

---

# G U T A C H T E N

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

**117/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. **468**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss **Nr. 7** laut Aufteilungsplan

**Sternstraße 62 in 67063 Ludwigshafen am Rhein – Friesenheim**



Auftraggeber:

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

**AZ: 3 K 69/22**

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

6. Juni 2023

Wertermittlungsstichtag:

**6. Juni 2023**

Qualitätsstichtag:

6. Juni 2023

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Friesenheim (Ludwigshafen) Blatt **6343** BV 1  
Gemarkung Friesenheim, Flurstück Nr. **468**  
Sternstraße 62, Gebäude- und Freifläche, **306 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **06.06.2023** ermittelt mit rd.

**154.000,00 EUR**

(i. W.: Einhundertvierundfünfzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 9 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>	3
<b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>	5
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	7
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>	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
<b>4. Verkehrswertermittlung</b>	11
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>	18
<b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	19
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	19
6.2 Verwendete Literatur	19

## Anlagen

Anlage 1	Lageplan	20
Anlage 2	Bauzeichnungen	21
Anlage 3	Objektfotos vom 06.06.2023 (12 Aufnahmen)	25
Anlage 4	Altlastenauskunft vom 29.06.2023	27

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein</b> , Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ Auftraggeber:	<b>3 K 69/22</b>
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	<b>117/1.100</b> Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. <b>468</b> , verbunden mit dem Sondereigentum an der <b>Wohnung</b> im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss <b>Nr. 7</b> laut Aufteilungsplan
Grundbuch:	Grundbuch von Friesenheim Blatt <b>6343</b> , BV 1
Ortsbesichtigung:	6. Juni 2023
Wertermittlungsstichtag:	<b>6. Juni 2023</b>
Qualitätsstichtag:	6. Juni 2023
Lage:	<b>Maisonette-Wohnung, 3. Obergeschoss + Dachgeschoss</b>
Wohnfläche:	<b>3. OG</b> ca. <b>50,50 m<sup>2</sup></b> <b>DG</b> ca. <b>45,20 m<sup>2</sup></b> Summe ca. <b>95,70 m<sup>2</sup></b>
Mieter/Nutzer:	Leerstand
Miete:	keine Mietzahlung
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Hausgeld/Monat:	<b>210,00 EUR</b> (lt. Wirtschaftsplan 2022, 209,92 EUR Bewirtschaftungskosten + 0,08 EUR Instandhaltungsrücklage)
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden
<b>Hinweis:</b>	<b>Die Wohnung Nr. 7 befindet sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Rohbauzustand. Aus der Bauakte geht hervor, dass das Dachgeschoss des Gebäudes neu aufgestockt worden ist. Wann genau mit den Baumaßnahmen zum Ausbau der Wohnung Nr. 7 begonnen wurde ist mir nicht bekannt. Nach Aussage des WEG-Verwalters sind im Jahr 2022 verschiedene Innenwände gestellt und die Fenster eingebaut worden, teilweise sind Leitungen (Strom, Wasser, Heizung) verlegt. Ansonsten sind augenscheinlich keine weiteren Ausbaumaßnahmen vorgenommen worden. Die Innentreppe zwischen 3. OG und DG fehlt ebenfalls noch, eine Aussparung in der Geschossdecke ist vorhanden.</b>

Mit Schreiben vom 15.05.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 06.06.2023 geladen.

Gebäude und Grundstück Sternstraße 62 in 67063 Ludwigshafen wurden am **06.06.2023** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugängig. Die im 3. Obergeschoss befindlichen Räumlichkeiten der Wohnung Nr. 7 konnten von innen besichtigt werden, die Räume im Dachgeschoss waren nicht zugängig.**

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 Mängelaufstellung

dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeföhrter 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 aufgeföhr sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit Beschluss vom 18.04.2023 und Anschreiben vom 27.04.2023 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 06.06.2023 durchgeföhrte 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 durchgeföhrten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Friesenheim (Ludwigshafen) Blatt 6343, amtlicher Ausdruck vom 13.02.2023
- Teilungserklärung vom 24.02.2014, Nachträge vom 16.07.2014 und 27.10.2014, Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.09.2014
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Wirtschaftsplan 2022 mit Angabe zur Höhe des Haushaltes, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 29.10.2020 und 09.01.2023
- Bauakten des Grundstücks (Baurechtsamt der Stadt Ludwigshafen)

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 6. Juni 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 Stadtteil Friesenheim. 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 Stammssitz 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 **Friesenheim** wurde, als einer der ältesten Stadtteile Ludwigshafens, bereits im Jahr 771 erwähnt und im Jahre 1892 eingemeindet. Friesenheim gehört heute zu den bevorzugten Wohnstandorten. Der Stadtteil ist durch Bus- und Straßenbahnlinien des öffentlichen Personennahverkehrs an das Stadtzentrum Ludwigshafens gut angeschlossen.

Das Bewertungsgrundstück liegt in zentraler Lage von Friesenheim als Eckgrundstück nördlich der Sternstraße und westlich der Kreuzstraße. Die Sternstraße ist eine stärker befahrene Durchgangsstraße. Sie stellt die Verbindung zwischen der BASF und der Autobahnanschlussstelle A 650 „LU-Oggersheim Süd“ her. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden, Mittelstreifen zwischen den Richtungsfahrbahnen mit Stellplätzen und altem Baumbestand. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind eingeschränkt vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist mit Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäusern bebaut. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Unweit nördlich befindet sich die öffentliche Grünanlage „Friesenpark“. Insgesamt mittlere Wohnlage mit gut ausgeprägter Infrastruktur in der näheren Umgebung. Erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung durch stärker befahrene Sternstraße.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Nächster S-Bahnanschluss „Lu.-Oggersheim“ ca. 3,0 km entfernt. Nächste Autobahnanschlussstelle an die Bundesautobahn 650 „LU-Oggersheim-Süd“ in ca. 4,0 km Entfernung.

### 2.2. Gestalt und Form

Das **306 m<sup>2</sup>** große Grundstück Flurstück Nr. **468** 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 Grundstück ist mit einem **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Obergeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden.

Im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 wird das Maß der baulichen Nutzung überschlägig wie folgt ermittelt:

Geschossfläche EG	216,76 m <sup>2</sup>	23,01 x 9,10 + (6,70 x 2,20) : 2
Geschossfläche 1. – 3. OG	650,28 m <sup>2</sup>	wie EG x 3 Geschosse
Geschossfläche DG	<u>209,39 m<sup>2</sup></u>	23,01 x 9,10
Geschossfläche gesamt	<b>1.076,43 m<sup>2</sup></b>	
Fläche Flurstück Nr. 468	306,00 m <sup>2</sup>	

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)  $1.076,43 \text{ m}^2 : 306,00 \text{ m}^2 = 3,52$

Die bauliche Ausnutzung entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. **3,5**.

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, 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

In Abteilung II des Grundbuchs Nr. **6343** bestehen folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 1: Ifd. Nr. des belasteten Grundstücks im BV 1

*Auf die Zahlung einer Überbaurente ist gem. § 914 Abs. 2 BGB von der Stadt Ludwigshafen als Eigentümer der Pl.Nr. 3055 verzichtet. Aufgrund Bewilligung vom 23. Januar 1974 eingetragen am 15. März 1974. Infolge Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach Blätter 6337 bis 6344 übertragen am 12.01.2015.*

Das Recht wird bei dieser Verkehrswertermittlung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Ifd. Nr. 2 - 5: gelöscht

Der unter Ifd. Nr. 6 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

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 telefonischer Auskunft des Baurechtsamtes Ludwigshafen am Rhein (03.07.2023, ), besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft aus dem Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz bzw. dem städtischen Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen ist das Flurstück Nr. 468 gewerblich genutzt worden. Die Betriebsfläche ist nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer „Altlastenrelevanz“ von 2 eingestuft (Skala 0 = keine bis 5 = höchste Altlastenrelevanz). Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen liegen nicht vor. Angabegemäß begründen die Informationen zu dem Grundstück bei gleichbleibender Nutzung keinen behördlichen Handlungsbedarf.

Das hierzu vom Umweltamt der Stadt Ludwigshafen vorliegende Schreiben vom **29.06.2023** liegt diesem Gutachten als **Anlage 4** bei!

Nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung evtl. vorhandener Altablagerungen. Bei Bedarf ist hierzu ein gesondertes Altlastengutachten zu fertigen und eventuelle Dekontaminierungskosten sind vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

*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

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 672 „Südlich Carl-Clemm-Straße“, rechtskräftig seit 22.06.2022. Dieser weist für die Lage des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone auf:

WA = allgemeines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Gesamt-GRZ pro Grundstücksfläche
- die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen und
- die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche

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.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

### 2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück 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 Ausstattungen (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 Grundstück ist mit einem **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoß (KG), Erdgeschoß (EG), 3 Obergeschoßen 1. – 3. OG), ausgebautem Dachgeschoß (DG) und Spitzboden.

Die Bebauung wurde lt. Aktenlage etwa **1971** errichtet. Im Jahr **2019** ist das Dachgeschoß neu aufgestockt worden.

Das Gebäude wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **24.02.2014** und den Nachträgen vom **16.07.2014** und **27.10.2014** geregelt.

Das Wohn-/Geschäftshaus enthält **3 Gewerbeeinheiten** (1 Laden im EG, 1 Praxis im 1. OG, 1 Büro im 2. OG) sowie **5 Eigentumswohnungen** (1. OG, 2. OG, 3. OG/DG).

Nach Aussage der WEG-Verwaltung wurde die Wohnung im 1. OG mit der Praxis zusammengelegt, das 1. OG wird aktuell vollständig als Praxis genutzt. Eine Änderung der Teilungserklärung ist nicht erfolgt.

Die **Wohnung Nr. 7** liegt im **3. Obergeschoß und Dachgeschoß**. Es handelt sich um eine Maisonette-Wohnung, beide Geschosse sind über eine Innentreppe verbunden.

<u>Raumaufteilung lt. Teilungsplan</u>	<u>Wohnfläche</u>
<b>3. OG:</b> Wohnen, Küche/Essen, WC	50,50 m <sup>2</sup>
<b>DG:</b> 1 Zimmer, Ankleide, Bad	45,20 m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. **95,70 m<sup>2</sup>** (Berechnung siehe Pkt. 4.3.2).

Der Wohnung Nr. 7 ist der Kellerraum Nr. 7 zugeordnet. Die Nutzfläche des Kellerraumes beträgt lt. Teilungsplan 7,60 m<sup>2</sup>.

Gebäudegliederung sowie Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

### 3.3 Ausführung und Ausstattung

#### Wohn-/Geschäftshaus

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Beton, Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetonmassivdecken
Fassaden:	Putz mit Anstrich, Plattenverkleidungen, Sichtbeton
Dach:	Satteldach, Ziegeleindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech bzw. Kunststoff
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Werksteinbelag, Metallgeländer mit Holzhandlauf, Personenaufzug
Türen:	Außentür Metall-/Glaskonstruktion, Wohnungs- und Teileileigentumsabschluss türen furnierte bzw. gestrichene Holzplattentüren
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, 1. + 2. OG Außenrollläden, 3. OG + DG <u>keine</u> Rollläden
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Baujahr etwa Mitte der 1980-er Jahre, Brenner vor ca. 2 Jahren erneuert)
Warmwasseraufbereitung:	zentral über die Heizung
Besondere Bauteile:	2 Balkone, 2 Dachgauben, Eingangstreppe mit Überdachung

#### Wohnung Nr. 7

Rohbauzustand, Deckenaussparung zwischen 3. OG + DG vorhanden (an anderer Stelle als im Teilungsplan vorgesehen), keine Innentreppe eingebaut, alle Fenster im 3. OG + DG vorhanden, teilweise Innenwände in Rigid-Ständerbauweise vorhanden, 1 Dachgaube im DG, ansonsten schräge Dachflächenfenster, Leitungen (Strom, Wasser, Heizung) teilweise verlegt, keine Wohnungsabschlusstür, keine Innentüren und kein weiterer Ausbau vorhanden.

#### Keller

Fußböden:	Estrich
Wände/Decken:	Mauerwerk/Beton, geweißt
Türen:	Stahltür
Elektroanlage:	einfache, baualtersgemäße Ausführung
Mieterkeller:	Holzlattenverschläge

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Wasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Hoffläche befestigt, Einfriedungen.

### 3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich äußerlich weitgehend in baualtersgemäßem Zustand. An den beiden Balkonen sind leichte Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Das Dachgeschoß wurde lt. Aktenlage im Jahr 2019 neu aufgestockt. In diesem Zusammenhang sollten 3 neue Maisonette-Wohnungen im 3. OG/DG entstehen. Diese Baumaßnahme ist nicht fertig gestellt, alle 3 Wohnungen befinden sich noch im Rohbauzustand, die Gebäudehülle ist geschlossen. Die Dachentwässerung entspricht augenscheinlich nicht vollumfänglich den anerkannten Regeln der Technik.

Nach Aussage der WEG-Verwaltung ist der Personenaufzug seit 8 Jahren stillgelegt, weil keine TÜV-Prüfung mehr stattgefunden hat. Die Kosten zur Ertüchtigung des Aufzuges liegen angabenmäßig bei ca. 30.000 EUR.

Nach Angabe des WEG-Verwalters sind 4 der insgesamt 8 Einheiten im Objekt seit mehreren Jahren mit den Hausgeldzahlungen deutlich im Rückstand.

Die Eigentümergemeinschaft verfügt über keine Instandhaltungsrücklage!

Für das Objekt liegt kein Energieausweis im Sinne der Energieeinsparungsverordnung vor.

Wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum wird im weiteren Gutachtenverlauf ein Pauschalabschlag vorgesehen.

**Sondereigentum:** Die **Wohnung Nr. 7** befindet sich im **Rohbauzustand** (vgl. Pkt. 3.3). Die begonnenen Ausbauarbeiten sind nicht fertiggestellt, die Innentreppe zum DG fehlt. Die Deckenaussparung für die Treppe befindet sich an andere Stelle als im Teilungsplan vorgesehen. Ob die angefangenen Baumaßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt worden sind, kann im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht überprüft werden.

Die geplante Grundrissaufteilung ist als eingeschränkt funktional einzuschätzen. Trotz ihrer Größe von ca. 96,00 m<sup>2</sup> hat die Wohnung lediglich 2 Wohnräume und ist damit für Familien mit Kindern ungeeignet. Die Wohnung verfügt weder über Balkon noch über eine Dachterrasse.

Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind gut.

Die Wohnung ist im vorgefundenen Zustand nicht vermietbar/nutzbar. Davon ausgehend, erfolgt die nachstehende Bewertung fiktiv nach Fertigstellung der Ausbauarbeiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz sowie der geschätzten Fertigstellungskosten.

Der erforderliche Kostenaufwand inklusive Baunebenkosten wird mit pauschal **96.000 EUR**, entspricht rd. 1.000 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 95,70 m<sup>2</sup>), in Abzug gebracht. Hierbei wird ein mittlerer Ausbaustandard unterstellt.

***Hinweis:** Im Kontext dieses Verkehrswertgutachtens sind die Kosten für die noch zu erbringenden Ausbaumaßnahmen nur pauschal und in dem am Besichtigungstichtag zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbarem Ausmaß, unter Berücksichtigung allgemeiner Erfahrungswerte<sup>\*)</sup> schätzbar. Es wird empfohlen eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.*

<sup>\*) Quellen:</sup> Vergleichswerte von Bauträgern aus Mannheim von ausgeführten Projekten; Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel „Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“ 24. Auflage

## 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 **405,00 EUR/m<sup>2</sup>** (Zone 2702) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert: B – MI – g – 1,0 – 30 m – baf

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Mischgebiet
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksausnutzung	=	GFZ 1,0
Tiefe Bodenrichtwertgrundstück	=	bis 30 m
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

### 4.2.3 Bodenwertentwicklung

Die Bodenwertsteigerung bis zum Wertermittlungsstichtag mit ca. **5 %** geschätzt.

$$405,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 + 0,05) \quad = \quad 425,25 \text{ EUR/m}^2$$

Bodenwert zum Stichtag **06.06.2023** rd. **425,00 EUR/m<sup>2</sup>**

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Da das Bewertungsgrundstück baulich höher ausgenutzt ist (GFZ rd. 3,5) als das Richtwertgrundstück (GFZ 1,0), muss der Bodenwert mittels veröffentlichter Umrechnungskoeffizienten (UK) <sup>1)</sup> angepasst werden.

Ausgangsbodenwert erschließungsbeitragsfrei 425,00 EUR/m<sup>2</sup>

Richtwertgrundstück GFZ 1,0 } Umrechnungskoeffizient = 2,05  
Bewertungsgrundstück GFZ 3,5 }

$$425,00 \text{ EUR} \times 2,05 = 871,25 \text{ EUR}$$

Bodenwert GFZ angepasst rd. **871,25 EUR/m<sup>2</sup>**

<sup>1\*)</sup> Vom Gutachterausschuss Ludwigshafen am Rhein wurden speziell für Ludwigshafen am Rhein keine Umrechnungskoeffizienten (UK) abgeleitet. Es werden angabegemäß die Sprengnetter Umrechnungskoeffizienten nach Einwohnerzahlen herangezogen.

Anpassungen hinsichtlich Erschließungszustand, Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksqestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

Somit wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von gerundet **870,00 EUR/m<sup>2</sup>** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **306 m<sup>2</sup>** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$306 \text{ m}^2 \quad \times \quad 870,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 266.220 \text{ EUR}$$

Bei **117/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 7:**

$$266.220 \text{ EUR} \quad \times \quad 117/1.000 \quad = \quad 31.148 \text{ EUR}$$

**Bodenwertanteil Wohnung Nr. 7** 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 Bewertungsobjekts (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 nach Fertigstellung wird anhand des Teilungsplanes aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.09.2014 (vgl. **Anlage 2**) ermittelt.

##### Wohnung Nr. 7

3. OG	Wohnen	37,20 m <sup>2</sup>
	Küche	9,60 m <sup>2</sup>
	WC	<u>3,70 m<sup>2</sup></u>
		50,50 m <sup>2</sup>
DG	Schlafen	28,90 m <sup>2</sup>
	Bad	8,20 m <sup>2</sup>
	Ankleide	<u>8,10 m<sup>2</sup></u>
		<u>45,20 m<sup>2</sup></u>
	Summe der Wohnflächen Wohnung Nr. 7	ca. <u>95,70 m<sup>2</sup></u>

##### Rohertrag

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 2021** der Stadt Ludwigshafen am Rhein weist für frei finanzierte Wohnungen, gute Ausstattung (mit Bad oder Dusche und mit Etagen- oder Sammelheizung) folgende Nettokaltmieten aus:

##### Wohnfläche von 80 bis unter 100 m<sup>2</sup>

Baujahrklasse	Bandbreite	Durchschnittsmiete
2005 u. später *)	7,23 EUR/m <sup>2</sup> - 9,63 EUR/m <sup>2</sup>	8,43 EUR/m <sup>2</sup>

\*) DG aufgestockt, Totalmodernisierung mit neubauähnlichem Standard für die Wohnung Nr. 7 unterstellt  
Aufgrund weiterer positiver und negativer Merkmale hinsichtlich Lage, Ausstattung und energetischer Situation (Bewertungspunkte) ermittelt sich die Vergleichsmiete mit **8,75 EUR/m<sup>2</sup>**.

Ortsübliche Vergleichsmiete	8,75 EUR/m <sup>2</sup>
Zuschlag Mietpreisentwicklung 10%	<u>0,88 EUR/m<sup>2</sup></u>
	9,63 EUR/m <sup>2</sup>
Abschlag Gemeinschaftseigentum 5%	<u>0,48 EUR/m<sup>2</sup></u> Heizung, Treppenhaus, Aufzug, Hauseingang u.a. <b>9,15 EUR/m<sup>2</sup></b>

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, unterstellter Ausstattung, Grundrissaufteilung nach Fertigstellung sowie Größe der **Wohnung Nr. 7** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **9,15 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche aus. In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. 7 enthalten.

## 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 Praxishilfen, Band III, Kapitel 3.05/4* veröffentlichten durchschnittlich pauschalierten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Ansatz **Bewirtschaftungskosten** mit pauschal **21 %** 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 wurde keine neuen Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie auch des gewählten Nettokaltmietansatzes und der Restnutzungsdauer (45 Jahre) wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz mit **1,75 %** 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 und Wohnhäuser mit Mischnutzung 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 (etwa 1971, DG-Aufstockung 2019) sowie des nach Fertigstellung unterstellten technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz (überwiegend modernisiert) wird die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) nach den Vorgaben der ImmoWertV mit **45 Jahren** angesetzt (fiktives Baujahr **1998**).

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Dies sind in vorliegendem Fall die geschätzten Kosten für die Fertigstellung des Ausbaus der Wohnung Nr. 7 in Höhe von pauschal **96.000 EUR** (siehe Pkt. 3.5).

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass ein Erwerber für die Dauer der Baumaßnahmen den kompletten Ertragsausfall hinnehmen bzw. im Fall der Eigennutzung vergleichbare Flächen anmieten muss. Die zum Wertermittlungsstichtag angesetzte Nettokaltmiete von monatlich 875,66 EUR ist erst nach Fertigstellung der Baumaßnahmen verfügbar. Hierfür wird ein Wertabschlag von pauschal **3.000 EUR** vorgesehen, entspricht einer Bauzeit von etwa 3 - 4 Monaten.

Wegen Mängeln und Schäden am Gemeinschaftseigentum (Aufzug, Dachentwässerung, Balkone etc.) in Verbindung mit der nicht vorhandenen Instandhaltungsrücklage wird anteilig ein weiterer Wertabschlag von pauschal **5.000 EUR** vorgenommen.

Der noch herzustellende Ausbau der Wohnung Nr. 7 ist mit erhöhten Risiken behaftet, insbesondere bezüglich Umfang und Qualität der bereits ausgeführten Maßnahmen, der ggf. noch einzuholenden Genehmigungen, der tatsächlich aufzuwendenden Kosten sowie auch der Auseinandersetzung mit der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich des betroffenen Gemeinschaftseigentums. Der potenzielle Käuferkreis derartiger Objekte ist gegenüber dem von bereits fertig gestellten und sofort nutzbaren Wohnungen deutlich eingeschränkt. Ein Großteil der Marktteilnehmer scheut erfahrungsgemäß solche Risiken. Wegen eingeschränkter Marktähnlichkeit wird ein Abschlag von **5 %** vom vorläufigen Ertragswert vorgesehen.

### 4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche	ca. 95,70 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete	9,15 EUR/m <sup>2</sup> WF
Bewirtschaftungskosten	pauschal 21 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	45 Jahre
anteiliger Bodenwert	31.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	1,75 %
 Jahresrohertrag	
95,70 m <sup>2</sup>	x 9,15 EUR/m <sup>2</sup>
	x 12 Monate
	= 10.508 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.	
<b>21 %</b> der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete	- <u>2.207 EUR</u>
 Jahresreinertrag	
	= 8.301 EUR
 Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	
• anteiliger Bodenwert 31.000 EUR	
• Liegenschaftszinssatz 1,75 %	
31.000 EUR x 1,75 %	- <u>543 EUR</u>
 Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	
Barwertfaktor RND 45 J. / 1,75 % = 30,97	x <u>30,97</u>
 Ertragswert der baulichen Anlagen	
Bodenwert	= 240.265 EUR
 vorläufiger Ertragswert	+ <u>31.000 EUR</u>
 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= 271.265 EUR
• Fertigstellung Ausbau ETW Nr. 7	96.000 EUR
• Ertragsausfall	3.000 EUR
• Mängel Gemeinschaftseigentum	5.000 EUR
• Eingeschränkte Marktgängigkeit - 5%	<u>13.563 EUR</u>
	117.563 EUR
 Ertragswert	= 153.702 EUR
 <b>Ertragswert Wohnung Nr. 7</b>	rd. <u><b>154.000 EUR</b></u>

Der vorläufige Ertragswert (rd. 271.000 EUR) – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.830 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 95,70 m<sup>2</sup>) sowie dem rd. 25,79-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (10.508 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. 7** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **154.000,00 EUR** ermittelt. Hierbei wurden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Kosten für den noch herzustellenden Ausbau der Wohnung Nr. 7, Ertragsausfall bis zur Fertigstellung, Mängel am Gemeinschaftseigentum, eingeschränkte Marktgängigkeit) mit einem Abschlag von insgesamt rd. 118.000 EUR berücksichtigt.

Der vorläufige Ertragswert von rd. 271.000 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **2.830 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche.

Gemäß **Grundstücksmarktbericht 2022** des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigshafen/Rhein liegen die aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelten Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen (Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf) in der Gemarkung **Friesenheim** je nach Auswertungskriterium wie folgt:

### Berichtsjahr 2021:

Gesamt: 2.940 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 78 m<sup>2</sup>, 36 Kauffälle

Baujahr 1950 - 1974: 2.180 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 60 m<sup>2</sup>, 12 Kauffälle

WF > 90 m<sup>2</sup>: 2.737 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 119 m<sup>2</sup>, 8 Kauffälle

Aufgrund der zusammengefassten Kaufvertragsarten (Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf) sind diese allgemeinen Vergleichspreise nicht aussagekräftig.

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

**117/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 468, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoß und Dachgeschoß nebst einem Kellerraum im Kellergeschoß Nr. 7 laut Aufteilungsplan**

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 06.06.2023** gerundet auf:

**154.000,00 EUR**

(i. W.: Einhundertvierundfünfzigtausend 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, 5. Juli 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

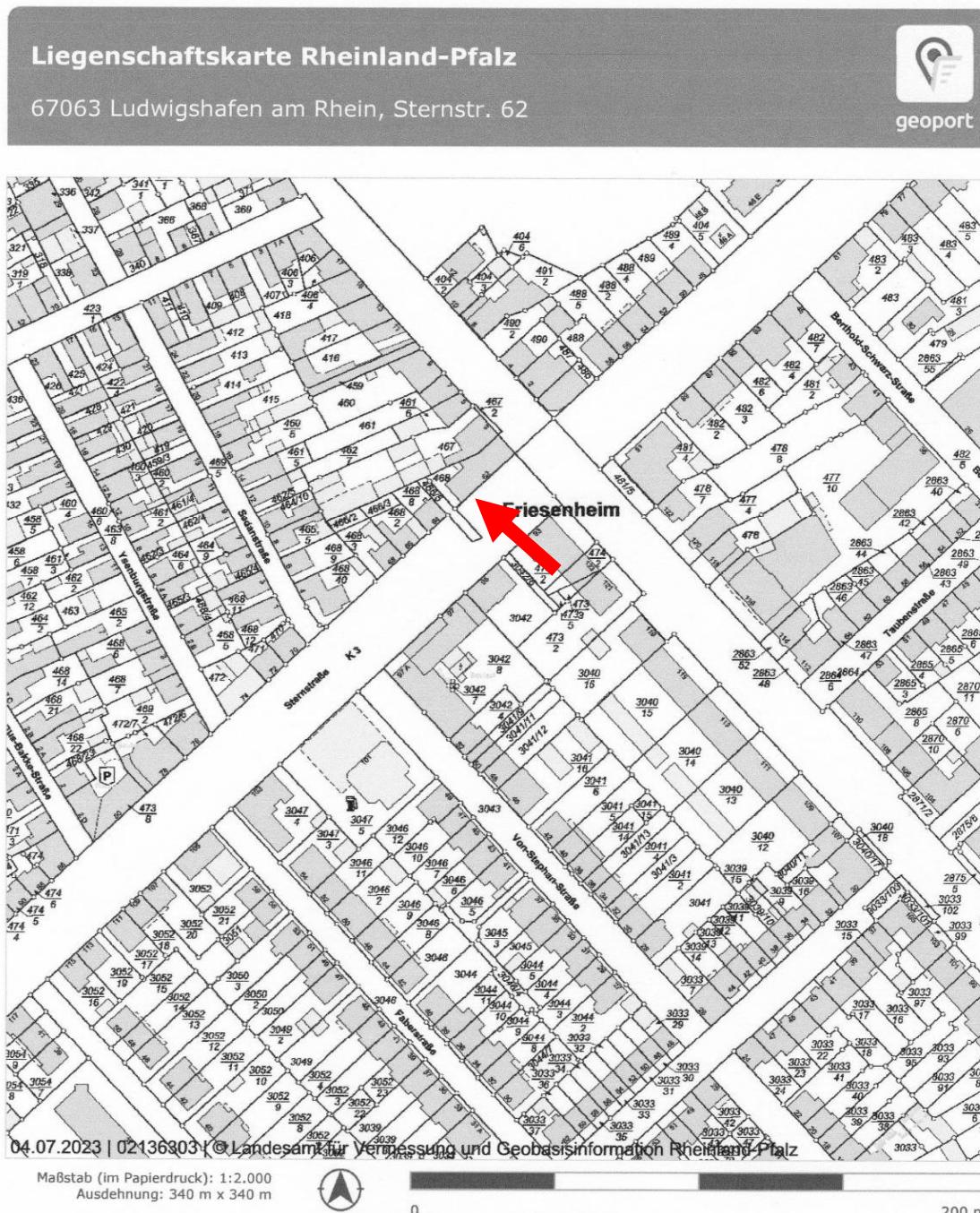
### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- 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 (BGBI I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBI I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBI I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBI I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBI. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFIV**) vom 25.11.2003 (BGBI. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBI. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBI. 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)

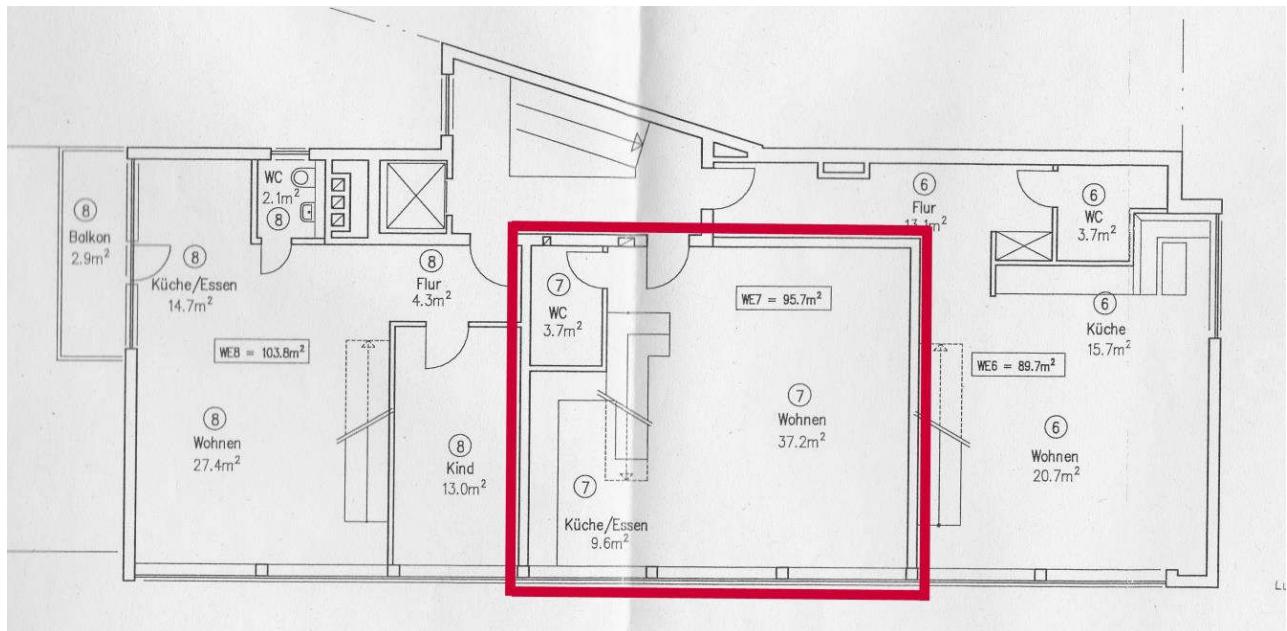
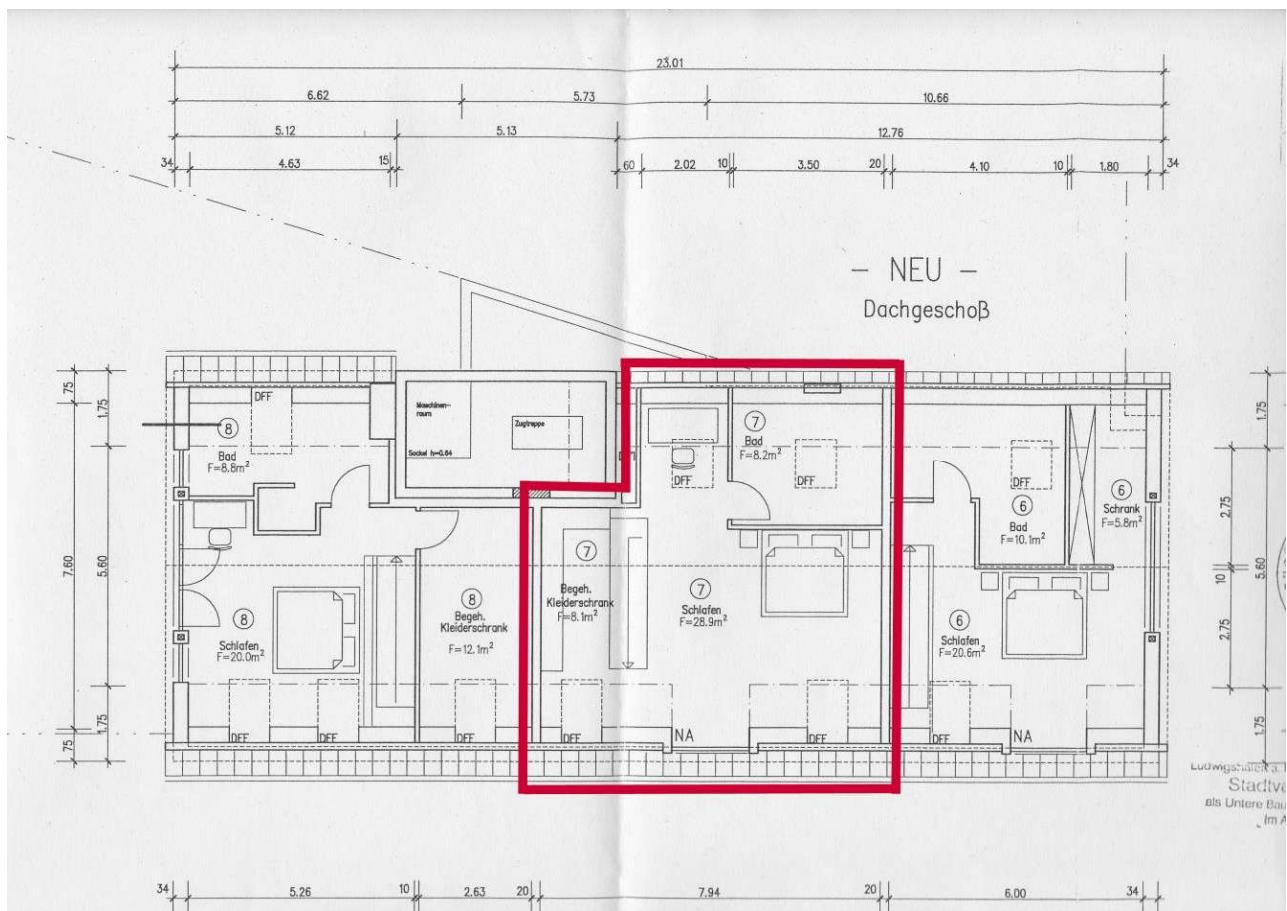


**Auszug von Teileinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**  
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften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

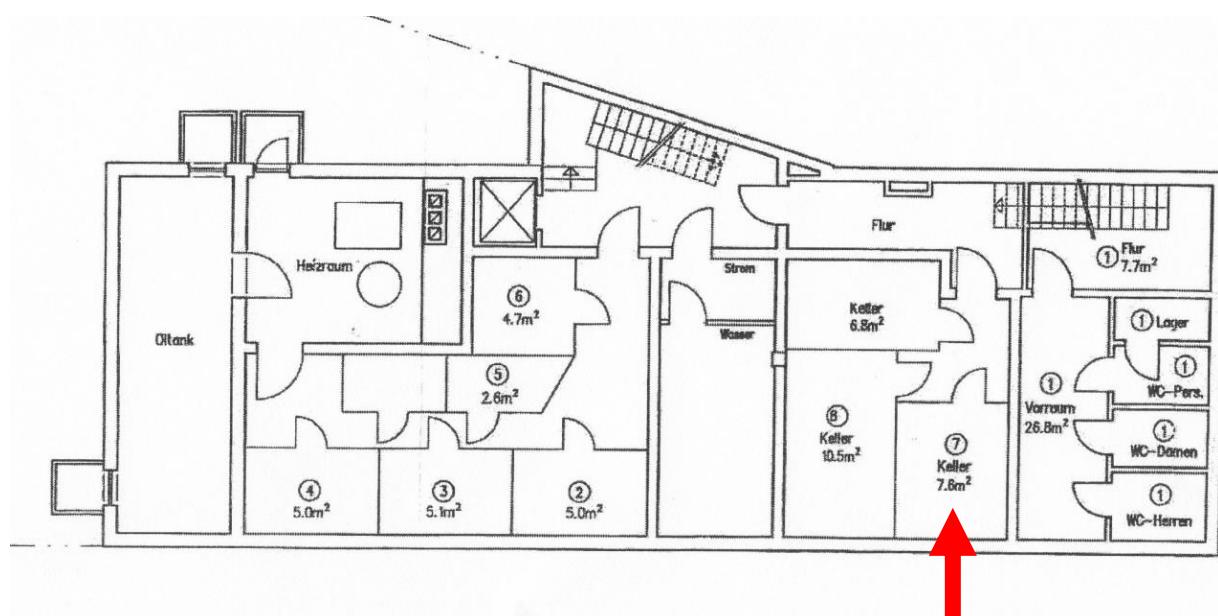
**Datenquelle**  
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Juli 2023

**ANLAGE 2:****BAUZEICHNUNGEN** (ohne Maßstab)

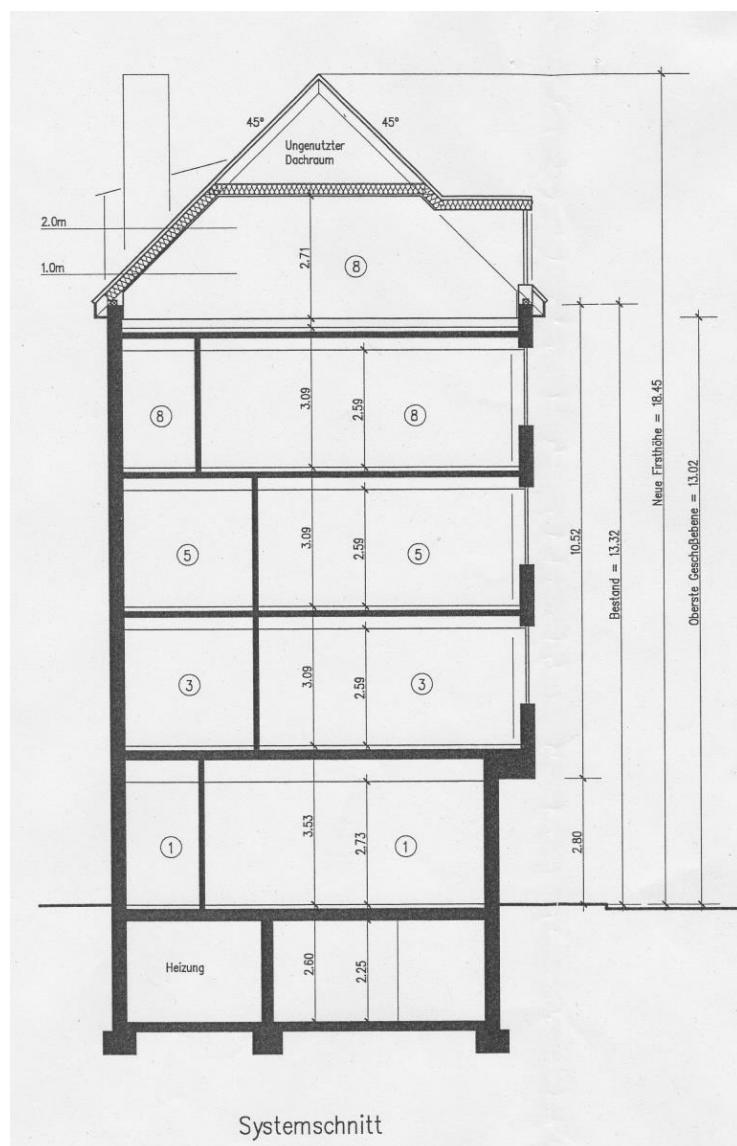
Auszüge aus dem Nachtrag vom 27.10.2014 zur Teilungserklärung vom 24.02.2014

**Grundriss 3. Obergeschoss, Wohnung Nr. 7****Grundriss Dachgeschoss, Wohnung Nr. 7**

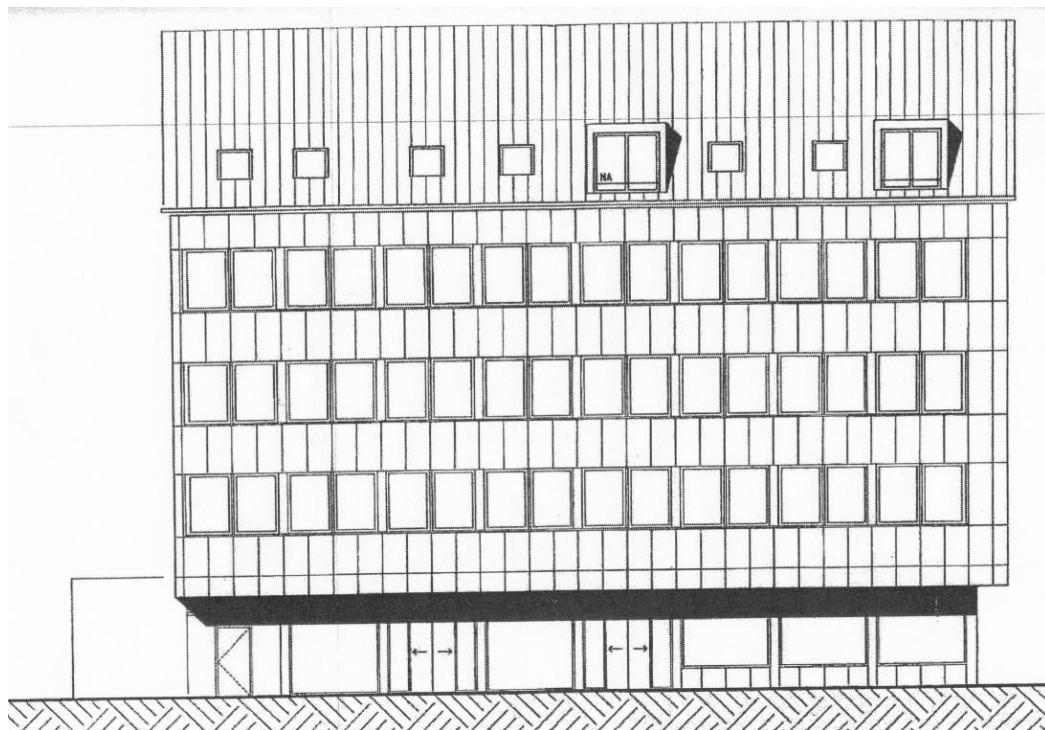
## Grundriss Kellergeschoß, Kellerraum Nr. 7



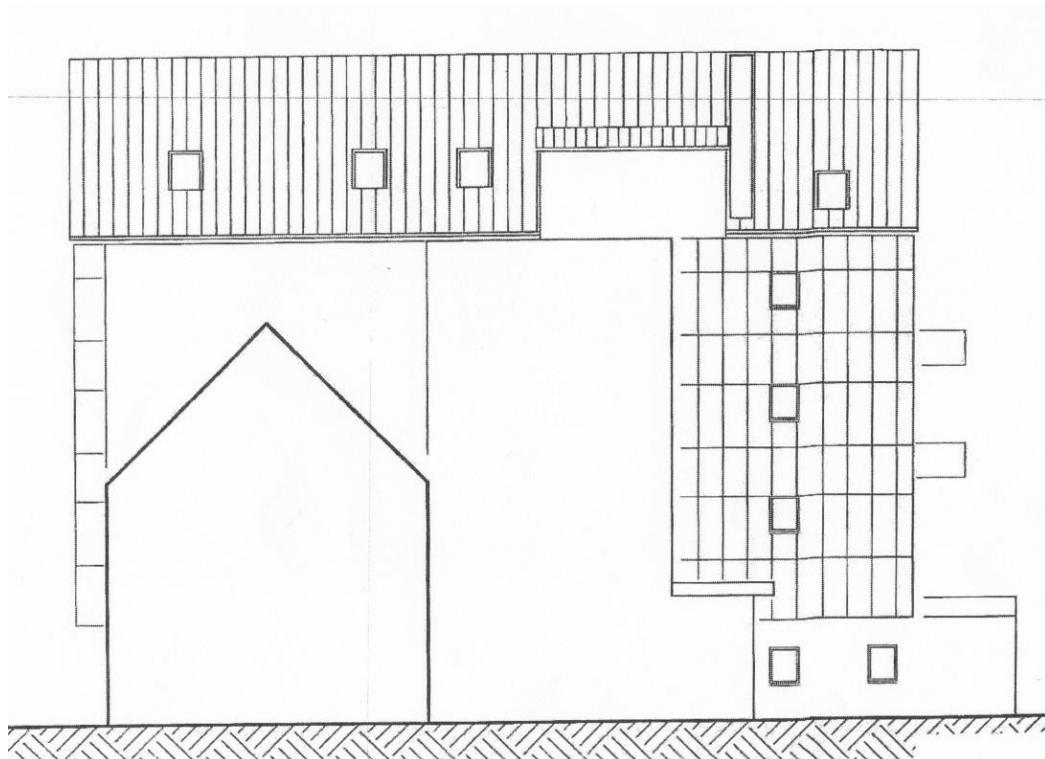
## Schnitt



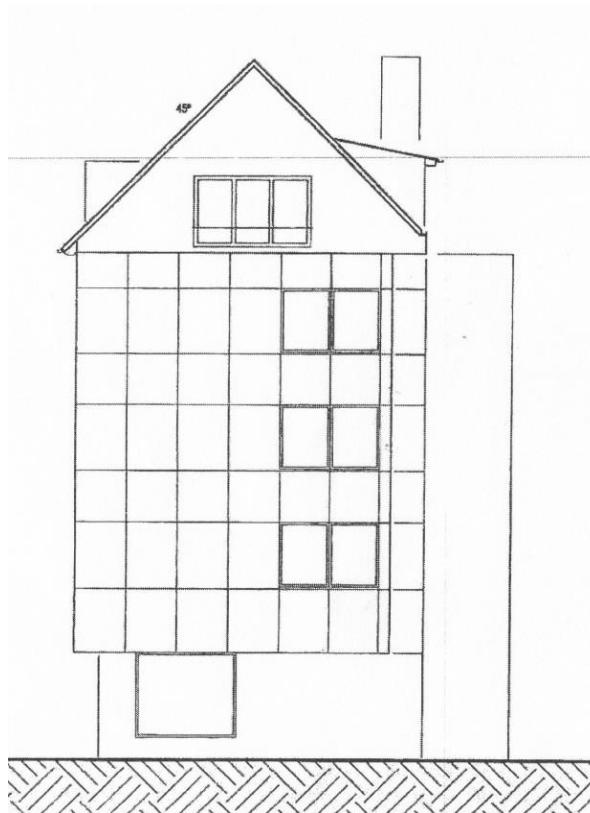
## Ostansicht



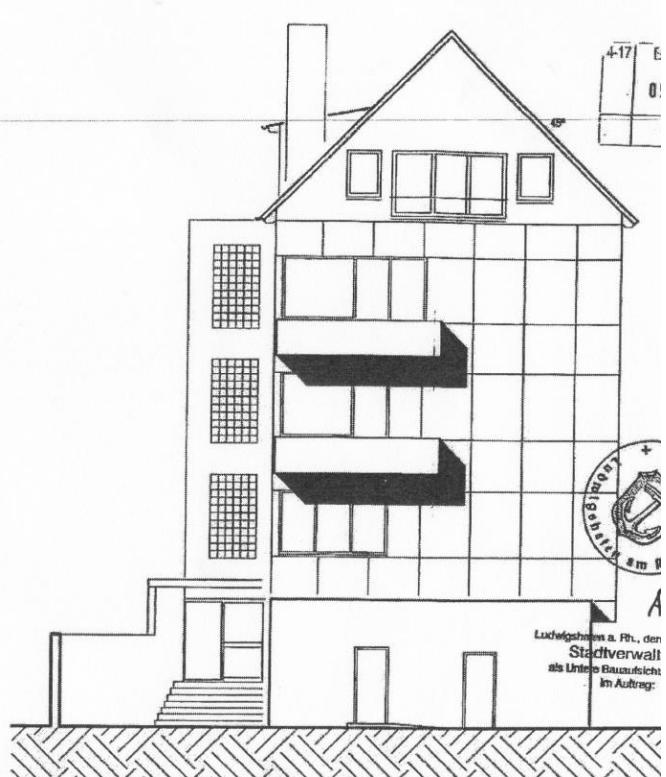
## Westansicht



**Nordansicht**



**Südansicht**



## ANLAGE 3:

## OBJEKTFOTOS

Straßenansicht Sternstraße 62, **Wohnung Nr. 7**Rückansicht Sternstraße 62, **Wohnung Nr. 7**

Hauseingang Sternstraße 62



Treppenhaus Eingangsbereich



Treppenaufgang



Abschlusstür der Wohnung Nr. 7



Wohnraum im 3. OG der Wohnung Nr. 7



Wohnraum im 3. OG der Wohnung Nr. 7



WC im 3. Obergeschoss



Deckenaussparung zum Dachgeschoss



Mieterkeller



Heizung

**ANLAGE 4: ALTLASTENAUSKUNFT**

Seite 1 des Schreibens vom 29.06.2023

**Ludwigshafen**  
Stadt am Rhein

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

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter  
R 7, 33  
68161 MannheimDezernat IV  
Umwelt und Klima  
Bodenschutz, AltlastenAndreas Stöhr  
Andreas.stoehr@ludwigshafen.deTelefon: 0621 504-2937  
Servicecenter: 115  
Telefax: 0621 504-3788  
Ihre Zeichen: 3 K 69/22  
Ihr Nachricht: 27.06.2023  
Unser Zeichen: 4-15403 H.St 2937

Ludwigshafen, 29.06.2023

**Ihre Anfrage hinsichtlich Altlastenverdachts zu einer Grundstücksfläche in Ludwigshafen vom 27.06.2023, AZ: 3 K 69/22**

Sehr geehrte Frau Richter,

bezugnehmend auf Ihre schriftliche Anfrage vom 27.06.2023 wurde nachfolgendes Grundstück auf Altlastenverdacht hin überprüft:

Nr.	Straße	Haus-Nr.	Gemarkung Flurstück-Nr.	Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen
1	Sternstraße	62	Friesenheim, 468	<b>Betriebsfläche ID 04788-062-0</b> Bauunternehmung (gemeldet 01.01.1956- 15.10.1959 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 2 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.



Bankverbindungen:  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN: DE45 545500 100000000166  
BIC: LUHSDE6AXXX

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.: 503  
[www.ludwigshafen.de](http://www.ludwigshafen.de)

Seite 2 des Schreibens vom 29.06.2023

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

Über Vorkommnisse, bei welchen möglicherweise Schadstoffe in den Boden gelangt sein könnten, liegen uns keine Informationen vor. Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen sind uns nicht bekannt. Unsere Informationen zu dem Grundstück begründen bei gleichbleibender Nutzung keinen weiteren behördlichen Handlungsbedarf.

Wir weisen darauf hin, dass das städtische Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen überwiegend auf der Auswertung von Luftbildern, Karten und alten Adressbüchern, Karteien o. ä. beruht (Ersterhebung). Es kann nur Hinweise ohne Anspruch auf Vollständigkeit geben. Zudem ist zu beachten, dass in Lageplänen verzeichnete flächige Abgrenzungen nicht exakt den Abgrenzungen in der Realität entsprechen müssen. Die aktuelle Nutzung findet hierbei keine Berücksichtigung.

#### **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 Zweiterschrift 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

Andreas Stöhr