



GUTACHTEN

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

für die **Eigentumswohnung Nr.1** in dem Wohn- und Geschäftshaus in
67059 Ludwigshafen, Kaiser-Wilhelm-Straße 78, im Gutachten näher bezeichnet.
(Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Ludwigshafen, Aktenzeichen **3 K 50/25**)



Der **Verkehrswert** für die **Eigentumswohnung** wurde zum Stichtag 22. Dezember 2025 ermittelt mit

46.900,00 €

in Worten: **sechsendvierzigtausendneunhundert Euro**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Sonstige Angaben	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.1.3	Verkehrsanbindung	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauordnungsrecht	7
2.5.3	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
2.9	Künftige Nutzungsmöglichkeiten	8
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	8
3.1	Vorbemerkungen	8
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	8
3.1.3	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	9
3.1.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.1.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.1.6	Zustand des Gebäudes	9
3.2	Nebengebäude	9
3.3	Außenanlagen.....	9
4	Beschreibung des Sondereigentums.....	10
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	10
4.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
4.3	Raumausstattung und Ausbauzustand	10
4.4	Zustand des Gebäudes	10
4.5	Baumängel/Bauschäden	11
4.6	Besonderheiten	11
4.7	Gesamtbeurteilung.....	11
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
5.1	Grundstücksdaten	12
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	12
5.4	Bodenwertermittlung	13



5.4.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	13
5.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	14
5.5	Vergleichswertermittlung	14
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
5.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	15
5.5.3	Vergleichswert	16
5.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts	16
5.5.5	Vergleichswert	17
5.6	Ertragswertermittlung	17
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	18
5.6.3	Ertragswertberechnung	20
5.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	20
5.7	Verkehrswert	22
6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	23
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	25
7.3	Verwendete fachspezifische Software	25
8	Karten	26
8.1	Übersichtskarte	26
8.2	Detaillkarte	27
8.3	Liegenschaftskarte	28
8.4	Bodenrichtwertkarte	29
9	Grundriss	30
10	Wohnflächenberechnung	31
11	Fotos	Fehler! Textmarke nicht definiert.



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung
Baujahr	ca. 1895
Gesamtnutzungsdauer	80
Restnutzungsdauer	18 aufgrund Modernisierung
Bodenrichtwert	580,00 €/m²
Anteiliger Bodenwertanteil	9.300,00 €
Relativer Vergleichswert	1.053,10 €/m²
Vergleichswert	48.300,00 €
Rohertrag	3.849,72€
Wohnfläche	45,83 m²
Liegenschaftszinssatz	2,00 %
Ertragswert	46.900,00 €

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	22. Dezember 2025
Qualitätstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	22. Dezember 2025
Besichtigungstermin	Am Ortstermin haben der Sachverständige und der Eigentümer teilgenommen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Vom Eigentümer wurde bereitgestellt: - Auszüge aus der Teilungserklärung - Energieausweis - Vorgutachten - Auskünfte über Hausgeldabrechnung und zu Modernisierungsmaßnahmen Vom Sachverständigen wurden beschafft: - Grundbuchauszug - Planungsrechtliche Auskunft - Flächennutzungsplan - Bebauungsplan - Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Bodenrichtwert - Übersichtskarte, detailliert - Stadtplan, detailliert - Auskunft Denkmalschutz - Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 - Marktdaten



1.3 Sonstige Angaben

- Ein Energieausweis mit Gültigkeit bis 15.08.2018 liegt vor. Darin wird der Energieverbrauch ohne Warmwassererzeugung mit 67,1 kWh(m².a) angegeben.
- Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.
- Verdacht auf ökologische Altlasten liegt nicht vor.
- Eine Wohnpreisbindung liegt nicht vor.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Laut Auskunft des Eigentümers gibt es aktuell keine WEG-Verwaltung.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die kreisfreie Großstadt Ludwigshafen am Rhein befindet sich ca. 59 km südlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Die Stadt beherbergt rd. 177.000 Einwohner (Stand: 31.12.2024) und ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Ludwigshafen ist weiterhin Verwaltungssitz des Rhein-Pfalz-Kreises, übernimmt innerhalb der Planungsregion Rhein-Neckar die Funktion eines Oberzentrums und ist zudem Hochschulstandort. Darüber hinaus mündet der Neckar bei Ludwigshafen in den Rhein.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Ludwigshafen insgesamt ca. 71.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 104.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 32.718 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 3.417 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Ludwigshafen wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Chemie & Pharmazie, Energie & Umwelt sowie von der Gesundheitswirtschaft geprägt.

Gemäß dem statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz wird für Ludwigshafen bis zum Jahr 2040 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 7,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Ludwigshafen derzeit 9,8 % (zum Vergleich: Rheinland-Pfalz: 5,4 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Oktober 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 85,7 Punkten für Ludwigshafen, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Ludwigshafen als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortrang belegt die Stadt Ludwigshafen den 250. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Mitte', ca. 600 m südwestlich des Stadtzentrums von Ludwigshafen in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Wohnblocks in geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zu



einer Hauptstraße, dem Zubringer zur Hochstraße sowie einer Straßenbahnlinie von hohen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Oberzentrum profitiert Ludwigshafen von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Rhein-Galerie Ludwigshafen' rd. 900 m nordöstlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Ludwigshafen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist leicht angespannt. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mäßig beurteilt.

2.1.3 Verkehrsanbindung

Ludwigshafen ist über die Bundesstraßen B38, B37 und B44 sowie über die Autobahnen A650, A656 und A6 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A650 liegt rd. 1,6 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Ludwigshafen-Stadt'. Die Bushaltestelle bzw. Straßenbahnstation 'Bürgermeister-Kutterer-Straße' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und daher gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 2 km zum IC(E)-Bahnhof 'Mannheim Hbf' bzw. rd. 62 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Form:

Das Eckgrundstück ist annähernd rechteckig.

Straßenfronten:

Kaiser-Wilhelm-Straße: rd. 11,00 m

Bürgermeister-Kutterer-Straße: rd. 20,50 m

Grundstücksgröße:

229 m²

Bemerkungen:

Das Grundstück ist baulich vollständig ausgenutzt.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Durchgangsstraße

Straßenausbau :

Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege mit Betonplatten versehen. Die Straße ist beleuchtet.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Anschlüsse für Strom, Telefon, Kabel, Wasser und Gas sind vorhanden. Ein Kanalanschluß ist ebenfalls vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Gebäude steht auf allen vier Seiten auf der Grundstücksgrenze.



Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

In dieser Wertermittlung wird von einer lageüblichen Baugrund- und Grundwassersituation (gewachsener, normal tragfähiger Baugrund) ausgegangen, wie sie in die Bodenrichtwerte bzw. Vergleichspreise eingeflossen ist. Darüber-hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung wird das Gutachtenobjekt als altlastenfrei unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 15. Mai 2025 vor. In der Abteilung II gibt es folgende Eintragungen:

1) bis 4) gestrichen

In der Abteilung III vorhandene Eintragungen sind für die Wertermittlung ohne Bedeutung. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls valutierende Schulden verrechnet werden.

Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte wurden im Zuge der Gutachtenerstellung nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Bodenordnungsverfahren:

Keine bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz: liegt nicht vor.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht, der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines gültigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist auf Grundlage des §34 BauGB zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land



Abgabenrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Wohnung, zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vermietet.

2.9 Künftige Nutzungsmöglichkeiten

Unverändert als Wohnung.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / 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.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftshaus mit 8 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten
Baujahr	1895
Wertrelevante Modernisierungen	Fenster, Heizung, Innenausbau
Erweiterungsmöglichkeiten	keine
Außenansicht	Prunckfassade aus Ziegelstein mit Gesimsen, Gurtbändern, Fenstergewänden und -verdachungen und teilweise Brüstungsfeldern aus rotem Sandstein.

3.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Stein-/Betonfundamente
Erdberührende Wände	Mauerwerk
Umfassungswände	Mauerwerk



Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Holzbalkendecken
Treppen	Holzwangentreppen
Dachform	Walmdach
Dacheindeckung	Ziegeln
Entwässerung	Regenrinnen und Fallrohre aus verzinktem Stahlblech
Kamine	3 Kamine

3.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine

3.1.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss	Kellerräume der Miteigentümer, Technikräume
Erdgeschoss:	Eingangsbereich, Döner-Imbiss, Kneipe, Wohnung
3 Obergeschosse und Dachgeschoss:	Wohnungen

3.1.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation	baujahrestypisch,
Heizung	Gas-Etagenheizung
Warmwasser	Über die Heizung

3.1.6 Zustand des Gebäudes

Besonnung/Belichtung:	in allen Räumen ausreichend
Ausstattungsstandard	einfach
Baumängel/Bauschäden	Wasserablauf Loggia ist zu klein
wirtschaftliche Wertminderung	Alterswertminderung

3.2 Nebengebäude

keine

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz
- Innenhof



4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung: Erdgeschoss, nach Südwesten ausgerichtet.
 Wohnfläche und Raumaufteilung: rd. 45,83 m²,
 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur

4.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation die Elektroinstallation ist älter als 15 Jahre.
 Sanitäre Installation Dusche, WC, Handwaschbecken, Sanitär in unterschiedlichen Farben

4.3 Raumausstattung und Ausbauzustand

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat, Holzdekor
Wandbekleidungen:	Raufaser weiß gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzdecke, dunkelbraun gestrichen, Schlafzimmer: Holzpaneele weiß

Küchen:

Bodenbeläge:	weiße Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufaser/Rauputz weiß gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Deckenbekleidungen:	Holzdecke, dunkelbraun gestrichen

Diele/Flur/Abstellraum:

Bodenbeläge:	Laminat Buchendekor
Wand- und Deckenbekleidungen:	Raufaser weiß gestrichen

Bad/WC:

Bodenbeläge:	graue Fliesen
Wandbekleidungen:	raumhoch mit weißen Fliesen versehen, mehrere Fliesen ausgetauscht
Deckenbekleidungen:	Verputzt weiß gestrichen.

Türen:

Wohnungseingangstüren	Holztür
Zimmertüren	Leichte Holztüren
Fenster	Braune, isolierverglaste Holzfenster von 1983 Graue Rollläden

4.4 Zustand des Gebäudes

Besonnung/Belichtung:	in allen Räumen ausreichend
Ausstattungsstandard	einfach
Wirtschaftliche Wertminderung	Alterswertminderung



4.5 Baumängel/Bauschäden

Keine.

4.6 Besonderheiten

Nicht bekannt.

4.7 Gesamtbeurteilung

Das Gebäude und die Wohnung sind in einem schlechten Unterhaltungszustand. Modernisierungen sind viele Jahre ausgeblieben. Das Gebäude weist einen erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungstau auf. Der äußere Eindruck der Wohnung ist ungepflegt.



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 7/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück in 67059 Ludwigshafen, Kaiser-Wilhelm-Straße 78, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 1 zum Wertermittlungstichtag 22. Dezember 2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ludwigshafen	7996	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Ludwigshafen	930/7	229 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen 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 (bei Wohnungseigentum 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 Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.



5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **580,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks:

Grundstücksmerkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Abgaberechtlicher Zustand	abgabefrei	abgabefrei
Stichtag	01.01.2024	22.12.2025
WGFZ	2,50	3,50
Bauweise	geschlossen	geschlossen
Tiefe	30,00 m	20,50 m
Art der Nutzung	WA = allgemeines Wohngebiet	Wohnen

5.4.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22. Dezember 2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	580,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.12.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	580,00 €/m²	
WGFZ	2,5	3,5	× 1,000	
Tiefe (m)	30	20	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	580,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	580,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	580,00 €/m²	
Fläche	×	229,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	=	132.820,00 € rd. 132.820,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22. Dezember 2025 insgesamt **132.820,00 €**.



5.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 7/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	132.820,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	132.820,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 7/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	9.297,40 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 9.297,40 € rd. 9.300,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22. Dezember 2025 **9.300,00 €**.

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschlüsse oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschlüsse nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.



5.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.



5.5.3 Vergleichswert

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Teileigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Richtwerts (RW) auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Richtwerts ()	=	1.950,00 €/m ²	
im RW nicht enthaltene Abgaben	+	0,00 €/m ²	
im RW enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier Richtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.950,00 €/m²	VW1

II. Zeitliche Anpassung des Richtwerts				
	Richtwert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.12.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage			× 1,00	
Geschosslage			× 1,00	
Aufzug			× 1,00	
Orientierung			× 1,00	
Ausstattung			× 1,00	
Wohnfläche [m ²]			× 1,00	
Zimmeranzahl			× 1,00	
Bodenwertanteil [%]			× 1,00	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	50 / 80	18 / 80	× 0,54	VW2
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	vermietet	× 1,00	
angepasster abgabenfreier Richtwert			= 1.053,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Richtwertbasis			= 1.053,00 €/m²	

5.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

VW1: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, Marktsegment 5 (Ludwigshafen),

VW2: Anpassung an die deutlich niedrigere wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts

Plausibilisierung des relativen Vergleichswertes

Am Immobilienmarkt werden nur wenige Objekte mit vergleichbar kurzer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer angeboten. Aus den Verkaufsangeboten im Umkreis von Ludwigshafen ergibt sich eine Angebotspreisspanne von 1.600,00 €/m² bis 1.9000,00 €/m². Unter Berücksichtigung des Verhandlungsspielraumes und des Renovierungszustandes erscheint der Wertansatz marktkonform.



5.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.053,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.053,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 45,83 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 48.258,99 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 48.258,99 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 48.258,99 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 48.258,99 € rd. 48.300,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 22.12.2025 mit rd. **48.300,00 €** ermittelt

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.



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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.



Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden. Es besteht daher das Risiko, dass die Wohnung unter der marktüblich erzielbaren Kaltmiete vermietet ist und nicht sofort um den Differenzbetrag erhöht werden kann. Dadurch werden für einen gewissen Zeitraum geringere Mieten erzielt, als in dieser Bewertung zunächst angenommen. Um dieses Risiko zu berücksichtigen, wird ein Abschlag von 10% des vorläufigen marktangepassten Vergleichswertes (9.468,26 €) vorgenommen.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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



5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Whg. 1 Erdgeschoss	45,83		7,00	320,81	3.849,72
Summe				-	320,81	3.849,72

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.849,72 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.154,92 €
jährlicher Reinertrag	=	2.694,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 9.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	186,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.508,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV21) bei $p = 2,00\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 18$ Jahren Restnutzungsdauer	×	14,992
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	37.611,93 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	46.911,93 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	46.911,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	46.911,93 €
	rd	46.900,00 €

5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.



Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

- Aus Angeboten für die Neuvermietung ergibt sich eine Preisspanne von 6,56 - 7,00 €/m²
- Aus dem Mietspiegel für Ludwigshafen (2025) ergibt sich eine Nettokaltmiete von 8,10 €/m²
- Aus der Sprengnetter-Marktdatenbank ergibt sich ein Mittelwert von 6,81 €/m².

Unter Berücksichtigung des Bewertungsstichtags und allen weiteren wertrelevanten Merkmalen erscheint ein Ansatz von 7,00 €/m² marktgerecht.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Für das Marktsegment 5 (Ludwigshafen) wird im Landesgrundstücksmarktbericht eine Formel zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes angegeben. In die Berechnung fließen Marktsegment, Wohnfläche und relative Restnutzungsdauer ein. Die Berechnung ergibt einen Liegenschaftszinssatz von rd. 2 %. Die Ermittlung ist modellkonform und wird als marktgerecht beurteilt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich entsprechend der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart aus der Anlage 1 zur ImmoWertV2021 (MFH: 80 Jahre).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" 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 Unterhaltungszustands 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 in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Wohn- und Geschäftshaus (für unterstellte Folgenutzung als Mehrfamilienhaus)

Das 1895 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1895 = 130 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 130 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.



Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (18 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von $(80 \text{ Jahre} - 18 \text{ Jahre}) = 62 \text{ Jahren}$. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr $(2025 - 62 \text{ Jahren}) = 1963$.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ (für die unterstellte Folgenutzung als Mehrfamilienhaus) in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1963

5.7 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert für den 7/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67059 Ludwigshafen, Kaiser-Wilhelm-Straße 78, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 1

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ludwigshafen	7996	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Ludwigshafen	930/7	229 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 22. Dezember 2025 auf

46.900,00 €

in Worten: sechsendvierzigtausendneunhundert 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.

Neustadt, den 12. Januar 2026

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Alexander Hörner M. Eng.



6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

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.



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**GEG:**

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Bände 1 – 4, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Bände 5 – 16, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Schmitz, Heinz; Krings Edgar; Dahlhaus Ulrich J.; Meisel, Ulli: Baukosten 2024/25 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2024
- [5] Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach ³ 19 WEG – Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2014
- [6] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [7] Tillmann, Hans-Georg; Kleiber, Wolfgang; Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [8] Schulz, Joachim: Architektur der Bauschäden – Schadensursache – Gutachterliche Einstufung – Beseitigung – Vorbeugung, 1. Auflage, Friedr. Vieweg & Sohn Verlag – GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden 2006
- [9] Hausmann, Andrea; Rolf, Andrea; Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln 2015

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand November 2017) erstellt.



8 Karten

8.1 Übersichtskarte



Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 2025115-99787-134500



8.2 Detailkarte



Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 2025115-99787-134500



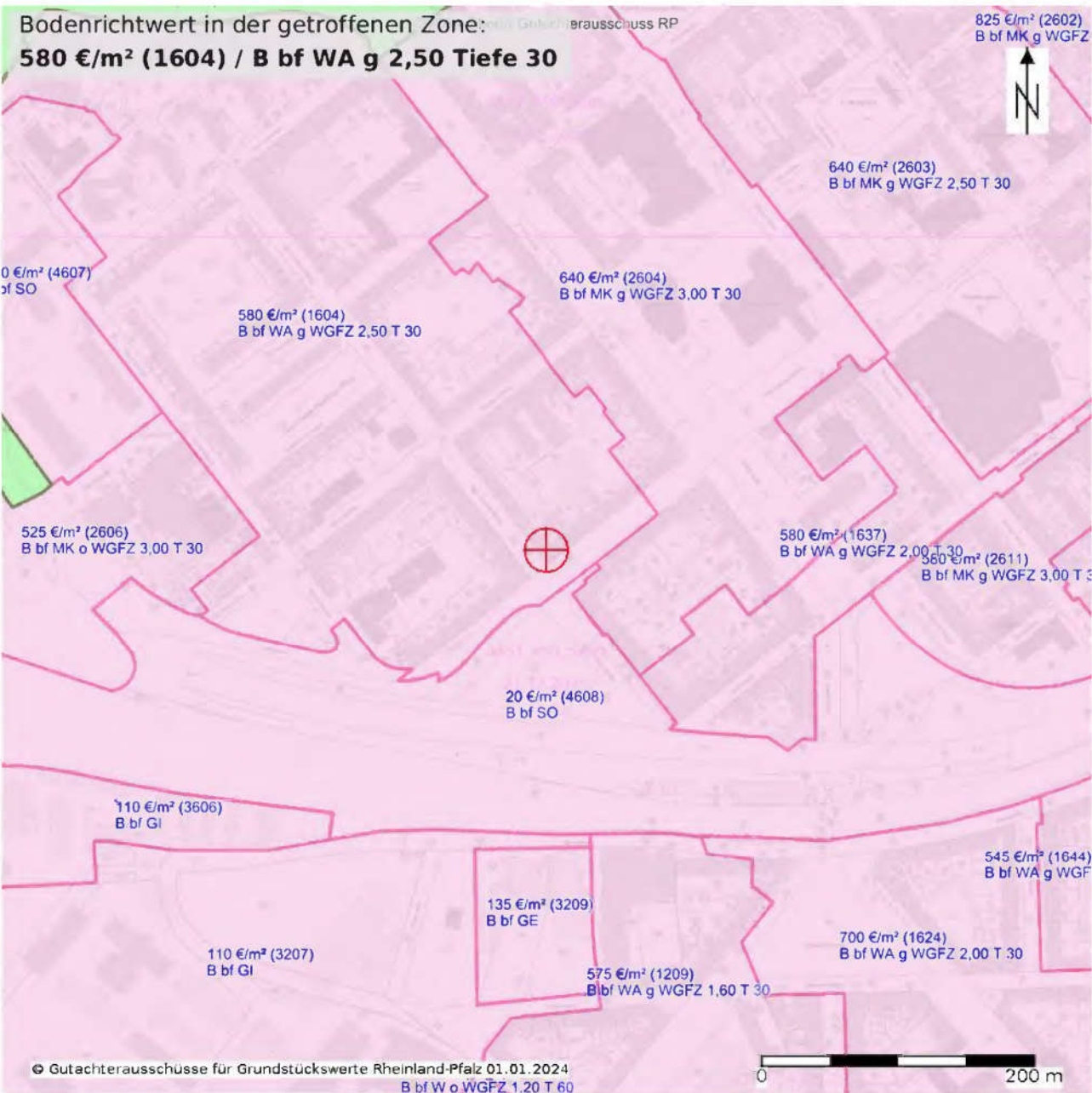
8.3 Liegenschaftskarte



Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 2025115-99787-134500



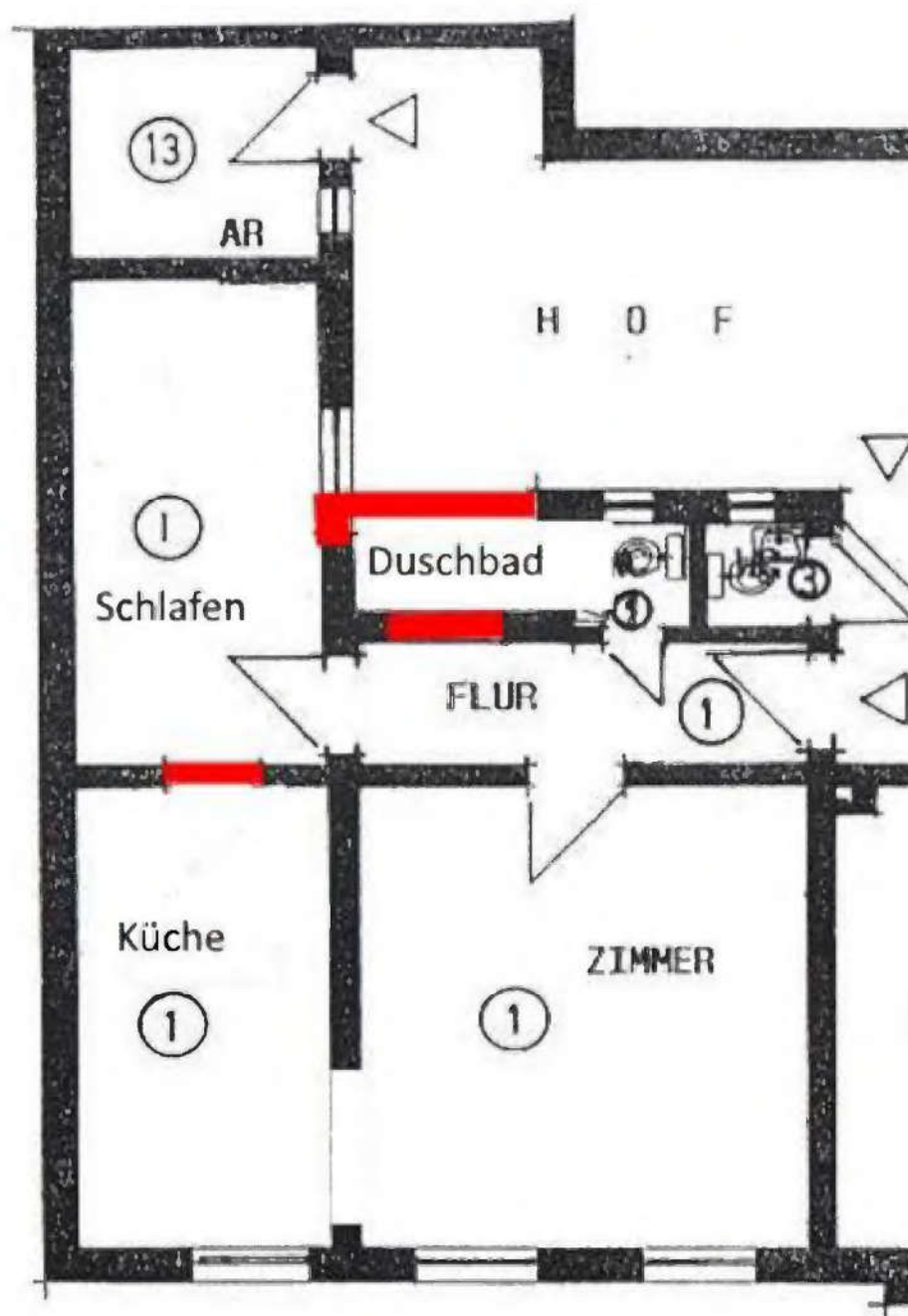
8.4 Bodenrichtwertkarte



Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20251115-99787-134500



9 Grundriss





10 Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche

- | | | | |
|---------------------------------------|--|--------------------------|---|
| ☒ X | nach § 8 zu WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) ³⁾ | ☐ | nach DIN 283 Blatt 2 (Ausgabe Februar 1962) ³⁾ |
| ☒ X | nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) ³⁾ | ☐ | nach DIN 277 (Ausgabe Februar 2005) ⁴⁾ |

für	Eigentumswohnung Nr. 1	67059 Ludwigshafen	Kaiser-Wilhelm-Str. 78
	Gebäude	PLZ/Stadt	Straße/Hausnummer

Die Berechnung erfolgt aus:

- | | | |
|--|----------------------|--|
| ☐ Fertigmaßen ¹⁾ | Berechnungsgrundlage | ☐ örtliches Aufmaß |
| ☒ Rohbaummaßen ²⁾ | | ☒ Bauzeichnungen |
| ☐ Fertig- und Rohbaummaßen | | |

[illegible]



11 Fotos

