

# GUTACHTEN

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

**49,6/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Oppau, Flurstück Nr. **5204/1**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im Erdgeschoss **Nr. 2** laut Aufteilungsplan. Sondernutzungsrecht an den **Kfz-Stellplätzen** „S2“ und „S3“ sowie an der der Einheit vorgelagerten **Terrasse**, im Grundrissplan des Erdgeschosses rot umrandet und mit „T2“ bezeichnet sowie an der neben und vor seiner Terrasse befindlichen im Sondernutzungsplan blau gekennzeichneten Fläche, wobei die Breite der Fläche neben der Terrasse (in westlicher und östlicher Richtung) jeweils 1m, gerechnet ab Terrassenende beträgt. Die Breite der Fläche (in südlicher Richtung) entspricht der Hälfte der Fläche zwischen Terrassenende und nördlicher Grenze der Stellplätze.

**Albert-Haueisen-Ring 26 in 67071 Ludwigshafen am Rhein – Oggersheim**  
**(Wohnanlage für „Betreutes Wohnen“)**



Auftraggeber:

**Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein**  
Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein

**AZ: 3 K 56/23**

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortsbesichtigung:

4. Oktober 2023

Wertermittlungsstichtag:

**4. Oktober 2023**

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Oppau Nr. **6594**, BV 1  
Gemarkung Oppau, Flurstück Nr. **5204/1**  
Albert-Haueisen-Ring 26, Gebäude- und Freifläche, **1.232 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **04.10.2023** ermittelt mit rd.

**213.000,00 EUR**

(i. W.: Zweihundertdreizehntausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 12 Seiten enthalten. Das Gutachten wird in **2 Ausfertigungen** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt.

Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 2 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	6
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>7</b>
3.1 Vorbemerkungen	7
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
<b>4. Verkehrswertermittlung</b>	<b>11</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Ertragswertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
4.3.3 Ertragswertberechnung	17
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>18</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	<b>20</b>
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	20
6.2 Verwendete Literatur	20

---

### Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	21
Anlage 2	Bauzeichnungen	22
Anlage 3	Objektfotos vom 04.10.2023 (10 Aufnahmen)	26
Anlage 4	Baulastenauskunft	28
Anlage 5	Altlastenauskunft	31

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein</b> , Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ Auftraggeber:	<b>3 K 56/23</b>
Antragstellerin:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegner:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	<b>49,6/1.000</b> Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Oppau, Flurstück Nr. <b>5204/1</b> , verbunden mit dem Sondereigentum an der <b>Wohnung</b> im Erdgeschoss <b>Nr. 2</b> laut Aufteilungsplan. Sondernutzungsrecht an den <b>Kfz-Stellplätzen „S2“</b> und „ <b>S3</b> “ sowie an der der Einheit vorgelegerten <b>Terrasse</b> , im Grundrissplan des Erdgeschosses rot umrandet und mit „ <b>T2</b> “ bezeichnet sowie an der neben und vor seiner Terrasse befindlichen im Sondernutzungsplan blau gekennzeichneten Fläche, wobei die Breite der Fläche neben der Terrasse (in westlicher und östlicher“ Richtung) jeweils 1m, gerechnet ab Terrassenende beträgt. Die Breite der Fläche (in südlicher Richtung) entspricht der Hälfte der Fläche zwischen Terrassenende und nördlicher Grenze der Stellplätze.
Grundstücksgröße:	<b>1.232 m<sup>2</sup></b>
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Oppau Nr. <b>6594</b> , BV 1
Ortsbesichtigung:	4. Oktober 2023
Wertermittlungsstichtag:	<b>4. Oktober 2023</b>
Qualitätsstichtag:	4. Oktober 2023
Wohnfläche:	ca. <b>66,00 m<sup>2</sup></b>
Lage:	<b>Erdgeschoss</b>
Hausgeld:	<b>251,00 EUR/Monat</b> (Anteil Instandhaltungsrücklage 16,53 EUR/Monat) lt. Wirtschaftsplan 2024
Mieter/Nutzer:	Leerstand
Miete:	keine Mietzahlung
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden
<b>Hinweis:</b>	<b>Gemäß § 3 der Teilungserklärung dient die Wohnanlage ausschließlich dem Zweck des „<u>Betreuten Wohnens</u>“, d. h. dem Wohnen betreuungsbedürftiger bzw. behinderter Menschen. Dies gilt unterschiedslos im Falle der Eigennutzung durch den Eigentümer oder der Überlassung – entgeltlich oder unentgeltlich – an Dritte. Zudem tritt jeder Eigentümer in den mit dem Kreisverband Vorderpfalz e. V. des Deutschen Roten Kreuzes geschlossenen Betreuungssicherungsvertrag vom 04.09.2013 vollinhaltlich ein und ist verpflichtet, die dort vereinbarten Grundpauschalen für die vertraglich festgelegten allgemeinen Betreuungsleistungen zu tragen. Diese finanzielle Verpflichtung ist <u>nicht</u> in dem an die Eigentümergemeinschaft zu zahlenden Wohngeld enthalten.</b>

Mit Schreiben vom 08.09.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 04.10.2023 geladen.

Gebäude und Grundstück Albert-Haueisen-Ring 26 in 67071 Ludwigshafen wurden am **04.10.2023** einer Besichtigung unterzogen. **Die Wohnung Nr. 2 konnte von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**).

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit Beschluss vom 22.08.2023 und Anschreiben vom 28.08.2023 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 04.10.2023 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebungen bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur, die konjunkturellen Entwicklungen und das Mietniveau im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Wohnungsgrundbuch von Oppau Nr. 6594, amtlicher Ausdruck vom 11.07.2023
- Teilungserklärung vom 09.10.2014, Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.09.2014, Bewilligung vom 07.03.2016
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Wirtschaftsplan 2024 mit Angabe zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 21.10.2021, 24.03.2022, 04.10.2022, Energieausweis vom 18.12.2015, Betreuungssicherungsvertrag vom 04.09.2013
- von der Antragstellerin zur Verfügung gestellte Unterlagen: Baubeschreibung, Bewohner-Betreuungsvereinbarung u.a.
- Bauakten des Grundstücks (Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bauaufsicht)

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 4. Oktober 2023** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

## 2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Ludwigshafen am Rhein im nordwestlich gelegenen Stadtteil Oggersheim (Gemarkung Oppau). Ludwigshafen am Rhein liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz, ist eine kreisfreie Stadt und gleichzeitig Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden Rhein-Pfalz-Kreises. Ludwigshafen hat mit seinen 10 Stadtteilen insgesamt etwa 179.000 Einwohner (Stand 31.12.2022, Datenquelle Stadt Ludwigshafen) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 78 km<sup>2</sup>. Zuständiges Grundbuchamt ist Ludwigshafen am Rhein, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Ludwigshafen am Rhein.

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

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

Der Stadtteil **Oggersheim** liegt nordwestlich vom Stadtzentrum und ist durch Bus- und Straßenbahnlinien des öffentlichen Personennahverkehrs an das Stadtzentrum Ludwigshafens gut angeschlossen.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nördlichen Bereich von Oggersheim im Neubaugebiet **Melm**. Das Grundstück liegt südöstlich des Albert-Haueisen-Rings unweit nördlich des Erwin-Brünisholz-Wegs. Beim Albert-Haueisen-Ring handelt sich um eine gering bis normal befahrene Durchgangsstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist vorwiegend von Wohnbebauung geprägt, Einfamilien- und kleinere Mehrfamilienhäuser in halboffener Bauweise. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das DRK Pflegeheim In der Melm. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis bis ca. 1,5 km. Insgesamt ruhige, durchgrünte Wohnlage. Zum Ortstermin konnten keine störenden Emissionen festgestellt werden. Unweit östlich beginnt ein größeres Freizeit- und Erholungsgelände mit mehreren Seen, dem Freibad Willersinnweiher und Kleingartenanlagen.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über Buslinien, nächste Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Guter Anschluss an die Autobahnen A6, A61 und A650 über die Bundesstraße B9. Bis zur Stadtmitte (Rathauscenter) sind es etwa 7 km.

### 2.2. Gestalt und Form

Das **1.232 m<sup>2</sup>** große Grundstück Flurstück Nr. **5204/1** ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

## 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Flurstück Nr. **5204/1** ist mit einem freistehenden **Mehrfamilienwohnhaus** bebaut, welches zum Zwecke des „**Betreuten Wohnens**“ genutzt wird. Das Gebäude besteht aus Teilkellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Obergeschossen und Staffelgeschoss.

Im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 sind gemäß überschlägiger Ermittlung folgende Geschossflächen (GF) errichtet:

GF Erdgeschoss	ca.	349,00 m <sup>2</sup>
GF 1. – 3. Obergeschoss	ca.	1.047,00 m <sup>2</sup>
GF Staffelgeschoss	ca.	<u>218,00 m<sup>2</sup></u>
GF gesamt		1.614,00 m <sup>2</sup>
Fläche des Grundstücks		1.232,00 m <sup>2</sup>
Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)		1.614,00 m <sup>2</sup> : 1.232,00 m <sup>2</sup> = 1,31

Die bauliche Ausnutzung entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. **1,3**.

Die GFZ ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Sie sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

## 2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Strom, Gas, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

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

## 2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

#### Wohnungsgrundbuchs von Oppau Nr. 6594

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

### 2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht benannt.

### 2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft des Bauamtes Ludwigshafen am Rhein ist auf dem Flurstück Nr. **5204/1** eine Baulast eingetragen. Es handelt sich dabei um die Festsetzung der Nutzung „**Betreutes Wohnen**“. Zudem wird das Grundstück mit einer Baulast „**Abstandsfläche**“ und „**Ausgleichsfläche für GRZ**“ begünstigt.

Das hierzu vom Bauamt der Stadt Ludwigshafen vorliegende Schreiben vom **02.11.2023** sowie die entsprechenden Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis liegen diesem Gutachten als **Anlage 4** bei!

Die Baulast „Betreutes Wohnen“ ist mit der Festlegung der Nutzung in § 3 der Teilungserklärung identisch und findet im weiteren Gutachtenverlauf Berücksichtigung. Die begünstigende Baulast wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft des Umweltamtes Ludwigshafen am Rhein, bestehen keine Einträge im Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz und im städtischen Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen.

Das hierzu vom Umweltamt der Stadt Ludwigshafen vorliegende Schreiben vom **17.11.2023** liegt diesem Gutachten als **Anlage 5** bei!

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

#### **2.5.4 Denkmalschutz**

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

#### **2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht**

Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 554g „Melm, Albert-Haueisen-Ring“, rechtskräftig seit 19.12.2012. Dieser weist für die Lage des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone auf:

WA	=	allgemeines Wohngebiet
IV	=	4 Vollgeschosse
GRZ 0,3	=	Grundflächenzahl 0,3
GFZ 1,2	=	Geschossflächenzahl 1,2

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

#### **2.5.6 Entwicklungszustand**

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

### **3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkungen**

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

gen (Heizung, Elektroanlagen, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

### **3.2 Gebäudebeschreibung**

Das Flurstück Nr. **5204/1** ist mit einem freistehenden **Mehrfamilienwohnhaus** bebaut, welches zum Zwecke des „**Betreuten Wohnens**“ errichtet und genutzt wird. Das Gebäude besteht aus Teilkellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Obergeschossen und Staffelgeschoss.

Das Gebäude wurde **2015/2016** errichtet.

Das Wohnhaus wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **09.10.2014** geregelt.

Das Gebäude enthält laut Teilungserklärung **20 Wohnungen** nebst Gemeinschaftsräumen. Auf dem Grundstück befinden sich zudem **13 Kfz-Stellplätze** im Freien, für die Sondernutzungsrechte begründet wurden.

Die **Wohnung Nr. 2** liegt im **Erdgeschoss**. Sie ist nach Süden orientiert und besteht aus Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad/WC, Abstellraum und Diele. Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an der ebenerdigen **Terrasse „T2“** zugeordnet, die sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist.

Die Wohnfläche beträgt ca. **66,00 m<sup>2</sup>** inkl. der hälftigen Terrassenfläche (Berechnung siehe Pkt. 4.3.2).

Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an den **Kfz-Stellplätzen „S2“** und „**S3**“ zugeordnet. Die Stellplätze befinden sich im Freien unmittelbar vor der Terrasse „T2“.

Der Wohnung ist zudem eine neben und vor der Terrasse befindliche, im Sondernutzungsplan blau gekennzeichnete, Fläche zugeordnet. Die Breite der Fläche neben der Terrasse (in westlicher und östlicher“ Richtung) beträgt jeweils 1 m, gerechnet ab Terrassenende. Die Breite der Fläche (in südlicher Richtung) entspricht der Hälfte der Fläche zwischen Terrassenende und nördlicher Grenze der Stellplätze.

Die Teilungspläne enthalten keine blau gekennzeichneten Freiflächen, so dass sich diese Fläche nicht exakt lokalisieren lässt.

Im Kellergeschoss befinden sich diverse Mieterkeller, ein Gemeinschaftswaschraum, Fahrradabstellraum, Putzmittelraum und ein Technikraum.

Der Wohnung Nr. 2 ist kein Kellerraum zugeordnet.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gemeinschaftsbereich bestehend aus einem größeren Aufenthaltsraum mit offener Küche, behindertengerechtem WC und einer Terrasse sowie ein Gäste-Appartement mit Badezimmer und Terrasse. Die gemeinschaftliche Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 83,00 m<sup>2</sup>, anteilig für die Wohnung Nr. 2 errechnen sich lt. Miteigentumsanteil ca. 4,00 m<sup>2</sup>.

Gebäudegliederung, Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sowie Lage der Stellplätze sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

### 3.3 Ausführung und Ausstattung

#### Mehrfamilienhaus

Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton bzw. Stahlbeton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Beton, Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton
Fassaden:	Wärmedämmverbundsystem
Dach:	Flachdach, bituminöse Dichtungsbahnen auf Dämmung und Massivdecke, Attika als Aluminiumblechabdeckung
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Natursteinbelag, Edelstahlgeländer, Personenaufzug, Briefkastenanlage am Hauseingang
Türen:	Außentür Leichtmetall-/Isolierglaskonstruktionen, elektrisch zu öffnen, Wohnungsabschlusstüren beschichtete Plattentüren in Holzzargen
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster, Wohnungen mit elektrischen Außenrollläden aus Kunststoff
Fußböden:	Fliesen, PVC-Belag
Sanitäranlagen:	allgemein benutzbarer Sanitärbereich im EG gefliest, zeitgemäß und behindertengerecht ausgestattet
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik
Warmwasser:	zentral über die Heizung, zusätzlich Solaranlage auf dem Dach
Elektrik:	normale altersgerechte Ausstattung, Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoüberwachung
Besondere Bauteile:	Hauseingangstürüberdachung, Balkone

#### Wohnung Nr. 2

Sanitärausstattung:	bodengleiche Dusche, Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten
Küchenausstattung:	Die Kücheneinrichtung ist <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	verdeckte Installation, normale, baualtersgemäße Ausführung
Heizverteilung:	Fußbodenheizung, Bad zusätzlich Handtrocknerheizkörper
Fußböden:	Wohnräume, Diele, Abstellraum: Vinyl (Holzoptik), Bad/WC: Fliesen, Terrasse: Betonplatten
Innenwände:	geputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Bad raumhoch gefliest
Decken:	geputzt und gestrichen
Innentüren:	beschichtete Plattentüren
Besondere Einbauten:	Keine

### 3.4 Außenanlagen

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

### **3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden**

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich äußerlich in altersgerechtem, gepflegtem Instandhaltungszustand. Am Gemeinschaftseigentum ist augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstau erkennbar.

Aus dem Protokoll der Eigentümersammlung vom 04.10.2022 geht hervor, dass die Eigentümergemeinschaft beschlossen hat, Gewährleistungsansprüche wegen verschiedener Mängel an den baulichen Anlagen gegen den Bauträger weiter geltend zu machen. Diese Gewährleistungsansprüche waren bereits Gegenstand eines selbständigen Beweisverfahrens beim Landgericht Frankenthal. Laut Protokoll handelt es sich hierbei um folgende Mängel:

- Brandschutztüren im Keller
- Dachterrassenabläufe
- Vordach
- Durchführung Terrassenentwässerung zum Regenfallrohr rechts
- Feuchtigkeitsschäden Sockelputz an der Briefkastenanlage
- Schotterterrasse östlich der Parkfläche
- Plattenbelag der Terrasse der Wohnung an der Nordwestseite
- Lötstellen Mauerabdeckungen

Für das Objekt liegt ein Energieausweis vom 18.12.2015 gemäß §§ 16 ff. der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energiekennwerte betragen:

Endenergiebedarf	41,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Primärenergiebedarf	47,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

Laut Baubeschreibung ist eine barrierefreie Bauweise in Anlehnung an DIN 18040 umgesetzt worden.

Sondereigentum: Die Grundrissgestaltung der zu bewertenden **Wohneinheit Nr. 2** ist funktional und zweckmäßig. Die Ausstattung ist als behindertengerecht einzuschätzen.

Belichtung und Besonnung der Wohnräume sind sehr gut. Das Bad ist tagesbelichtet.

Die Wohnung befindet sich in normalem, altersgemäßem Unterhaltungszustand.

**Hinweis**: Gemäß dem vorliegenden *Betreuungssicherstellungsvertrag vom 04.09.2013 für das Objekt Albert-Haueisen-Ring 26, 67071 Ludwigshafen sind die Mieter/Nutzer der Wohnungen im Objekt verpflichtet, für die Betreuungsgrundleistungen ein monatliches Entgelt an den Betreuer zu entrichten, unabhängig davon, ob die Leistung tatsächlich in Anspruch genommen wird. Das Entgelt beträgt zum Wertermittlungsstichtag für eine Wohnung, die von einer Person bewohnt wird monatlich **102,90 EUR** und für zwei Personen in einer Wohnung monatlich **185,22 EUR**.*

## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

Auf eine Ermittlung des Sachwertes wird verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und für Eigentumswohnungen vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren

für die erforderliche Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Das Sachwertverfahren ist als verkehrswertbestimmende Methode für derartige Objekte ungeeignet.

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

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Ludwigshafen am Rhein zum Stichtag **01.01.2022** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **460,00 EUR/m<sup>2</sup>** (Zone 1844) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:	B – WR – MFH – o – 1,2 – IV – 2.500 m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Art der Nutzung	= reine Wohnbauflächen
Ergänzung zur Art der Nutzung	= Mehrfamilienhäuser
Bauweise	= offen
Grundstücksausnutzung	= GFZ 1,2
Geschosse	= IV Vollgeschosse
Grundstücksgröße	= 2.500 m <sup>2</sup>
beitragsrechtlicher Zustand	= beitragsfrei

### 4.2.3 Bodenwertentwicklung

Die Bodenwertsteigerung bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit ca. **10 %** geschätzt.

$$460,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 + 0,10) \quad = \quad 506,00 \text{ EUR/m}^2$$

Bodenwert zum Stichtag **04.10.2023** rd. **505,00 EUR/m<sup>2</sup>**

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

**Flurstück Nr. 5204/1**      **1.232 m<sup>2</sup>** Gebäude- und Freifläche Albert-Haueisen-Ring 26

Das Bewertungsgrundstück ist baulich geringfügig höher ausgenutzt (GFZ 1,3) als das Richtwertgrundstück (GFZ 1,2). Da der Bodenwert in der Ertragswertberechnung nur eine marginale Rolle spielt und das Marktverhalten bei Eigentumswohnungen in der Regel nicht auf geringfügige Ausnutzungsunterschiede reagiert, wird auf eine GFZ-Anpassung des Bodenwertes verzichtet.

Anpassungen hinsichtlich Erschließungszustand, Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich. Somit wird für

das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von **505,00 EUR/m<sup>2</sup>** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Größe von insgesamt **1.232 m<sup>2</sup>** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtgrundstück:

$$1.232 \text{ m}^2 \quad \times \quad 505,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 622.160 \text{ EUR}$$

Bei **49,6/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 2**:

$$622.160 \text{ EUR} \quad \times \quad 49,6/1.000 \quad = \quad 30.859 \text{ EUR}$$

**Bodenwertanteil Wohnung Nr. 2** rd. **31.000 EUR**

### 4.3 Ertragswertermittlung

#### 4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

### 4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohnfläche

Die Wohnfläche wird auf Grundlage des vorliegenden Teilungsplanes in Verbindung mit der in der Bauakte enthaltenen Flächenberechnung, mit einer für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde nicht erstellt. Das Ergebnis gilt deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.

<b>Wohnung Nr. 2</b>	Wohnen/Essen/Küche	29,62 m <sup>2</sup>	
	Schlafzimmer	14,46 m <sup>2</sup>	
	Bad/WC	6,73 m <sup>2</sup>	
	Diele	7,69 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum	3,04 m <sup>2</sup>	
	Terrasse zu ½ <sup>1)</sup>	<u>4,80 m<sup>2</sup></u>	
	Wohnfläche	66,34 m <sup>2</sup>	rd. <b>66,00 m<sup>2</sup></b>

<sup>1)</sup> Die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind entsprechend der für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV) in der Regel zu einem Viertel bis max. zur Hälfte anzurechnen.

#### Rohhertrag

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete abzustellen. Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten von Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Der Mietspiegel 2023 der Stadt Ludwigshafen weist für Wohnungen entsprechend ihrer Größe folgende Basisnettokaltmiete aus:

Wohnfläche 60 bis unter 80 m <sup>2</sup>	8,41 EUR/m <sup>2</sup>	Baujahr 2016 - 2022
Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale lt. Mietspiegel:		
Besonderheiten bei Art und Ausstattung		+ 9%
Überdurchschnittlicher Bodenbelag (Vinyl)	+5%	
Wohnung verfügt über Terrasse	+1%	
Videogegensprechanlage	+1%	
barrierearme Wohnungsausstattung	+1%	
barrierearmer Wohnungszugang	+1%	
Heizungsausstattung		± 0%
Sanitärausstattung		+ 8%
Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, Tageslichtbad bodengleiche Dusche		
Wohnlage		- 1%
<b>Summe der Zu- und Abschläge</b>		<b>+ 16%</b>

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Mannheim:

$$8,41 \text{ EUR/m}^2 \times (1 + 1,16) = \mathbf{9,76 \text{ EUR/m}^2}$$

Aufgrund qualitativer Unterschiede von im Mietspiegel erfasster der Wohnmerkmale sowie wegen nicht erfasster Wohnmerkmale und der Vertragsfreiheit sind Abweichungen der Wohnungsmiete von den errechneten Werten des Mietspiegels von **+/-16 %** tolerabel (Mietpreisspanne).

$$\text{Preisspanne +/- 16\%} = \mathbf{8,20 \text{ EUR/m}^2 - 11,32 \text{ EUR/m}^2}$$

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

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 2** von einer

nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **10,00 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche aus. In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung der Gemeinschaftsflächen enthalten.

Für die **Stellplätze „S2“** und **„S3“** wird eine nachhaltig erzielbare monatliche Miete von je **20,00 EUR** angesetzt.

### **Bewirtschaftungskosten**

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

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

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

**Betriebskosten** sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Sie werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht auf die Miete umlegbar sind. In vorliegendem Fall ist bei reiner Wohnnutzung eine Berücksichtigung nicht gegeben.

Dieser Wertermittlung werden die in *Sprengnetter Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxis-hilfen, Band III, Kapitel 3.05/4* veröffentlichten durchschnittlich pauschalierten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Ansatz **Bewirtschaftungskosten** mit pauschal **22 %** der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

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

Der in der aktuellen Fachliteratur angegebene Bereich für den Liegenschaftszinssatz liegt für Wohnungseigentum in der Regel zwischen 2,0 % und 4,0 %.

Der vom Immobilienverband Deutschland (IVD), als Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen, veröffentlichte aktuelle Liegenschaftszinssatz (Stand Januar 2023) für Eigentumswohnungen liegt zwischen 1,5 % und 4,5 %.

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

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

Referenzdaten: Ø GND 70 Jahre, Ø RND 41 Jahre, Ø Ausstattungsstandardstufe 3,0, Ø Bodenwertniveau 421 EUR/m<sup>2</sup>, Ø Auswertungsschranke ± 30%

\*) Im Grundstücksmarktbericht 2022 wurden keine neuen Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Seniorenwohnungen stellen eine Besonderheit auf dem Wohneigentumsmarkt dar. Hierbei sind sowohl die gewerbliche Beeinflussung der Wohnnutzung (eingeschränktes Mieterklientel, Eintritt in Betreuungsvertrag u. a.), als aber auch die relativ sichere und stabile Ertragsituation für den Verlauf eines Mietverhältnisses zu berücksichtigen.

Zudem werden derartige Objekte zunehmend auch zur Eigennutzung erworben. Der Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum ist in den letzten Jahren gestiegen.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie auch des gewählten Nettokaltmietansatzes und der Restnutzungsdauer (63 Jahre) wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz für die **Wohnung Nr. 2** mit **2,5 %** angesetzt.

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

### **Restnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) mit 70 Jahren angenommen. Unter Beachtung des Baujahres (2015/2016) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **63 Jahren** festgesetzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

In vorliegendem Fall sind keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen.

### 4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>				
Nettokaltmiete	10,00 EUR/m <sup>2</sup> WF				
2 Stellplätze	je 20,00 EUR/Monat				
Bewirtschaftungskosten	pauschal 22 %				
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	63 Jahre				
anteiliger Bodenwert	31.000 EUR				
Liegenschaftszinssatz	2,5 %				
Wohnung Nr. 2	66,00 m <sup>2</sup>	x	10,00 EUR/m <sup>2</sup>	x	12 Monate = 7.920 EUR
Stellplätze „S2“ + „S3“	2 Stpl.	x	20,00 EUR/Monat	x	12 Monate = <u>480 EUR</u>
Jahresrohertrag					8.400 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.					
<b>22 %</b> der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete					- <u>1.848 EUR</u>
Jahresreinertrag					= 6.552 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag					
• anteiliger Bodenwert 31.000 EUR					
• Liegenschaftszinssatz 2,5 %					
31.000 EUR x 2,5 %					- <u>775 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag					= 5.777 EUR
Barwertfaktor RND 63 J. / 2,5 % = 31,56					x <u>31,56</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen					= 182.322 EUR
Bodenwert					+ <u>31.000 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert					= 213.322 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					- <u>0 EUR</u>
Ertragswert					= 213.322 EUR
<b>Ertragswert Wohnung Nr. 2 + SNR an Stpl. „S2“ + „S3“</b>					rd. <b><u>213.000 EUR</u></b>

Der Ertragswert entspricht rd. 3.230 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 66,00 m<sup>2</sup>) sowie dem rd. 25,36-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (8.400 EUR).

## 5. Verkehrswert

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

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 2** nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse „T2“ und den Stellplätzen „S2“ und „S3“ im Freien wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **213.000,00 EUR** ermittelt. Dies entspricht rd. **3.230 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche.

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

### Eigentumswohnungen Berichtsjahr **2021**

Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf, Gemarkung **Oppau**

Gesamt Oppau	<u>2.970 EUR/m<sup>2</sup></u> Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 83 m <sup>2</sup> , 12 Kauffälle
Melm	<u>3.410 EUR/m<sup>2</sup></u> Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 95 m <sup>2</sup> , 16 Kauffälle
Baujahr 1990 – 2015	<u>3.499 EUR/m<sup>2</sup></u> Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 101 m <sup>2</sup> , 23 Kauffälle*)
WF 61 bis 90 m <sup>2</sup>	<u>3.290 EUR/m<sup>2</sup></u> Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 81 m <sup>2</sup> , 8 Kauffälle*)

\*) Gemarkung Oppau einschließlich Neubaugebiet Melm

Vom Gutachterausschuss der Stadt Ludwigshafen konnten keine zeitnahen Vergleichskaufpreise aus dem Objekt Albert-Haueisen-Ring 26 zur Verfügung gestellt werden.

Aber auch die momentane wirtschaftliche Situation muss in die Gesamtbetrachtung einfließen. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine birgt substanzielle Risiken für die deutsche Konjunktur, Preissteigerungen bei Energie, Rohstoffen und Nahrungsmittel führen zu einer steigenden Inflationsrate. Weitere Preisentwicklungen lassen sich nicht verlässlich vorhersagen. Zudem wirken sich steigende Zinsen bereits deutlich auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und die Kaufpreise von Immobilien aus.

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

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für

**49,6/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Oppau, Flurstück Nr. 5204/1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss Nr. 2 laut Aufteilungsplan nebst Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen „S2“ und „S3“ sowie an der der Einheit vorgelagerten Terrasse, im Grundrissplan des Erdgeschosses rot umrandet und mit „T2“ bezeichnet sowie an der neben und vor seiner Terrasse befindlichen im Sondernutzungsplan blau gekennzeichneten Fläche, wobei die Breite der Fläche neben der Terrasse (in westlicher und östlicher“ Richtung) jeweils 1m, gerechnet ab Terrassenende beträgt. Die Breite der Fläche (in südlicher Richtung) entspricht der Hälfte der Fläche zwischen Terrassenende und nördlicher Grenze der Stellplätze.**

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 04.10.2022** auf rd.:

**213.000,00 EUR**

(i. W.: Zweihundertdreizehntausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 24

. November 2023

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

## 6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

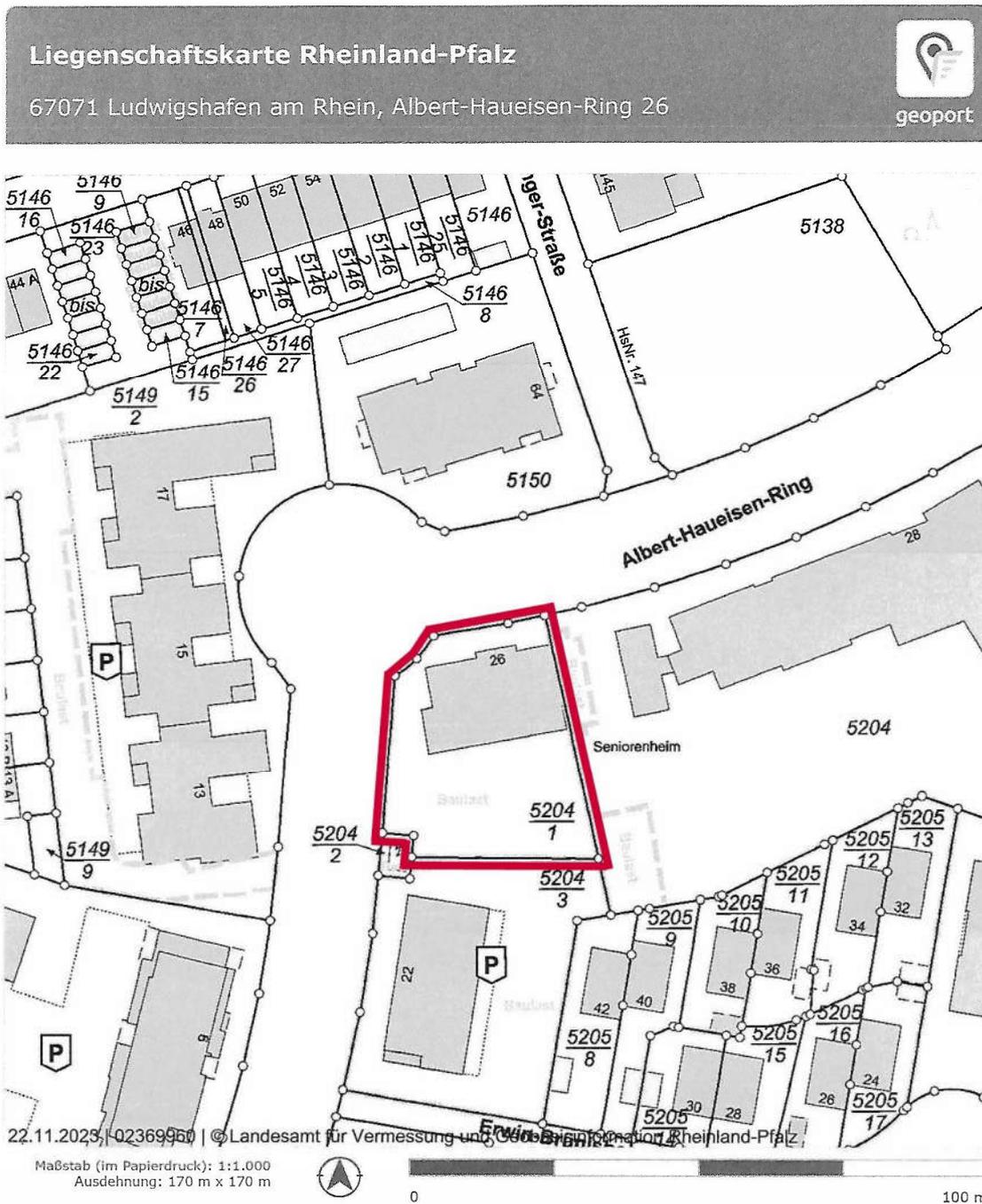
### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFlV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

### 6.2 Verwendete Literatur

- Sprengnetter Immobilienbewertung  
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber  
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006  
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner  
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

**ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)**

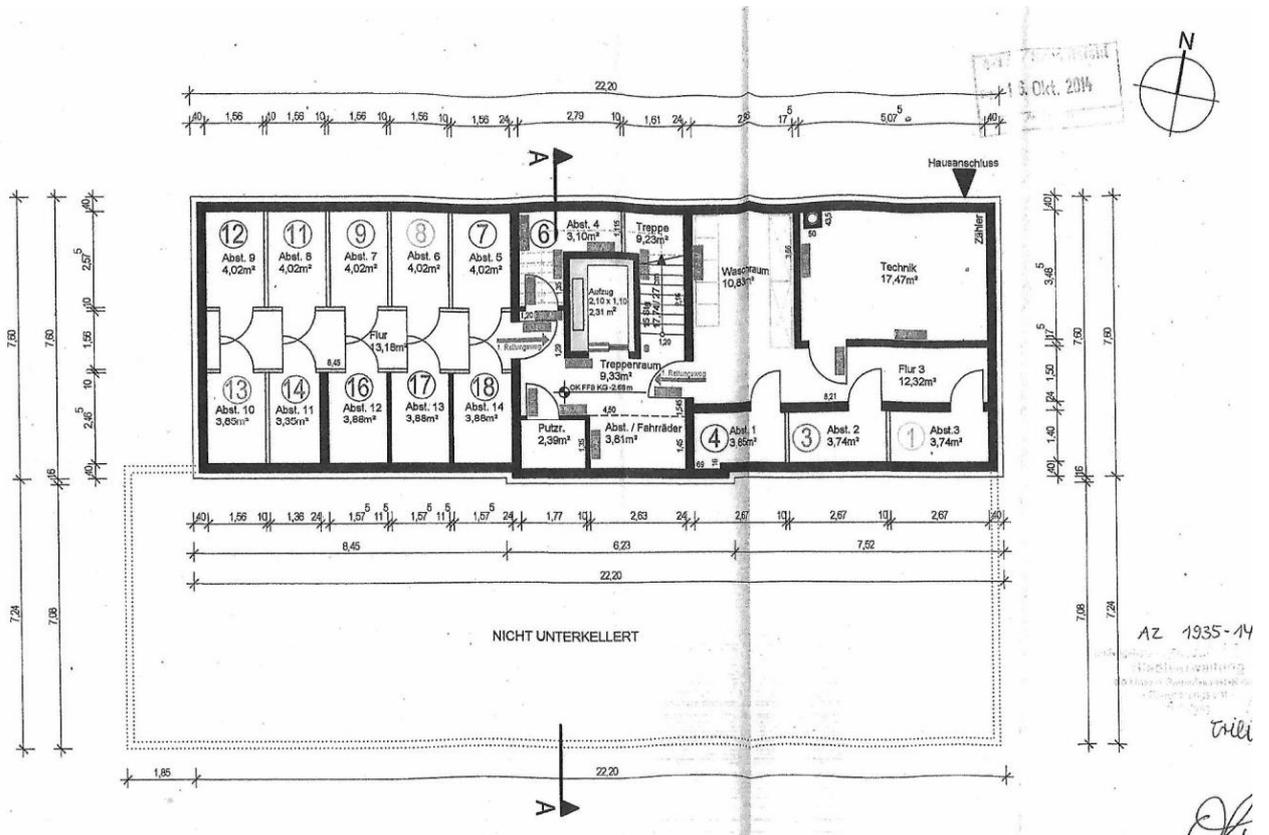


**Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**  
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

**Datenquelle**  
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: November 2023

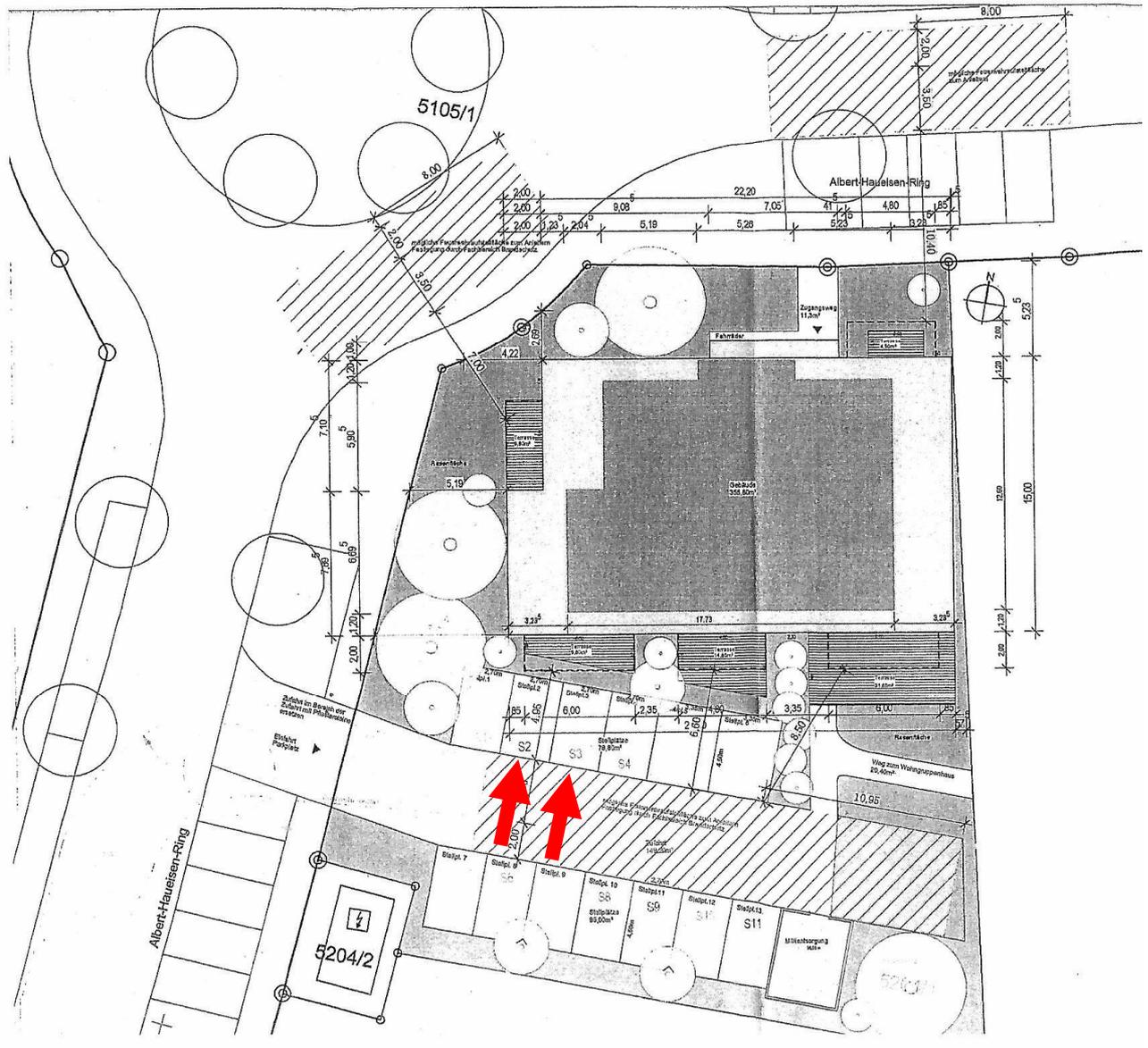


**GRUNDRISS KELLERGESCHOSS**

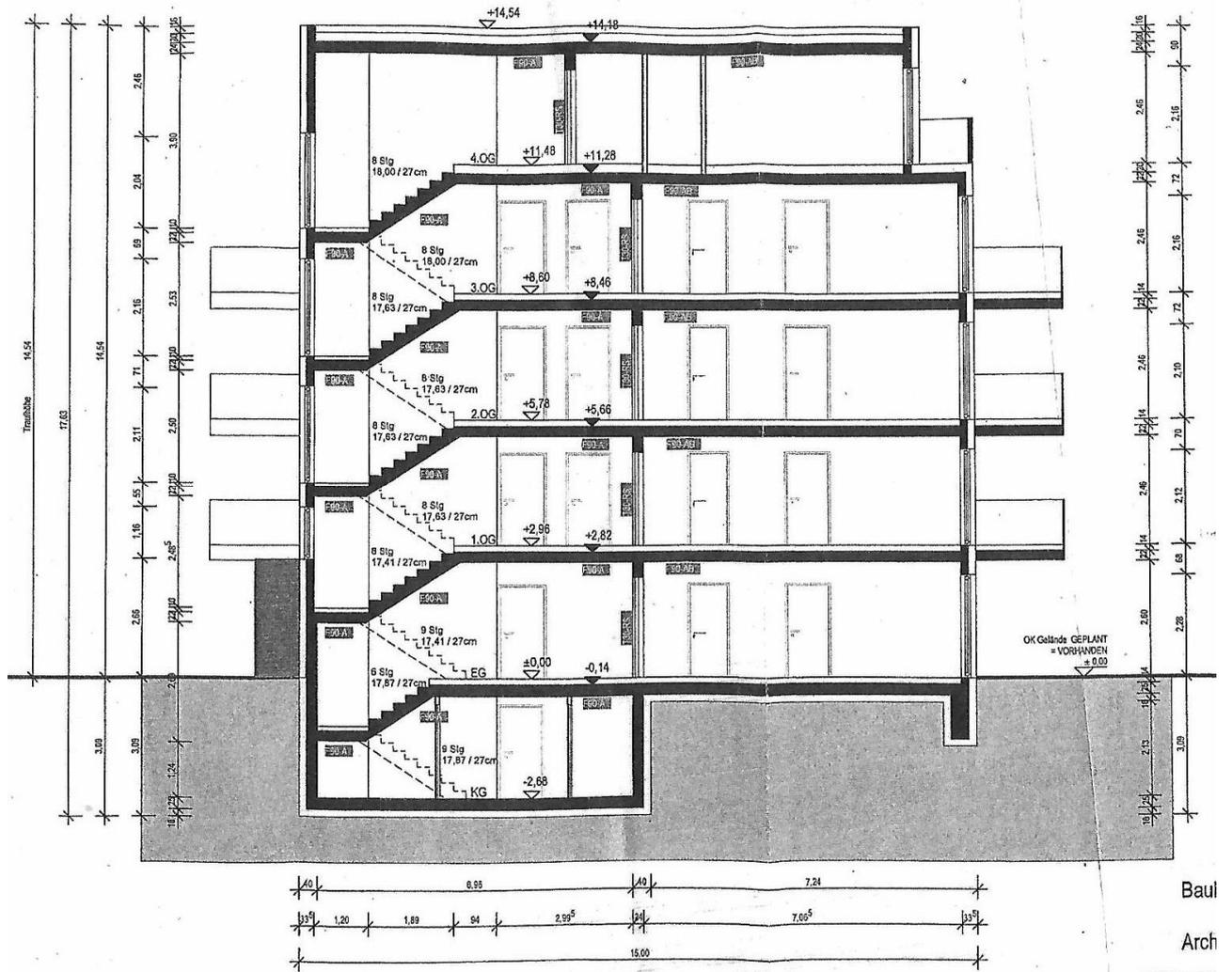


Freiflächenplan

Stellplätze „S2“ + „S3“



**SCHNITT**



**ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS**



Straßenansicht Albert-Hauelsen-Ring 26



Südostansicht, **Wohnung Nr. 2 + Terrasse + Stellplätze**



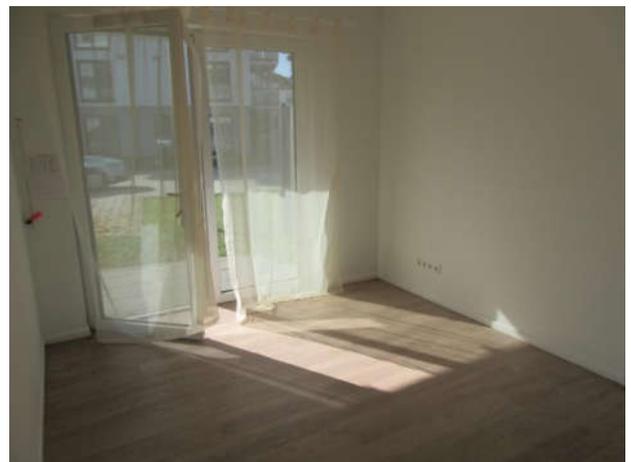
Hauseingang Albert-Hauelsen-Ring 26



Abschlussstür der Wohnung Nr. 2



Wohnraum mit Küche der Wohnung Nr. 2



Schlafzimmer der Wohnung Nr. 2



Bad der Wohnung Nr. 2



Kfz-Stellplätze „S2“ + „S3“



Treppenhaus



Aufzug

**ANLAGE 4: BAULASTENAUSKUNFT**

**Ludwigshafen**  
Stadt am Rhein

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

Dezernat IV  
Bauaufsicht

Frau  
Dipl.Ing. (FH) Angelika Richter  
R 7 33  
68161 Mannheim

Jacqueline Schmitt-Waibel  
jacqueline.schmitt-  
waibel@ludwigshafen.de

Telefon: 0621 504-3184  
Servicecenter: 115  
Telefax: 0621 504-3796  
Ihre Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen: 4-173035

Ludwigshafen, 20.11.2023

**Aktenzeichen: 4-23**

Grundstück: Ludwigshafen, Albert-Haueisen-Ring 26  
Gemarkung: Oppau  
Flurstück: 5204/1

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, lfd. Nr. 283/23  
hier: Ihre Anfrage per E-Mail vom 17.11.2023

Sehr geehrte Frau Richter,

wir können Ihnen mitteilen, dass auf dem o.g. Grundstück **eine Baulast** im Sinne des § 86 LBauO eingetragen wurde. Es handelt sich um

„**Betreutes Wohnen**“, eingetragen mit Verfügung vom 12.12.2014 Baulastenblatt-Nr. 1993 (siehe beiliegendes Baulastenblatt nebst Lageplan).

Ferner teilen wir Ihnen mit, dass das o.g. Grundstück mit einer Baulast **begünstigt** wird.

„**Abstandsfläche**“ und „**Ausgleichsfläche für GRZ**“, eingetragen mit Verfügung vom 16.09.2011 und Änderungsverfügung vom 28.04.2014 Baulastenblatt-Nr. 1757 (siehe beiliegendes Baulastenblatt).

Von weiteren, aktuell auf Baulasteintragungen abzielenden Vorgängen bzw. Antragstellungen ist hier nichts bekannt.

Die für die Auskunftserteilung angefallenen Gebühren entnehmen Sie bitte der beigefügten Gebührenberechnung / Kostenfestsetzung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Schmitt-Waibel

Anlagen  
Gebührenberechnung und Kostenfestsetzung

**Bankverbindungen:**  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN: DE45545500100000000166  
BIC: LUHSDE6aXXX

**Öffnungszeiten:**  
Montag 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
13.30 Uhr bis 16.00 Uhr  
Donnerstag 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
13.30 Uhr bis 17.00 Uhr

**Adresse:**  
Halbergstraße 1  
67061 Ludwigshafen  
www.ludwigshafen.de

*Ausschweisung Nutzung für betreutes Wohnen*

Untere Bauaufsichtsbehörde  
**STADTVERWALTUNG LUDWIGSHAFEN**  
 Sparte: Bauaufsicht

Baulastenblatt Nr. *1993* Seite *1*

**Baulastenverzeichnis**

BL-AZ: *2093-14*  
 BV-AZ: *2019-13*

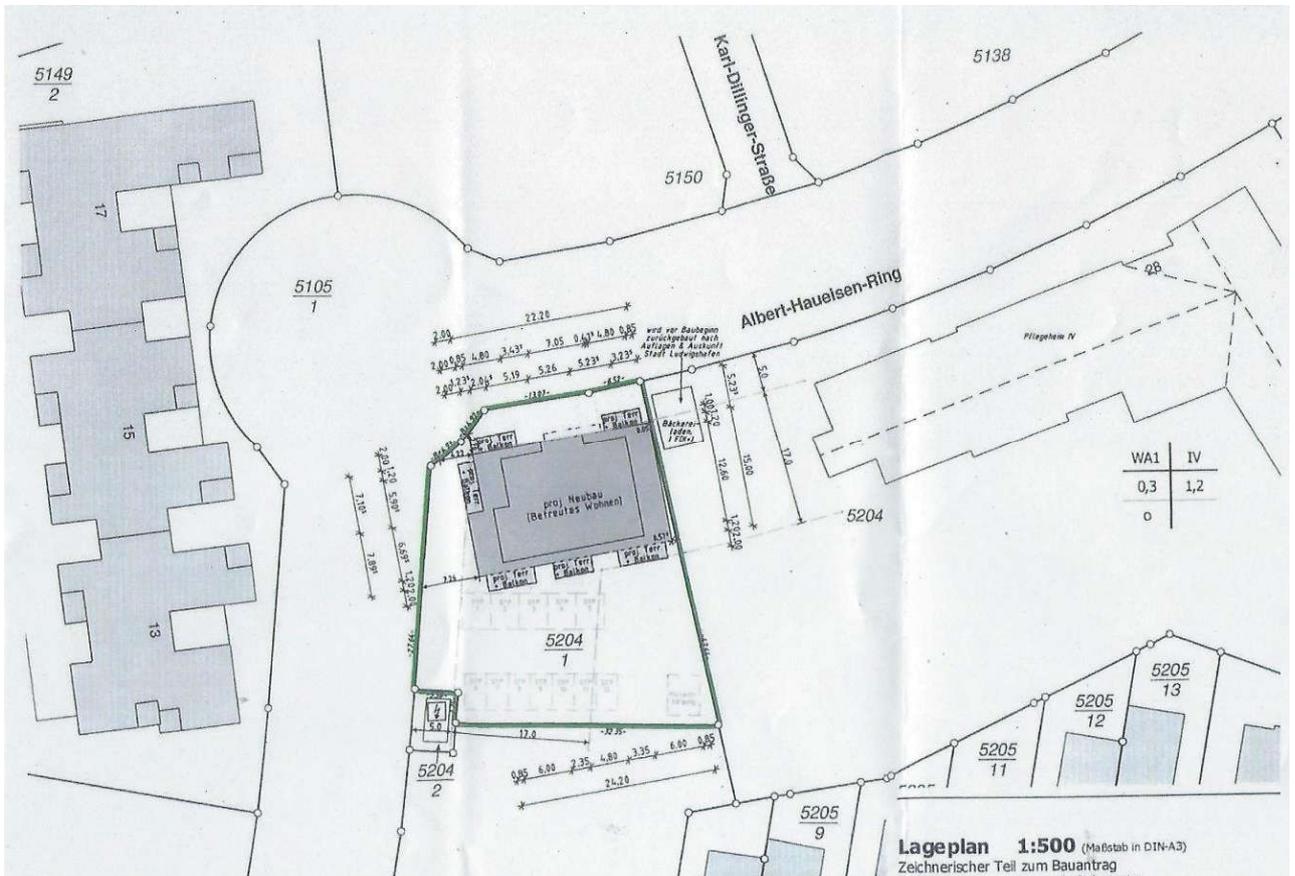
Von: **Ludwigshafen/Rhein** Gemarkung: *Oppau* Flur: */* Flurstück-Nr.: *5204/1* Grundstück: *Albert-Hauelsen-Ring 26*

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
	<p><b>Verfügung:</b></p> <p>1. In das Baulastenblatt Nr. 1993 Seite 1 unter laufender Nr. 1 in Spalte 2 wird folgende Verpflichtung / Regelung eingetragen:</p> <p>Die jeweiligen Eigentümer / Rechtsnachfolger des Grundstückes der Gemarkung Oppau mit der Flurstück-Nr. <b>5204/1</b> verpflichten sich im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Neubau eines Wohngebäudes (Betreutes Wohnen) mit 21 WE und 12 Stellplätzen“, BV-AZ 2019-13, für die Dauer der Bebauung alle Wohneinheiten des Gebäudes nur zum Zwecke des „Betreuten Wohnen“ zu nutzen. Dies gilt ebenso für die künftig mögliche Bildung von Wohnungseigentum im Zuge einer Abgeschlossenheitsbescheinigung und grundbuchmäßigen Teilungserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetzes.</p> <p>Die bereits mit Verfügung vom 16.01.2011 und nachfolgend mit Änderungsverfügung vom 28.04.2014 zugunsten des o.g. Grundstückes auf dem Grundstück der Gemarkung Oppau mit der Flurstück-Nr. 5204 eingetragene Baulast „Abstandfläche sowie Ausgleichsfläche für GRZ, BL-AZ 1428-11, BL-Nr. 1757, bleibt hiervon unberührt</p> <p>2. In Spalte 3 des vorgenannten Baulastenblattes werden außer dem Bezug auf diese Verfügung folgende Regelungen eingetragen:</p> <p>keine</p> <p>3. Sonstige Eintragungen / Vermerke:</p> <p>keine</p> <p>Diese Verfügung ist gleichzeitig die beglaubigte Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis.</p>	

*eingetragen am 12.12.2014*  
*Buhrs*

Folgende Seite:

Bestell-Nr. 200 602 8635 001



*Abstandsfläche sowie Ausgleichfläche für GRZ*

Untere Bauaufsichtsbehörde  
**STADTVERWALTUNG LUDWIGSHAFEN**  
 Sparte: Bauaufsicht

Baulastenblatt Nr. 1757 Seite 1

BL-AZ: 1528-11  
 BV-AZ: 1586-10

Grundstück: 5204/1, 5204/1 Albert-Haueisen-Ring 26, 28

**Baulastenverzeichnis**

Ort: Ludwigshafen/Rhein Gemarkung: Oppau Flur: / Flurstück-Nr.: 5204/1, 5204/1

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
	<b>Verfügung:</b>	
	<p>1. In das Baulastenblatt Nr. 1757 Seite 1 unter laufender Nr. 1 in Spalte 2 wird folgende Verpflichtung / Regelung eingetragen:</p> <p>Die jeweiligen Eigentümer / Rechtsnachfolger des Grundstückes der Gemarkung Oppau mit der Flurstück-Nr. 5204 verpflichteten sich, zugunsten des Grundstückes der Gemarkung Oppau mit der Flurstück-Nr. 5204/1 für die Dauer der Bebauung eine <b>Abstandsfläche</b> zur Verfügung zu stellen. Die Abstandsfläche beträgt in der Länge 15,00 m und in der Breite 4,99 m bzw. im weiteren Verlauf 4,48 m. In diesen Abstandsflächen wird auf eine Bebauung im Sinne der LBauO verzichtet.</p> <p>Zur Sicherung der im Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ festzusetzenden und in Folge des Bauvorhabens „Neubau eines Wohngruppenhauses für Betagte (betreutes Wohnen), Tagespflege und Backshop im EG“, BV-AZ 1586-10, nicht einzuhaltenden <b>GRZ</b> von insgesamt 0,45 auf dem Grundstück der Gemarkung Oppau mit der Flurstück-Nr. 5204/1, verpflichten sich die jeweiligen Eigentümer / Rechtsnachfolger des Grundstückes der Gemarkung Oppau mit der Flurstück-Nr. 5204, eine Teilfläche von 100 m<sup>2</sup> zum <b>Ausgleich</b> auf dem Grundstück unversiegelt nachzuweisen. In dieser Ausgleichsfläche wird auf eine Bebauung im Sinne der LBauO verzichtet.</p> <p>2. In Spalte 3 des vorgenannten Baulastenblattes werden außer dem Bezug auf diese Verfügung folgende Regelungen eingetragen:</p> <p>keine</p> <p>3. Sonstige Eintragungen / Vermerke:</p> <p>keine</p> <p>Diese Verfügung ist gleichzeitig die beglaubigte Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis.</p>	

eingetragen am 16.09.2011 

**Änderungsverfügung:**

1. In das Baulastenblatt Nr. 1757 Seite 1 unter laufender Nr. 1 in Spalte 2 wird folgende Verpflichtung / Regelung eingetragen:

Im Zuge des aktuellen Bauvorhabens „Neubau eines Wohngebäudes (betreutes Wohnen) mit 21 WE und 12 Stellplätzen“, BV-AZ 2019-13, vormals BV-AZ 1586-10, werden die mit Verfügung vom 16.09.2011 auf dem Grundstück der Gemarkung Oppau mit der Flurstück-Nr. 5204 zugunsten des Grundstückes der Gemarkung Oppau mit der Flurstück-Nr. 5204/1 eingetragenen Baulasten wie folgt erweitert bzw. fortgeschrieben:

Die für die nördlich und südlich am Gebäude errichteten Balkone zudem notwendigen **Abstandsflächen** betragen in den Tiefen 2,99 m und 2,42 m sowie in der Länge jeweils 2,00 m. Auch in diesen Abstandsflächen wird auf eine Bebauung im Sinne der LBauO verzichtet.

Für die zum **Ausgleich** der **GRZ** seither bestehende unversiegelte **Fläche** von 100 m<sup>2</sup> werden nach Maßgabe des Bebauungsplanes 554 g „Melm, Albert-Haueisen-Ring“ zusätzlich 73 m<sup>2</sup>, d.h. nunmehr insgesamt 173 m<sup>2</sup> nachgewiesen. Auch in dieser Ausgleichsfläche wird auf eine Bebauung im Sinne der LBauO verzichtet.

Alle weiteren, im bisherigen Verpflichtungstext geregelten Sachverhalte bleiben hiervon unberührt

2. In Spalte 3 des vorgenannten Baulastenblattes werden außer dem Bezug auf diese Verfügung folgende Regelungen eingetragen:

keine

3. Sonstige Eintragungen / Vermerke:

keine

Diese Verfügung ist gleichzeitig die beglaubigte Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis.

eingetragen am 28.04.2014 

**ANLAGE 5: ALTLASTENAUSKUNFT**

Seite 1 des Schreibens vom 17.11.2023



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

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter  
R 7, 33  
68161 Mannheim

Dezernat IV  
Umwelt und Klima  
Bodenschutz, Altlasten

Andreas Stöhr  
Andreas.stoehr@ludwigshafen.de

Telefon: 0621 504-2937  
Servicecenter: 115  
Telefax: 0621 504-3788  
Ihre Zeichen: 3 K 60/23  
Ihre Nachricht: 21.11.2023  
Unser Zeichen: 4-15403 H.St 2937

Ludwigshafen, 22.11.2023

**Ihre Anfrage hinsichtlich Altlastenverdachts zu einer Grundstücksfläche in Ludwigshafen, Az: 3 K 60/23**

Sehr geehrte Frau Richter,

bezugnehmend auf Ihre schriftliche Anfrage vom 21.11.2023 und auf Grundlage des vorgelegten Gerichtsbeschlusses wurde nachfolgendes Grundstück auf Altlastenverdacht hin überprüft:

Nr.	Straße	Haus-Nr.	Gemarkung Flurstück-Nr.	Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen
1	Eisenbahnstraße		Rheingönheim, 211/2	<b>Betriebsfläche ID 04351-127-0:</b> Herstellung und Vertrieb von Heizöltanks und artverwandten Artikeln. (gemeldet 20.05.1968 - 31.12.1973 laut Gewerbekartei).

Nach dem *städtischen Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen* liegen für das angefragte Flurstück die in Spalte 5 der Tabelle aufgeführten Informationen über altlastverdächtige Flächen vor.

Laut *städtischem Kataster* wurde das Grundstück gewerblich genutzt. Die Betriebsfläche ist nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer „Altlastenrelevanz“ von 3 eingestuft (interne Bewertung zur ersten Orientierung: Skala 0=keine bis 5=höchste Altlastenrelevanz). In welchem Maße mit den branchenüblichen Schadstoffen umgegangen wurde bzw. ob es sich hierbei nur um den Firmensitz mit Bürotätigkeit handelte, ist nicht bekannt.

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



**Bankverbindungen:**  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN: DE45545500100000000166  
BIC: LUHSDE66XXX

weitere Bankverbindungen auf  
[www.ludwigshafen.de](http://www.ludwigshafen.de)

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

Vorsprache nach Terminvereinbarung erwünscht

**Adresse:**  
Stadtverwaltung  
Ludwigshafen  
Bismarckstraße 29  
67059 Ludwigshafen  
Zimmer Nr.: 603  
[www.ludwigshafen.de](http://www.ludwigshafen.de)

Seite 2 des Schreibens vom 17.11.2023

### **Gebührenfestsetzung**

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von **25,00 Euro** erhoben (erste schriftliche Auskunft für ein Flurstück 25,00 Euro, jeder weitere Eintrag 20,00 Euro oder nach Zeitaufwand, je angefangene Viertelstunde 12,25 EUR). Die Gebührenfestsetzung beruht auf den §§ 2, 3, 9, 10, 13 und 17 des Landesgebührengesetzes von 03.12.1974 (GVBl. S. 578) und der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art vom 08.11.2007 (Allgemeines Gebührenverzeichnis, GVBl. 2007, 277). **Wir bitten, die Gebühren entsprechend beiliegendem Gebührenbescheid zu überweisen.**

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen die Kostenfestsetzung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch bei der Stadtverwaltung erhoben werden. Wird der Widerspruch schriftlich erhoben, ist es zweckmäßig, das Datum und das Aktenzeichen des Kostenbescheides anzugeben und nach Möglichkeit einen Durchschlag bzw. eine Zweitschrift des Widerspruchsschreibens beizufügen. Wird der Widerspruch zur Niederschrift erhoben, so kann dies bei der Geschäftsstelle des Stadtrechtsausschusses im Postgebäude, Rathausplatz 17, Zimmer 46, 67059 Ludwigshafen oder bei dem Bereich Umwelt (Anschrift s. Kopfbogen) geschehen. Bei der virtuellen Poststelle <Stadt.Ludwigshafen@poststelle.rlp.de> kann der Widerspruch durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Stöhr

### **Anlage**

Gebührenrechnung

4-15403 z.d.A.

LUMIS V2023\_009685