m ²	
	Raum 2	20,4 m ²	
	Terrasse (25%-Anteil)	4,5 m ²	
Summe KG			47,1 m² rd. 47 m²

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Immobilienmarkt

In unterschiedlichen Untersuchungen und Veröffentlichungen ist die allgemeine Entwicklung der Immobilienpreise dargestellt. Eine entsprechende Zeitreihe wird vom Verband der deutschen Pfandbriefbanken veröffentlicht.

Demnach haben sich die Immobilienpreise in der Zeit von 2003 im Mittel ungefähr verdoppelt.

Der Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt in Deutschland und Rheinland-Pfalz erfolgte aus unterschiedlichen Gründen, u.a. aufgrund niedriger Zinsen. Seit 2011/12 waren Baufinanzierungen mit < 4 % bei Zinsbindung von 10 Jahren möglich.

Seit Mitte des Jahres 2022 wird eine Entschleunigung des Grundstücksmarkts registriert, u.a. durch eine hohe Inflation und seit Jahren wieder gestiegenen Hypothekenzinsen. Innerhalb kurzer Zeit hat sich die Finanzierungssituation völlig verändert, von Anfang 2022 mit rund 1 % pro Jahr auf knapp 4 % pro Jahr Ende 2022 bei einer 10-jährigen Zinsbindung. Der um fast 400 % gestiegene Baufinanzierungszinssatz führte zu einem umgekehrt proportionalen Kaufkraftschwund.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat hierzu einen separaten Bericht mit der Entwicklung monatlicher Kaufpreismediane für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Seit Juli 2022 haben sich die Kaufpreise bis Mitte 2024 um durchschnittlich rd. 10 % verringert.

Ein vergleichbares Bild zeichnet der Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Ludwigshafen. Darin wird die Nachfrage nach Immobilien als weiterhin rückläufig beschrieben, mit nachlassenden Kaufpreisen. Für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser wurde von 2022 auf 2023 ein Preisrückgang von durchschnittlich rund 10 % verzeichnet.

Der durchschnittliche Preis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr zwischen 1950 und 1974 beträgt rd. 2.473 €/m² Wohnfläche. Für den gleichen Zeitraum wurden Verkäufe für Doppelhaushälften ausgewertet, hierfür beträgt der durchschnittliche Preis 2.600 €/m² Wohnfläche.

Über alle ausgewerteten Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern hinweg beträgt der durchschnittlich gezahlte Preis 2.859 €/m² Wohnfläche bzw. der durchschnittliche Kaufpreis 389.150 €.

Der durchschnittliche Preis der ausgewerteten Kauffälle liegt 2023 rd. 6,4 % über den Kauffällen im Jahre 2020 und rd. 23 % über den Kauffällen im Jahre 2019.

Für Objekte mit den Energieklassen C-G sind gemäß Institut der deutschen Wirtschaft die höchsten Abschläge zu beobachten.

IVD-Preisspiegel 2024

Der Immobilienverband Deutschland West gibt die Entwicklung des Immobilienmarkts in insgesamt 75 Gemeinden von Rheinland-Pfalz wieder, darunter auch für Ludwigshafen. Der Preisspiegel weist Schwerpunktpreise für Eigenheime aus und unterscheidet zwischen einfachen, mittleren und guten Wohnwerten.

Gemeinde	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
Eigenheime zum Kauf – Bestand			
Ludwigshafen	268.000 €	345.000 €	445.000 €
<p>Einfache Wohnwerte werden umschrieben mit einer einfachen Ausstattung, z.B. Siedlungshaus und einer Wohnfläche von ca. 100 m².</p> <p>Mittlere Wohnwerte zeichnen sich aus durch eine Wohnlage mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur, einer Wohnfläche von etwa 125 m², Zentralheizung, Bad und WC.</p> <p>Gute Wohnwerte stehen für EFH in guter Lage (keine Prestige-Wohngegend) mit guter Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste-WC, Zentralheizung und einer Wohnfläche von ca. 150 m².</p>			

Die Veröffentlichung des Preisspiegels 2024 mit Stand I. Quartal 2024 zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine geringe Kaufpreisänderung von im Mittel – 2 % bis – 3 % auf.

4.2 Wertermittlungsverfahren

Grundlage für die Wertermittlung sind die sog. normierten Verfahren, die in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

Die in der ImmoWertV 2021 normierten Wertermittlungsverfahren sollen modellhaft die Preisbildung am Markt spiegeln und näherungsweise zu marktgerechten Ergebnissen führen.

Die drei normierten Verfahren sind

das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021),

das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) und

das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021).

Die Wertermittlungsverfahren sind einheitlich strukturiert: 1) Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, 2) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts, 3) Ermittlung des Verfahrenswerts. Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und damit im Weiteren auch des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Grundstücksmerkmale durch den Ansatz der Eingangsparameter im Vergleichswertverfahren, durch den Ansatz von marktüblichen Erträgen und Liegenschaftszinssätzen im Ertragswertverfahren und durch den Ansatz von Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bzgl. ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen und weitgehend übereinstimmende Grundstücksmerkmale.

Das Ertragswertverfahren wird für Grundstücke angewandt, wenn die marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen.

Orientiert sich die Preisbildung nicht am Ertrag, sondern an der Substanz der baulichen Anlagen und Grund und Boden und steht die Eigennutzung bei Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäusern im Vordergrund, so kommt das Sachwertverfahren zum Ansatz.

4.3 Verfahrenswahl

Vergleichsfälle liegen keine vor, daher kommt das direkte Vergleichswertverfahren für Grund und Boden und das Bewertungsobjekt nicht zur Anwendung.

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Üblicherweise werden Ein- und Zweifamilienhäuser bei vorherrschender Eigennutzung nach allgemeiner Marktauffassung im Sachwertverfahren bewertet. Dies ist auch im vorliegenden Fall zutreffend. Das Bewertungsobjekt wurde als Einfamilienhaus genehmigt und wird aktuell als Einfamilienhaus genutzt. Stützend wird das Ertragswertverfahren angewandt. Es dient zur Ergebniskontrolle des Sachwerts.

Zur Einordnung der Wertermittlungsergebnisse und zur Einschätzung der Marktanpassung wird darüber hinaus eine Abfrage von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss vorgenommen.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im direkten Vergleichsverfahren oder bei hinreichender Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks mit einem Bodenrichtwertgrundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwerts mit grundstücksbezogener Anpassung im indirekten Vergleichsverfahren zu ermitteln. In der Regel ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, zu ermitteln.

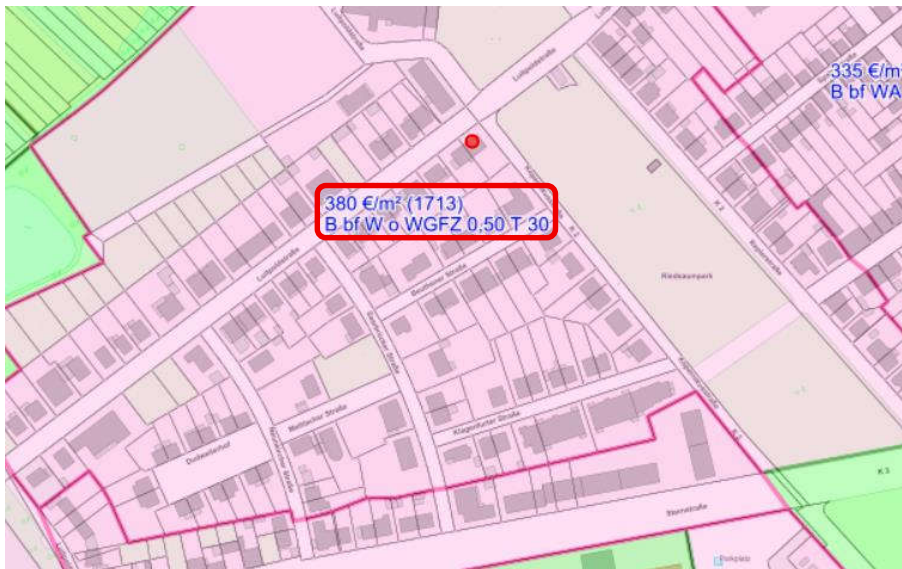
4.4.2 Bodenrichtwert

Vergleichsfälle liegen keine vor, daher wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife, altlastenfreie Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte enthalten wertanteilig Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 in der Lage des zu bewertenden Grundstücks 380,00 €/m², Bodenrichtwertzone (1713), mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand: B, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand: bf, beitragsfrei
Nutzungsart: W, Wohngebiet
Bauweise: o, offene Bauweise
Wertrelevante Geschossflächenzahl: 0,5
Grundstückstiefe: 30 m



Die generalisierten Bodenrichtwerte weisen für die Gemarkung Friesenheim durchschnittliche Bodenrichtwertangaben für gute Lagen mit 500 €/m², für mittlere Lagen mit 370 €/m² und für mäßige Lagen mit 300 €/m² aus.

4.4.3 Bodenwertentwicklung

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen entsprechend § 7 und § 9 ImmoWertV 2021 erfasst werden, eine Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse kann mit Indexreihen vorgenommen werden (§ 18 ImmoWertV 2021)

Der im Grundstücksmarktbericht Ludwigshafen veröffentlichte Bodenpreisindex weist für die Jahre 2014 bis 2024 jährliche prozentuale Steigerungen zwischen 0,5% und 11,5 % aus. Die Bodenwertentwicklung liegt in diesem Zeitraum bei rd. 83 %. Der Bodenpreisindex gibt die durchschnittliche Entwicklung im Stadtgebiet wieder, je nach Lage kann die tatsächliche Entwicklung davon nach oben oder unten abweichen.

Der Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes wurde 2014 mit 230 €/m², 2016 mit 240 €/m², 2018 mit 275 €/m², 2020 mit 330 €/m², 2022 und 2024 mit 380 €/m² ausgewiesen. Dies bedeutet eine Steigerung von 2014 – 2024 von rd. 65 % und liegt deutlich unter der allgemeinen relativen Bodenpreisentwicklung im gesamten Stadtgebiet (+ 83 %).

Aufgrund der aktuellen Stagnierung des Grundstücksmarkts wird keine Anpassung zum WES vorgenommen und der Bodenrichtwert mit 380,00 €/m² für die Bodenwertermittlung übernommen.

4.4.4 Bodenwert

Das Grundstück weist innerhalb der Bodenrichtwertzone durch die Nähe zum Riedsaumpark eine etwas überdurchschnittliche Lage auf. Die Lagemerkmale werden insgesamt als positiv eingeschätzt und mit einem Zuschlag von rd. 5 % berücksichtigt.

Bzgl. WGFZ und Grundstückstiefe weicht das Grundstück nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Daher ist keine Anpassung erforderlich.

Die Ecklage wird durch den tieferliegenden Gartenteil nicht als Vorteil eingeschätzt, daher erfolgt weder ein Zuschlag oder ein Abschlag.

Gemäß vorliegendem Abgabenbescheid kann das Grundstück als beitrags- und abgabefrei eingestuft werden, Anpassungen sind daher nicht erforderlich.

An Bodenwertentwicklung angepasster Bodenrichtwert			<u>380,00 €/m²</u>
<u>Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts</u>			
Lage	+ 5 % von	380,00 €/m ²	19,00 €/m ²
Tiefe	0 % von	380,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Ausnutzung, WGFZ	0 % von	380,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Zuschnitt	0 % von	380,00 €/m ²	<u>0,00 €/m²</u>
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei			399,00 €/m ²
			rd. 400,00 €/m²
Wert der Erschließung, bereits enthalten			
<u>Marktkonformer Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)</u>			
Bodenwert	400,00 €/m ²	x 484 m ²	193.600,00 €
			rd. 194.000,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme Bodenwert mit **rd. 194.000,00 €** begutachtet.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Allgemeines

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen geschieht auf Basis einer Flächeneinheit, der Bruttogrundfläche (BGF), die mit einem an Gebäudeart und -standard orientierten Kostenkennwert der NHK 2010 multipliziert wird. Das Alter der baulichen Anlagen wirkt sich wertmindernd aus und wird mit Hilfe der Alterswertminderung von den Herstellungskosten in Abzug gebracht. Der so ermittelte Zeitwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und der Bodenwert ergeben den vorläufigen Sachwert, der mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (marktangepasster vorläufiger Sachwert) und durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Sachwert führt.

Dem im LGMB2023 und im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Ludwigshafen veröffentlichten Wertermittlungsmodell liegt die zum 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV2021 zugrunde, daher wird im nachfolgenden darauf Bezug genommen.

4.5.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Sachwertberechnung

Bezugseinheit

Bezugseinheit für die Sachwertermittlung ist die Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF stellt die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen nach den äußeren Maßen dar. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde überschlägig mit einer für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit durchgeführt:

Wohnhaus (KG, EG, OG, DG)	rd. 388 m ²
unterkellertes Anteil	100 %
nicht unterkellertes Anteil	0 %

Gebäudeart

Das Gebäude ist als Doppelhaushälfte errichtet und vollständig unterkellert, verfügt über Erdgeschoss, Obergeschoss und ein teilausgebautes Dachgeschoss.

Gemäß Anlage 4 ImmoWertV2021 wird das Objekt dem Typ 2.12 (Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) zugeordnet, die Zahl 2 vor dem Punkt steht für Doppel- und Reihenhäuser. Für den Teilausbau im Dachgeschoss und die nutzbaren zum Garten gewandten Kellerräume wird eine Anpassung der Normalherstellungskosten vorgenommen.

Gebäudestandard

Anlage 4 ImmoWertV2021 enthält eine exemplarische Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser.

Die Standardstufe für das Wohnhaus wird auf der Grundlage der vorliegenden Informationen, jedoch wegen der fehlenden Innenbesichtigung mit Unsicherheiten behaftet, mit gerundet 2,8 hergeleitet.

Standardmerkmale	Standardstufe					Wägungsanteil [%]	€/m ² BGF Typ 2.12
	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,5	0,5			23%	147,20
Dächer			1,0			15%	102,75
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11%	70,40
Innenwände und Türen			1,0			11%	75,35
Deckenkonstruktionen und Treppen			1,0			11%	75,35
Fußböden			0,7	0,3		5%	36,35
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%	61,65
Heizung			1,0			9%	61,65
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%	41,10

	Summe der Anteile					100%
	Gewichtete Standardstufe gerundet					2,80
Kostenkennwerte der Gebäudeart 2.12	535	595	685	825	1.035	€/m ² BGF
Kostenkennwert gerundet						rd. 672,00

Kostenkennwerte, Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren für den Teilausbau im DG und die nutzbaren zum Garten gewandten Kellerräume lassen sich folgende angepasste Normalherstellungskosten ermitteln:

Gebäude	NHK 2010	Korrekturfaktor	Korrigierte NHK 2010
Wohnhaus	672 €/m ² BGF ¹⁾	1,04 ¹⁾ * 1,07 ²⁾	rd. 748 €/m ² BGF

Die Korrekturfaktoren wurden auf der Grundlage der Normalherstellungskosten aus der ImmoWertV 2021 für die unterschiedlichen Gebäudetypen abgeleitet und ermittelt.

¹⁾ Korrekturfaktor für die zum Garten ebenerdigen und mit Tageslicht ausgestatteten Kellerräume.

²⁾ Korrekturfaktor für das teilausgebaute Dachgeschoss. Eine Belichtung über Dachflächenfenster ist vorhanden, die Zugänglichkeit ist über die Einschubtreppe jedoch eingeschränkt. Anpassung für die Nutzungsmöglichkeit als sauberer und belichteter Speicher.

Die Normalherstellungskosten beinhalten Baunebenkosten in Höhe von 17 % für das Wohnhaus und die Mehrwertsteuer.

Baupreisindex

Die Kostenkennwerte sind auf die Wertverhältnisse im Jahr 2010 abgestellt. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden durch die Baupreisentwicklung mit dem Baupreisindex erfasst.

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht den Baupreisindex für Wohngebäude zur Basis 2015 = 100 an. Durch Umbasierung des amtlichen Indizes wurde der Baupreisindex zum Basisjahr 2010 = 100 für das IV. Quartal 2024 mit 184,7 ermittelt.

(Baukosten-)Regionalfaktor

Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist ein Regionalfaktor zu berücksichtigen, als ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wird in Rheinland-Pfalz einheitlich mit 1,0 angesetzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen sind u.a. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Außenanlagen und sonstige Anlagen werden üblicherweise mit einem prozentualen Ansatz der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt, der Ansatz liegt zwischen 2 % - 8 %.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal mit 5 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße, die eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung angibt.

Gemäß Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigshafen ist die übliche GND für das Wohnhaus mit 80 Jahren zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird üblicherweise auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Objekts ermittelt. Bei unterlassener Instandhaltung oder durchgeführten Instandsetzungen oder Modernisierungen kann sich die RND verkürzen oder verlängern. Im Fall von Modernisierungen stellt Anlage 2 Im-

moWertV2021 ein Modell zur Ermittlung einer modifizierten Restnutzungsdauer zur Verfügung, das Modell berücksichtigt einzelne Modernisierungselemente.

Die Genehmigungsunterlagen für das Wohnhaus sind gemäß Stempel aus dem Jahr 1964, das Jahr der Bezugsfertigkeit ist mir nicht bekannt.

Das Wohnhaus wurde gemäß vorliegenden Informationen in Teilen modernisiert, u.a. wurde das Dach gedämmt und neu eingedeckt, Elektroarbeiten wurden durchgeführt, die Heizung stammt aus 2006, Innenausbauarbeiten wurden in geringem Umfang durchgeführt, sodass die Restnutzungsdauer mit dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäude bei Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV 2021) abgeleitet werden kann.

Über eine Punktetabelle kann dem Wohnhaus anhand von Modernisierungselementen (Dacherneuerung, Modernisierung Leitungssysteme (Strom), Heizungsanlage, Innenausbau (Böden)) ein gerade noch mittlerer Modernisierungsgrad zugeordnet werden. Somit ergibt sich für das Wohnhaus eine RND von rd. 31 Jahren.

Als modellkonformer Ansatz erfolgt der Ansatz der RND für das Wohnhaus mit 31 Jahren.

Alterswertminderung

Gemäß § 38 ImmoWertV 2021 ist die Alterswertminderung linear unter Berücksichtigung der GND und der RND zu ermitteln.

Die lineare Alterswertminderung ergibt sich aus dem Verhältnis von fiktivem Gebäudealter (80 Jahre GND - 31 Jahre RND = 49 Jahre) und GND der baulichen Anlagen.

Die Alterswertminderung beträgt zum Stichtag bei 31 Jahren RND und 49 Jahren GND rd. 61,25 %.

Besondere Bauteile

Werthaltige besondere Bauteile, wie bspw. Balkone, Terrassen, Dachgauben, Vordächer oder Kelleraußentreppen, sind in der Bruttogrundfläche nicht enthalten und daher u.U. separat, hier pauschal zum Zeitwert in Ansatz zu bringen.

Als besondere Bauteile sind folgende Elemente vorhanden: Balkone, Terrasse, Zugangsstufen und Außentreppen, Müllbox, Fenstergitter. Insgesamt wird ein Zeitwert von 6.500,00 € angesetzt.

Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen, wie z.B. Einbauschränke, Einbauküche, Klimaanlage, zusätzlicher Ofen können separat angesetzt werden, wenn die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt solche Einrichtungen berücksichtigen. Besondere wertrelevante Einrichtungen sind mir keine bekannt, daher erfolgt kein gesonderter Ansatz.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der aus der Summe des Zeitwerts der baulichen Anlagen und Außenanlagen und des Bodenwerts gebildete vorläufige Sachwert ist eine Modellgröße und ist mit Hilfe eines Sachwertfaktors an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 7 Absatz 1 ImmoWertV 2021). Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen (§ 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021) und bei etwaigen Abweichen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Ludwigshafen sind Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Der Sachwertfaktor (SWF) für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wurde in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert ermittelt und beträgt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 422.000,00 € rd. 1,10. Eine Standardabweichung ist nicht angegeben. Im veröffentlichten Streudiagramm bewegen sich die Sachwertfaktoren bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 425.000,00 € innerhalb einer Spanne von 1,0 – 1,40.

Die Anwendung des mittleren Sachwertfaktors gemäß Gleichungsfunktion im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Ludwigshafen von 1,10 entspricht im aktuellen Fall einem auf die (anrechenbare) Wohnfläche bezogenen Preis von rd. 2.880 €/m², innerhalb der o.a. aus dem Streudiagramm abgelesenen Spanne bewegt sich der m²-Preis zwischen 2.620 €/m² und 3.665 €/m².

Der mittlere Sachwertfaktor wird entsprechend zu den obigen Auswertungen auf 1,10 objektspezifisch angepasst, dies entspricht einem Zu-/Abschlag von + 10 % auf den vorläufigen Sachwert und einem Wohnflächen-Quadratmeterpreis von 2.880 €/m². Der objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt in besonderem Maße die besonderen Objekteigenschaften und wird durch die nachfolgende Ertragswertberechnung mit vorsichtigem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes bestätigt.

Mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor wird die errechnete Modellgröße an den Markt angepasst. Der objektspezifische Sachwertfaktor wird auf den zunächst fiktiv schadenfreien Zustand angewendet.

4.5.3 Sachwertberechnung

Unter Berücksichtigung der Ansätze in Kap. 4.5.2 berechnet sich der Sachwert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

Bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		
Objektspezifischer Kostenkennwert	748,00 €/m ² BGF	
x Regionalfaktoren	1,0	
X Baupreisindex (II. Quartal 2020, Basis 2010 = 100) / 100	184,7	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		1.381,56 €/m ² BGF
X Bruttogrundfläche	388 m ²	
= Herstellungskosten		536.045,28 €
./. abzgl. Alterswertminderung	61,25%	328.327,73 €
+ besondere Bauteile		6.500,00 €
+ besondere Einrichtungen		- €
= Zeitwert Wohnhaus		214.217,55 €
Zusammenstellung		
Zeitwert Wohnhaus		214.217,55 €
+ Zeitwert Carport (pauschaler Ansatz)		2.500,00 €
= Zeitwert der baulichen Anlagen		216.717,55 €
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		
Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	5% von 216.717,55 €	10.835,88 €
Vorläufiger Sachwert		
Zeitwert der baulichen Anlagen		216.717,55 €
+ Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		10.835,88 €
+ Bodenwert		194.000,00 €
= vorläufiger Sachwert		421.553,43 €
Marktanpassung		
vorläufiger Sachwert		421.553,43 €
x Sachwertfaktor	1,10	
= vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung		463.708,77 €
Vergleichskennziffern		
vorläufiger Sachwert je m ² Wohnfläche		rd. 2.880 €/m ² WF
vorläufiger Sachwert je m ² Wohn- und Nutzfläche		rd. 2.229 €/m ² WF/NF

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Allgemeines

Im allgemeinen Ertragswertverfahren ergeben der Bodenwert und der Gebäudeertragswert den vorläufigen Ertragswert. Zunächst wird der Rohertrag aus der Mietfläche und der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ermittelt. Anschließend berechnet sich der Reinertrag aus der Differenz von Rohertrag und den Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wird durch die Verzinsung von Grund und Boden in den Bodenertrag und Gebäudeertrag aufgeteilt. Durch Kapitalisierung des Gebäudeertrags mit dem, durch den Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer definierten, Barwertfaktor wird der Gebäudeertragswert bestimmt, der durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Ertragswert führt.

4.6.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag beinhaltet die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträge. Es ist von den üblichen Mieterträgen auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen Nutzungsmöglichkeiten ab oder werden für die tatsächliche Nutzung vom Üblichen abweichende Erträge erzielt, ist der Rohertrag auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten zu ermitteln und die Abweichungen modellkonform bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Das Wohnhaus war zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

Marktüblich erzielbare Miete

Ludwigshafen verfügt über einen aktuellen qualifizierten Mietspiegel. Die Durchschnittsmiete beträgt laut Hinweis im Mietspiegel 2023 in Ludwigshafen zum Zeitpunkt der Datenerhebung und unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen rd. 7,60 €/m².

Anhand des Bewertungsverfahrens bewegt sich die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbare Objekte in einer Preisspanne rund 6,71 – 9,27 €/m².

Der IVD-Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz weist nachfolgende Wohnungsmieten aus. Die Angaben zu den Wohnungsmieten bilden das Mietpreisniveau einer Gemeinde ab. Bei der Angabe handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Wohnwert	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert
Wohnungsmieten (EUR/m²) – Altbau			
Ludwigshafen	6,20	7,80	9,20
Wohnungsmieten (EUR/m²) – Bestand			
Ludwigshafen	7,00	8,10	9,00
Mietwohnungen: 3 Zimmer, ca. 70 m ² . Einfacher Wohnwert: z.B. WC in der Wohnung, einfaches Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Heizungsanlage, Einfachfenster, wenig bevorzugte Wohnlage. Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur. Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage			

Recherchen von Immobilienangeboten in Friesenheim aus den letzten 2 Jahren zeigen, dass Mieten für Einfamilienhäuser im Durchschnitt bei rd. 11,00 €/m² (innerhalb einer um Ausreißer bereinigten Spanne von 8,20 – 13,50 €/m²) Wohnfläche liegen.

Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf den Stichtag 01.01.2023 wird vom Gutachterausschuss der Stadt Ludwigshafen als marktüblicher Mietansatz die Mietspiegelmiete für Wohnungen mit einem Zuschlag von + 15 % für Ein- und Zweifamilienhäuser in Ansatz gebracht.

Die marktüblich erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der Gebäudekonzeption, der Größe, der Lage, des Alters und des vorhandenen Zustands und Standards mit rd. 9,50 €/m² Mietfläche als angemessen angesetzt. Der Nutzraum im Keller wird mit einem Mietansatz von 5,00 €/m² berücksichtigt. Mit dem Ansatz der zum Garten ebenerdigen und mit Tageslichtfenstern ausgestatteten Räume wird der erhöhte Nutzwert gewürdigt.

Der Mietwert für den überdachten Kfz-Stellplatz wird mit 30,00 € angesetzt.

In der Summe entspricht dies einem Mietansatz von 1.719,00 €.

Hinweis: Bei dem angesetzten Mietwert erfolgte keine Ermittlung im Sinne eines Mietwertgutachtens.

Wohnfläche/Nutzfläche

Die Wohnfläche wurde mit 161 m² ermittelt, hinzu kommt eine Nutzfläche im Kellergeschoss mit rd. 47 m² (vgl. Kap. 3.7).

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Vom Gutachterausschuss werden die Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage von Einzelkostenansätzen gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021 ermittelt.

Die Einzelkostenansätze sind auf Seite 25 in Kap. 4.6.3 aufgeführt.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Der Ansatz der Restnutzungsdauer erfolgt mit 31 Jahren (vgl. Kap. 4.5.2).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV 2021)

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 dient der Liegenschaftszinssatz (LSZ) der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Immobilienverband IVD West empfiehlt in seinem Preisspiegel 2024 eine mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze für nicht freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser von 1,5 – 4,5 %.

Der Gutachterausschuss der Stadt Ludwigshafen ermittelt Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Liegenschaftszinssätze sind im Grundstücksmarktbericht 2024 in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer (RND) ermittelt. Für das Berichtsjahr 2023 beträgt der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für eine RND von 31 Jahren 1,34 %. Das Bestimmtheitsmaß ist mit 0,1644 angegeben, das bedeutet die untersuchten Kauffälle weisen eine starke Streuung auf.

Der objektspezifische LSZ wird unter Berücksichtigung der Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz sowie der spezifischen Objekteigenschaften mit 2,25 % in Ansatz gebracht.

Barwertfaktor

Der Barwertfaktor errechnet sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Multipliziert mit dem jährlichen Gebäudeertrag ergibt sich der Gebäudeertragswert. Der Barwertfaktor beträgt bei 31 Jahren RND und einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 % 22,147.

Marktanpassung

Die Marktanpassung nach § 21 Absatz 1 ImmoWertV 2021 erfolgt im Ertragswertverfahren in der Regel über den Liegenschaftszinssatz.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung der in Kap. 4.6.2 erläuterten Ansätze berechnet sich der Ertragswert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

Nutzung	Fläche/Stück	Ertrag pro m ² /Stk. p.m.	Ertrag p.m.	Ertrag p.a.
EG, OG	161 m ²	9,50 €	1.529,50 €	18.354,00 €
Gartengeschoss	47 m ²	5,00 €	235,00 €	2.820,00 €
Stellplatz	1 Stk.	35,00 €	35,00 €	420,00 €
Summe			1.719,00 €	21.594,00 €

Jahresrohertrag **21.594,00 €**

./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Wohnen	1 Einheit	x	359,00 €	=	359,00 €	
Verwaltungskosten Carport	1 Einheit	x	23,50 €	=	23,50 €	
Instandhaltungskosten Wohnen	209 m ²	x	14,00 €/m ²	=	2.912,00 €	
Instandhaltungskosten Carport	1 Einheit	x	52,00 €	=	52,00 €	
Mietausfallwagnis	2 %	von	21.594,00 €	=	431,88 €	3.779,38 €

Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag **17.814,62 €**

./. Verzinsung des Bodenwertes 2,25 % von 194.000,00 € 4.365,00 €

Reinertrag Gebäude **13.449,62 €**

Restnutzungsdauer 31 Jahre

Liegenschaftszinssatz 2,25 %

x Barwertfaktor 22,147

Ertragswert der baulichen Anlagen **297.868,73 €**

+ Bodenwert 194.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert **491.868,73 €**

Vergleichskennziffern

vorläufiger Ertragswert je m ² Wohnfläche	rd. 3.055 €/m ² WF
vorläufiger Ertragswert je m ² Wohn-/Nutzfläche	rd. 2.365 €/m ² WF/NF
Rohertragsvervielfältiger	22,78
Reinertragsvervielfältiger	27,61

4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezeichnet (§ 8 ImmoWertV 2021).

Darunter sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen zu verstehen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Baumängel, Bauschäden

Das Objekt konnte nur vom Straßenraum besichtigt werden, daher ist keine Aussage zu eventuell vorhandenen Baumängeln und/oder Bauschäden mit Wertrelevanz außer den unten aufgeführten Punkten bzw. in Kap. 3.6.4 auf Seite 13 aufgezählten möglich.

Die in Kap. 3.6.4 auf Seite 13 aufgezählten Punkte (u.a. Fertigstellungsarbeiten im Ortgangbereich, Risiko für verfärbte Wandstelle im Kellerraum) werden pauschal mit einem wertrelevanten Abschlag von 10.000 € berücksichtigt.

Eintragungen im Grundbuch, Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Es sind keine wertrelevanten Eintragungen bekannt.

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden **insgesamt 10.000,00 €** von den ermittelten vorläufigen Werten in Abzug gebracht.

4.8 Verfahrensergebnisse

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal ergibt sich aus dem vorläufigen Verfahrenswert die nachfolgenden Verfahrensergebnisse.

	Sachwert	Ertragswert
vorläufiger Verfahrenswerte	484.786,44 €	491.868,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Instandhaltungsstau, Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten	- 10.000,00 €	- 10.000,00 €
Verfahrenswerte	474.786,44 €	481.868,73 €
gerundet	475.000,00 €	482.000,00 €

Die Verfahrenswerte aus dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren weichen um - 1,5% (SW/EW) ab. Der zusätzlich ermittelte Ertragswert bestätigt somit hinreichend den Sachwert.

4.9 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde mit 475.000,00 € ermittelt.

Der für die Plausibilisierung ermittelte Ertragswert wurde mit rd. 482.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Dies entspricht rd. 2.950 € bezogen auf die Wohnfläche im Erdgeschoss und Obergeschoss inkl. der anteiligen Balkon- und Terrassenflächen. Bezogen auf die Wohnfläche im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie auf die Nutzfläche im Kellergeschoss (Gartengeschoss) ergibt sich ein geringerer Quadratmeterpreis von rd. 2.284 €/m² Wohn- und Nutzfläche.

Es wurde eine Abfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Verkäufe im Zeitraum 2023/2024 für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften in der Gemarkung Friesenheim vorgenommen. Die eigene Auswertung mit Indexierung der Kaufpreise auf den Wertermittlungstichtag ergab einen Median von 2.664 €/m² innerhalb einer Spanne von 1.274 – 3.682 €/m² Wohnfläche. Die indexierten Kaufpreise liegen in einer Spanne von 135.000 € – 736.000 €.

Im Abgleich zu den allgemeinen Auswertungen im Grundstücksmarktbericht 2024 und der derzeitigen Entwicklung am Grundstücksmarkt ist der ermittelte Verkehrswert plausibel.

Bei fehlender Innenbesichtigung kann es ggf. angebracht sein einen Risikoabschlag für die getroffenen/geschätzten Annahmen und Ansätze vorzunehmen. In diesem Fall standen Objektinformationen vom Schuldner aus einer früheren Gutachtenerstellung zur Verfügung, sodass die Unsicherheiten der Ansätze als eher gering eingeschätzt werden können, daher wird kein Risikoabschlag vorgenommen.

Der Sachverständige hat den Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 67063 Ludwigshafen, Luitpoldstraße 111 B, Grundbuch von Friesenheim [Ludwigshafen], Blatt 3459, Flurstück Nr. 3200 zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 mit rd.

475.000,00 € (vierhundertfünfsiebzigttausend Euro) ermittelt.

Dies entspricht rd. 2.950 € bezogen auf die Wohnfläche im Erdgeschoss und Obergeschoss inkl. der anteiligen Balkon- und Terrassenflächen.

Der Verkehrswert enthält einen Bodenwertanteil von rd. 41 %.

Das Objekt konnte nur von außen (vom Straßenraum) besichtigt werden.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt.

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 06.06.2025

Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten



LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Petersen u.a.: Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung, 2. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart

Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln

Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9. Aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln, 2020

Zugang zum Wertermittlerportal des Reguvis Verlags

Bernd Stumpe und Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, Köln 2014

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

Grundstücksmarktberichte für den Bereich der Stadt Ludwigshafen, veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Ludwigshafen

Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

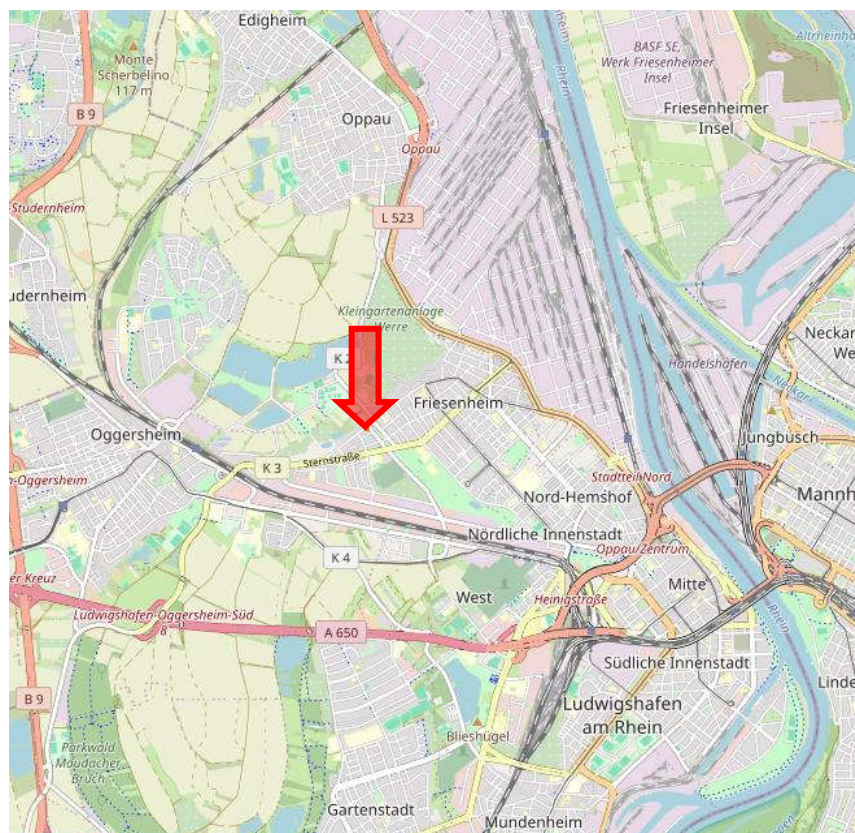
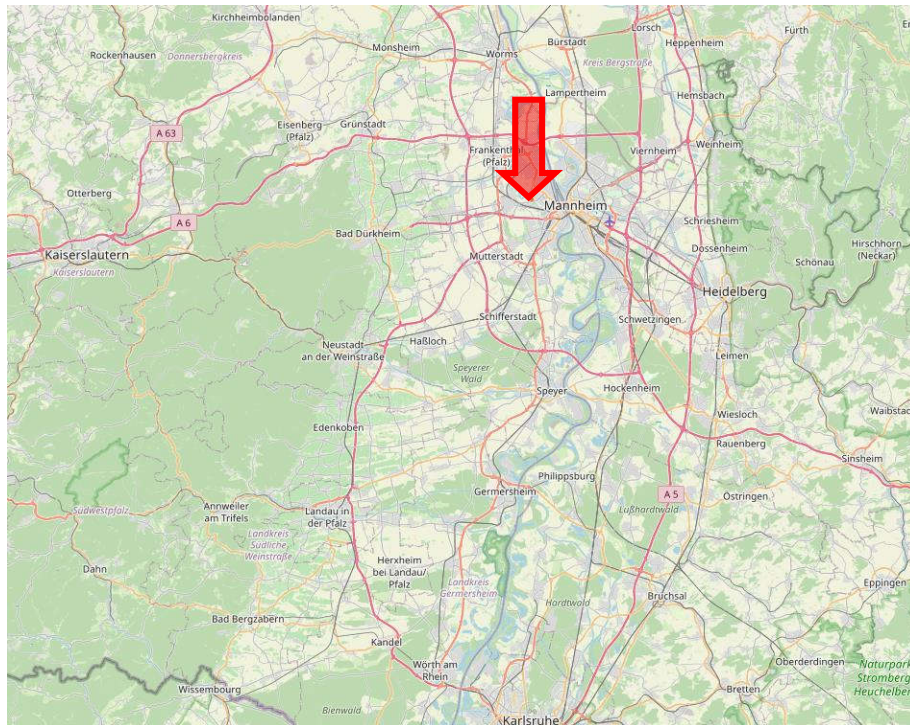
Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz, Immobilienverband Deutschland IVD, Köln

Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2024, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), November 2024

ANLAGEN

Anlage 1: Makrolage

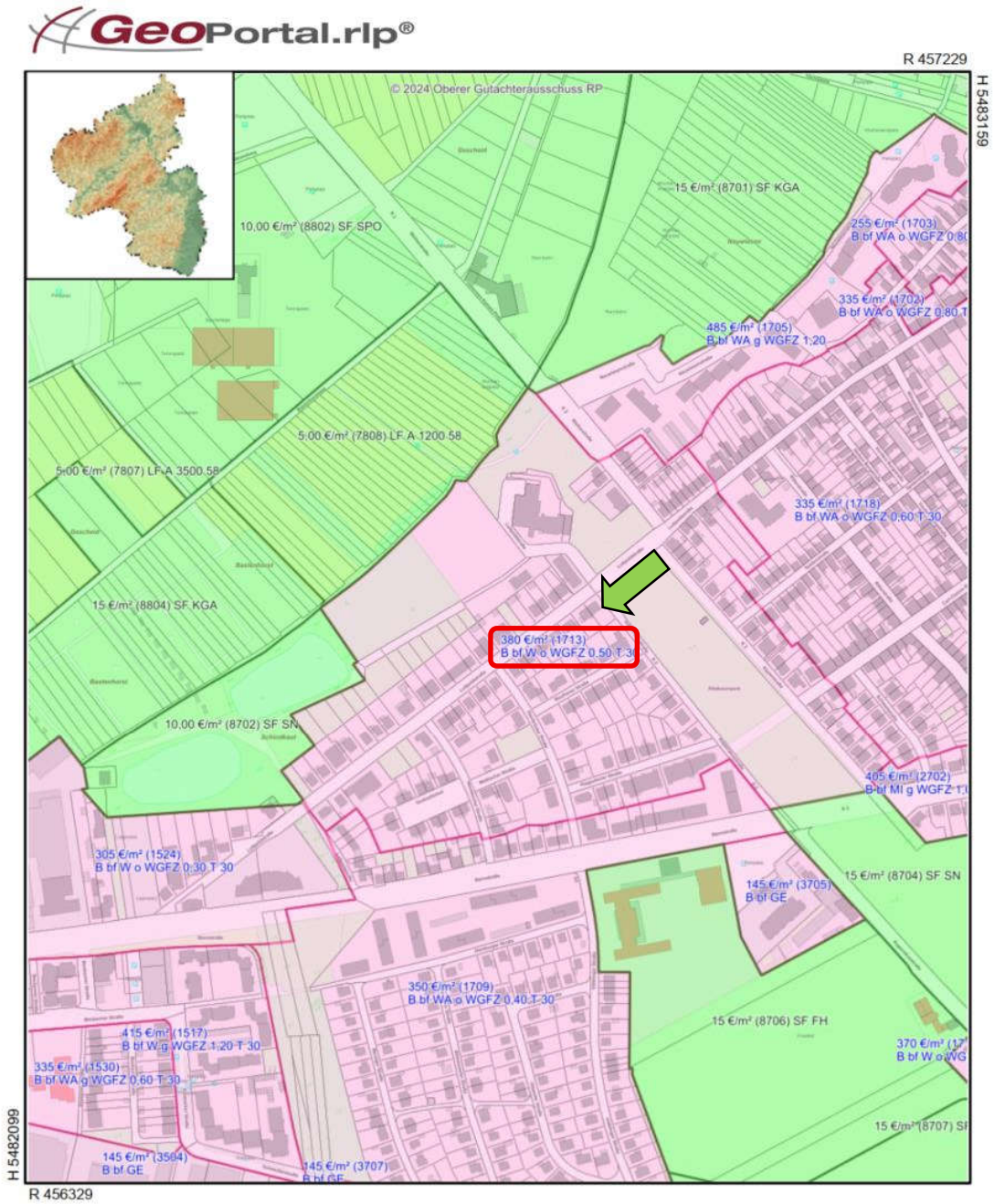
1 Seite



Quelle: www.openstreetmap.org, Zugriff am 06.06.2025
Hinweis: der Pfeil markiert die Lage

Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

1 Seite



Datum: 3.6.2025
Notiz

Maßstab: 1 : 5000



Quelle: www.geoportal.rlp.de, Vermessungs- und Katasteramt Rheinland
Maßstab: 1:5.000 im Original

Hinweis: die Bodenrichtwertzone ist rot markiert, die Lage des Objekts mit dem grünen Pfeil

Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Grundstücks

1 Seite

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz

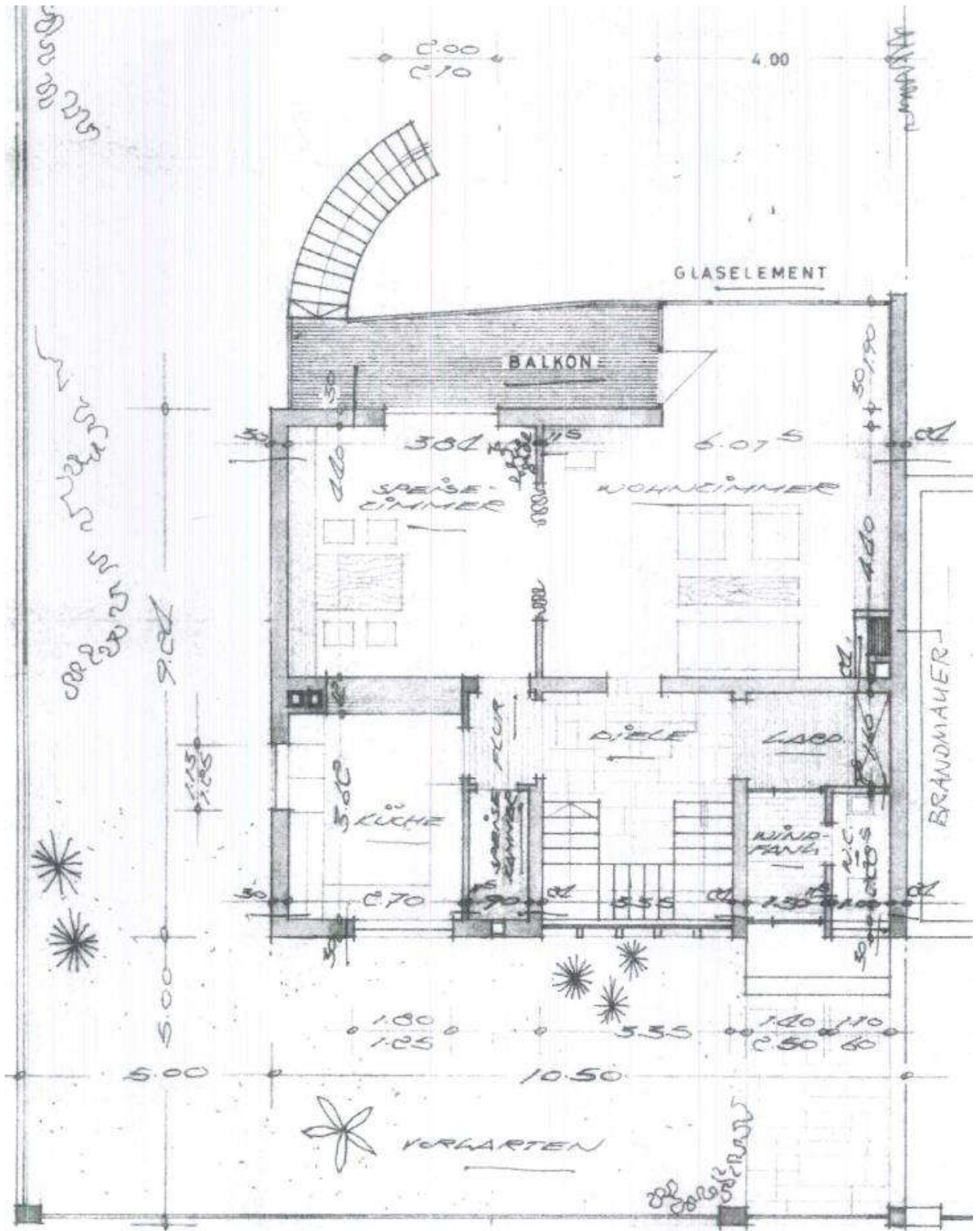
Maßstab: im Original 1:500

Anmerkung: Das Bewertungsgrundstück ist durch den roten Pfeil markiert

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Liegenschaftskarte nicht aus dem Gutachten separiert werden darf und vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz nicht für eine Veröffentlichung im Internet oder anderen Medien freigegeben ist

Anlage 3: Grundrisse, Schnitt

Grundrisse, Schnitt - Seite 1 von 4

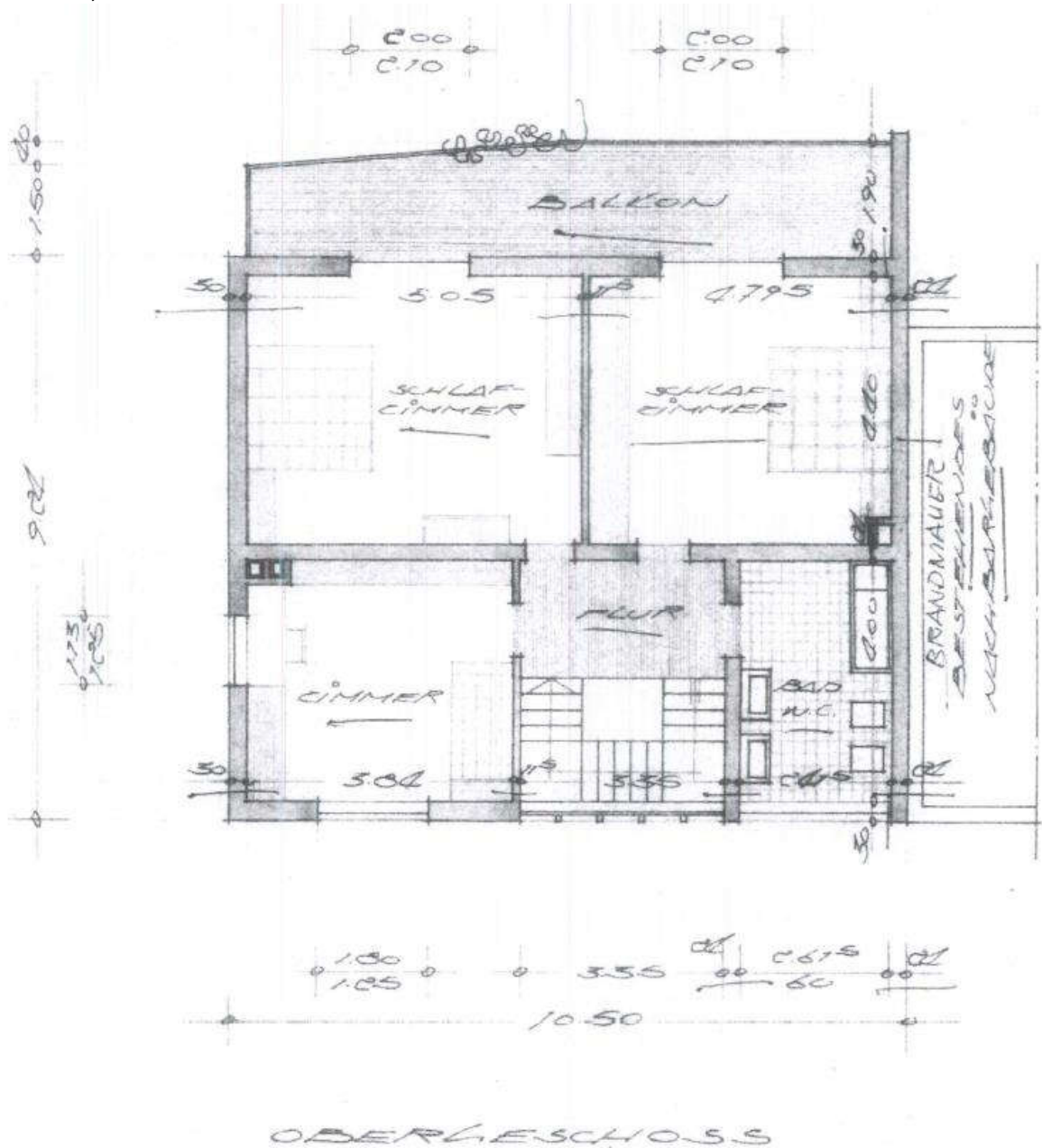


Grundriss EG

Quelle: Bauakte der Stadtverwaltung, Abteilung Bauaufsicht

Hinweis: Die Übereinstimmung der Grundrisse und der Ausführung vor Ort konnte nicht überprüft werden

Grundrisse, Schnitt - Seite 2 von 4

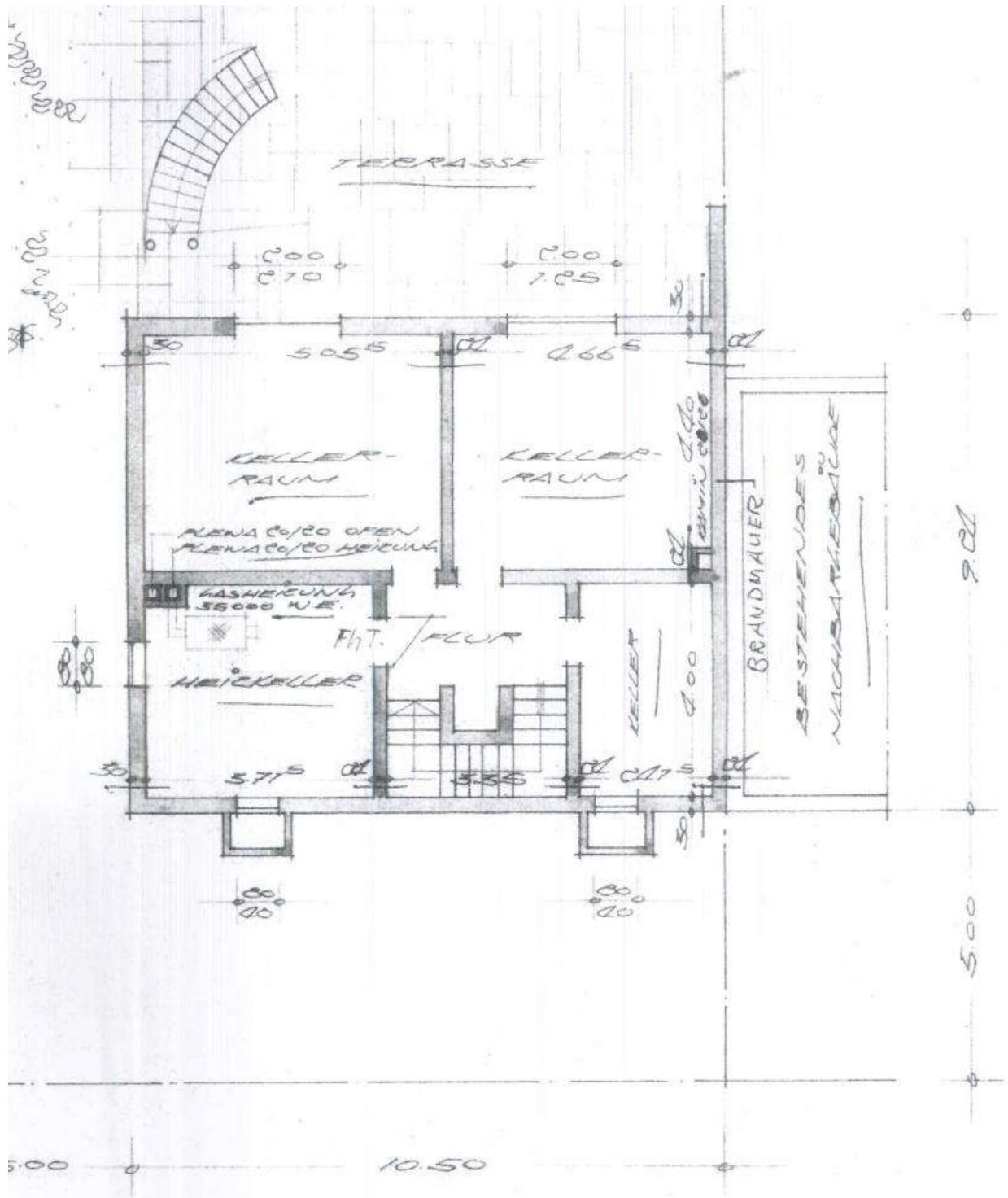


Grundriss OG

Quelle: Bauakte der Stadtverwaltung, Abteilung Bauaufsicht

Hinweis: Die Übereinstimmung der Grundrisse und der Ausführung vor Ort konnte nicht überprüft werden

Grundrisse, Schnitt - Seite 3 von 4

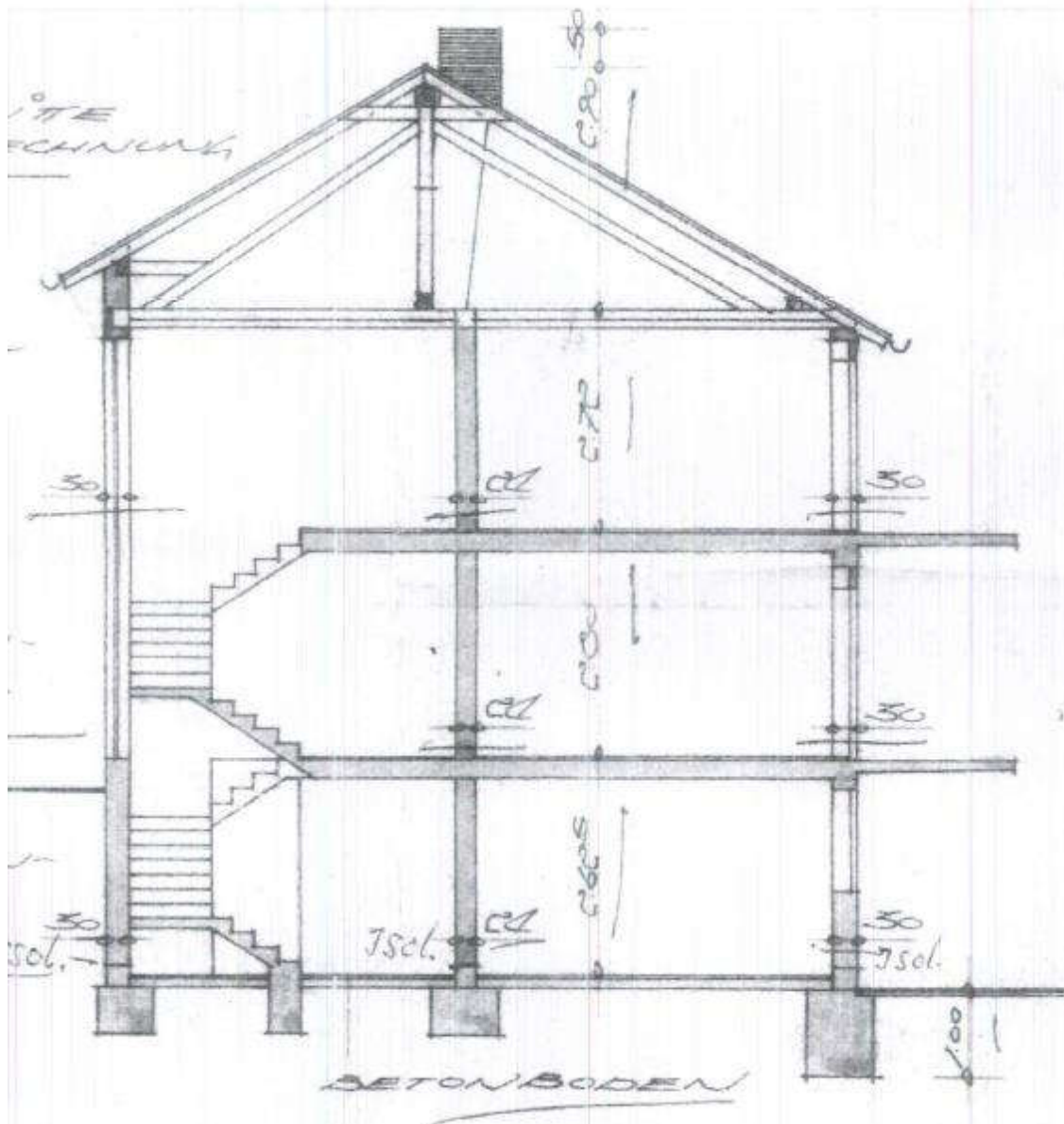


Grundriss KG

Quelle: Bauakte der Stadtverwaltung, Abteilung Bauaufsicht

Hinweis: Die Übereinstimmung der Grundrisse und der Ausführung vor Ort konnte nicht überprüft werden

Grundrisse, Schnitt - Seite 4 von 4



Schnitt

Quelle: Bauakte der Stadtverwaltung, Abteilung Bauaufsicht

Hinweis: Die Übereinstimmung der Grundrisse und der Ausführung vor Ort konnte nicht überprüft werden

Anlage 5: Fotos

1 Seite



Eckansicht, Nordansicht



Ansicht von Luitpoldstraße, Nordwestansicht



Ansicht von Kopernikusstraße, Seitenansicht



Rückansicht, Südost-Ausrichtung



Hauseingang



Garten