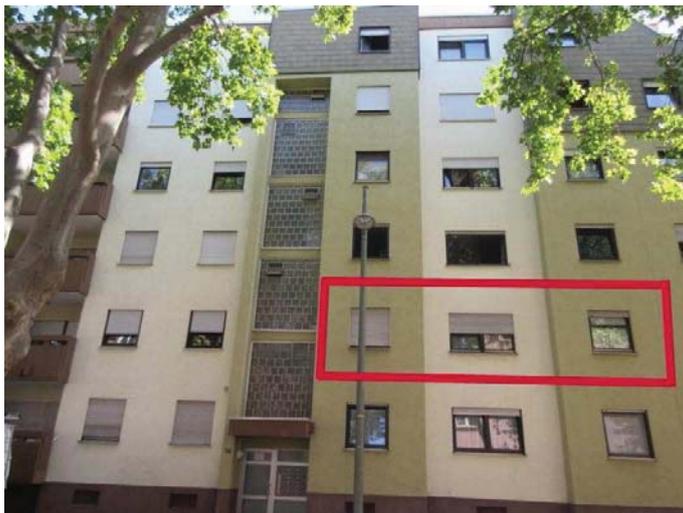


GUTACHTEN

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

22,11/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück Nr. **981/3**, Bürgermeister-Kutterer-Straße 54, 56, Benckiserstraße 67, verbunden mit Sondereigentum an den **Räumen** mit Keller, Aufteilungsplan **Nr. 62**

Bürgermeister-Kutterer-Straße 54 u. a. in 67059 Ludwigshafen am Rhein – Mitte



Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein AZ: 3 K 7/20
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Ortsbesichtigung:	29. Juli 2020
Wertermittlungsstichtag:	29. Juli 2020
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 5852 , BV 1, Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück Nr. 981/3 , Hof- und Gebäudefläche, Bürgermeister-Kutterer-Straße 54, Benckiserstraße 67, 1.042 m²

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **29.07.2020** ermittelt mit rd.

156.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertsechsfünftausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 6 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in **5 Ausfertigungen** in Papierform und 1 Ausfertigung auf CD-ROM erstellt.

Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 5 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

IMMOBILIENBEWERTUNG

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	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	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	8
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	8
2.5.6 Entwicklungszustand	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1 Vorbemerkungen	9
3.2 Gebäudebeschreibung	9
3.3 Ausführung und Ausstattung	10
3.4 Außenanlagen	11
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	11
4. Verkehrswertermittlung	12
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.2 Bodenwertermittlung	13
4.2.1 Allgemeines	13
4.2.2 Bodenrichtwert	13
4.2.3 Bodenwertentwicklung	13
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	14
4.3 Ertragswertermittlung	14
4.3.1 Allgemeines	14
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	15
4.3.3 Ertragswertberechnung	18
5. Verkehrswert	19
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	20
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	20
6.2 Verwendete Literatur	20
<hr/>	
<u>Anlagen</u>	
Anlage 1	Lageplan 21
Anlage 2	Bauzeichnungen 22
Anlage 3	Objektfotos vom 29.07.2020 (6 Aufnahmen) 24
Anlage 4	Altlastenauskunft 25

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein , Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ Auftraggeber:	3 K 7/20
Eigentümer:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	22,11/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück Nr. 981/3 , 1.042 m² Hof- und Gebäudefläche, Bürgermeister-Kutterer-Straße 54, 56, Benckiserstraße 67, verbunden mit Sondereigentum an den Räumen mit Keller, Aufteilungsplan Nr. 62
Grundbuch:	Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 5852
Ortsbesichtigung:	29. Juli 2020
Wertermittlungstichtag:	29. Juli 2020
Qualitätstichtag:	29. Juli 2020
Wohnfläche:	ca. 91,00 m²
Lage der Wohnung:	Bürgermeister-Kutterer-Straße 56, 1. Obergeschoss rechts (vom Treppenaufgang ausgesehen)
Hausgeld:	264,96 EUR/Monat (lt. Wirtschaftsplan 2021, Bewirtschaftungskosten 223,79 EUR + Instandhaltungsrücklage 41,17 EUR)
Mieter/Nutzer:	Eigennutzung
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	keine Aussage möglich
<u>Hinweise:</u>	Die Wohnung Nr. 62 wurde von mir im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 3 K 55/16 im Auftrag des Amtsgerichts Ludwigshafen schon einmal bewertet. Seinerzeit war eine Innenbesichtigung des Objektes möglich. Die Wohnung Nr. 62 konnte dieses Mal nur von außen besichtigt werden. Hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Bewohnbarkeit werden Annahmen getroffen, die sich an der im Rahmen des Verfahrens 3 K 55/16 am 15.12.2016 durchgeführten Innenbesichtigung orientieren. Wohnfläche und Grundrissgestaltung werden der Teilungserklärung vom 10.09.1981 entnommen.

Mit Schreiben vom 14.07.2020 wurden Eigentümer und Gläubigerin durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 29.07.2020 geladen.

Gebäude und Grundstück Bürgermeister-Kutterer-Straße 54 u. a. in 67059 Ludwigshafen wurden am **29.07.2020** einer Besichtigung unterzogen. Am Ortstermin erschien trotz angemessener Wartezeit niemand. **Die Wohnung Nr. 62 konnte nicht von innen besichtigt werden.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt.

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 25.06.2020 und Schreiben vom 06.07.2020 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 29.07.2020 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
- Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 5852, amtlicher Ausdruck vom 14.02.2020
- Teilungserklärung vom 10.09.1981
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Angaben: Wirtschaftspläne 2020 und 2021 mit Angabe zur Höhe des Hausgeldes der Wohnung Nr. 62, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 28.05.2019 und 17.06.2020, Energieausweis vom 19.09.2018

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 29. Juli 2020** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie (SW-RL), der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) und der Ertragswertrichtlinie (EW-RL), Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag 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. 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 14 Stadtteilen, die zu 10 Ortsbezirken zusammengefasst sind, insgesamt etwa 177.000 Einwohner (Stand 31.12.2019) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 78 km².

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.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in zentraler Innenstadtlage im Stadtteil **Mitte**. Die Stadtteile Mitte und Süd bilden die südliche Innenstadt und damit das Zentrum Ludwigshafens.

Das Flurstück Nr. **981/3** liegt als Eckgrundstück nordöstlich der Bürgermeister-Kutterer-Straße und südöstlich der Benckiserstraße. Bei beiden Straßen handelt es sich um normal befahrene Durchgangsstraßen. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, jeweils beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist bebaut mit mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern in geschlossener Blockrandbauweise. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bewertungsgrundstück befinden sich die Erich-Kästner-Schule mit Sporthalle sowie eine Kindertagesstätte.

Insgesamt mittlere bis gute, zentrumsnahe Wohnlage mit entsprechend gut ausgeprägter Infrastruktur in der näheren Umgebung.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Bus- und Straßenbahnhaltestellen in fußläufiger Entfernung. Der Hauptbahnhof von Ludwigshafen am Rhein ist ca. 800 m entfernt und fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar.

2.2. Gestalt und Form

Das **1.042 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **981/3** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan Anlage 1). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die an der Bürgermeister-Kutterer-Straße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 58,00 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 18,00 m.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Flurstück **Nr. 981/3** ist mit einer **Mehrfamilienwohnanlage**, bestehend aus 3 Gebäudeteilen, bebaut. Die einzelnen Gebäudeteile bestehen aus:

- Bürgermeister-Kutterer-Straße 54 KG, EG, 4 Obergeschosse
- Bürgermeister-Kutterer-Straße 56 KG, EG, 5 Obergeschosse
- Benckiserstraße 67 KG, EG, 5 Obergeschosse

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

Gesamte Wohnfläche lt. Teilungserklärung: rd. **4.012,00 m²**

Geschossfläche überschlägig: 4.012,00 m² x 1,20 = 4.814,40 m²

Fläche des Grundstücks Flurstück Nr. 981/3 = 1.042,00 m²

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) 4.814,40 m² : 1.042,00 m² = 4,62

Die bauliche Ausnutzung entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. **4,6**.

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 der Grundstücke entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Fernwärme, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

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

Anmerkung: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt (vgl. Pkt. 2.5.3)

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

Grundbuch Blatt **5852**, Abteilung II:

lfd. Nr. 1

Reallast – Recht zur Entnahme von Wärme und Warmwasser – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.St.Nr. 981/2; gemäß Bewilligung vom 31. Juli 1980; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2, 3, 4; eingetragen am 05. Januar 1981, hierher und auf die Blätter 5823 bis 5883 übertragen am 05. Januar 1982.

lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.St.Nr. 981/1; gemäß Bewilligung vom 31. Juli 1980; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1, 3, 4; eingetragen am 05. Januar 1981, hierher und auf die Blätter 5823 bis 5883 übertragen am 05. Januar 1982.

Ifd. Nr. 3

Grunddienstbarkeit – Ver- und Entsorgungsleitungsrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.St.Nr. 981/1; gemäß Bewilligung vom 31. Juli 1980; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1, 2, 4; eingetragen am 05. Januar 1981, hierher und auf die Blätter 5823 bis 5883 übertragen am 05. Januar 1982.

Ifd. Nr. 4

Grunddienstbarkeit – Ver- und Entsorgungsleitungsrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.St.Nr. 981/2; gemäß Bewilligung vom 31. Juli 1980; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1, 2, 3; eingetragen am 05. Januar 1981, hierher und auf die Blätter 5823 bis 5883 übertragen am 05. Januar 1982.

Die vorgenannten Eintragungen werden in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird lastenfrei ermittelt. **Die Wertminderung durch die Rechte wird in der gesonderten Anlage zum Gutachten ausgewiesen.**

Ifd. Nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11: gelöscht

Der unter Ifd. Nr. 12 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk, beeinflusst in der Regel nicht den Verkehrswert des Grundstücks.

Schuldverhältnisse, die in den Grundbüchern 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 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. **981/3** nicht von einer registrierten Altlast betroffen.

Das Flurstück ist jedoch als potenzieller Altstandort (ehemalige Betriebsflächen) registriert. Die Betriebsflächen sind je nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer „Altlastenrelevanz“ von 1, 2, 3 bzw. 4 eingestuft (Skala 0=keine bis 5=höchste Altlastenrelevanz). Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen liegen nicht vor. Angabegemäß begründen die Informationen zu dem Grundstück derzeit keinen weiteren behördlichen Handlungsbedarf.

Das hierzu vom Umweltamt der Stadt Ludwigshafen im Zusammenhang mit meiner Bewertung der Wohnung Nr. 62 im Verfahren 3 K 55/16 vorliegende Schreiben **12.12.2016** 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.

Das Grundstück liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet.

2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist nicht Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

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 § 5 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 Flurstück Nr. **981/3** ist mit einer **Mehrfamilienwohnanlage**, bestehend aus 3 Gebäudeteilen, bebaut. Die einzelnen Gebäudeteile bestehen aus:

- Bürgermeister-Kutterer-Straße 54 KG, EG, 4 Obergeschosse
- Bürgermeister-Kutterer-Straße 56 KG, EG, 5 Obergeschosse
- Benckiserstraße 67 KG, EG, 5 Obergeschosse

Die Gebäudeteile sind Bestandteil einer geschlossenen Blockrandbebauung und jeweils beidseitig an die Nachbargebäude angebaut. Im Erdgeschoss des Gebäudeteils Bürgermeister-Kutterer-Straße 54 befindet sich eine Durchfahrt zur **Tiefgarage** auf dem benachbarten Flurstück Nr. **981/1**.

Die Bebauung wurde etwa um **1980/81** errichtet.

Die Bebauung wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **10.09.1981** geregelt.

Die Wohngebäude beinhalten gemäß Teilungserklärung **61 Wohnungen** nebst Keller- und Gemeinschaftsräumen.

- Bürgermeister-Kutterer-Straße 54: 19 Wohnungen
- Bürgermeister-Kutterer-Straße 56: 18 Wohnungen
- Benckiserstraße 67: 24 Wohnungen

Die **Wohnung Nr. 62** liegt im Gebäudeteil **Bürgermeister-Kutterer-Straße 56, 1. Obergeschoss rechts** (vom Treppenaufgang ausgesehen). Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Flur und Loggia. Ein Wohnraum mit angrenzender Loggia ist zum Hof orientiert (Nordosten), zwei Wohnräume und die Küche sind zur Bürgermeister-Kutterer-Straße (Südwesten) ausgerichtet. Die Wohnfläche beträgt lt. Teilungserklärung ca. **91,00 m²**.

Der Wohnung Nr. 62 ist der Kellerraum Nr. 62 zugeordnet. Die Nutzfläche des Kellerraumes beträgt ca. 5,00 m².

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wohnung Nr. 62 nicht zugänglich waren. Die nachfolgende Baubeschreibung basiert auf der, im Rahmen des Verfahrens **3 K 55/16** am **15.12.2016** von mir durchgeführten Innenbesichtigung.

Konstruktion Wohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Beton, Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton
Fassaden:	Putz mit Anstrich, partiell Plattenverkleidung, Loggien Beton gestrichen
Dach:	Flachdächer, Eindeckung verm. mit Dichtungsbahnen und Bekiesung
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Natursteinbelag, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf, Personenaufzug (Bj. 1981, 450 kg, 6 Pers.)
Türen:	Außentüren Metall-/Isolierglaskonstruktion mit integrierter Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage, Wohnungsabschlusstüren furnierte Holzplattentüren in Holzzargen
Fenster:	Wohnungen: isolierverglaste Holzfenster, Außenrollläden aus Kunststoff; Treppenhaus: Festverglasung, Glasbausteine mit Lüftungsflügeln
Heizung:	Fernwärme-Zentralheizung
Warmwasseraufbereitung:	zentral über die Heizung
Besondere Bauteile:	keine

Ausbau Wohnung Nr. 62

Sanitärausstattung:	Bad: eingeflieste Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss WC: Handwaschbecken, Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten
Küchenausstattung:	Die Küchenmöblierung ist <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	verdeckte Installation, normale, baualtersgerechte Ausführung
Heizverteilung:	Plattenheizkörper
Fußböden:	Wohnräume: Fliesen bzw. Laminat; Flur, Küche, Bad, WC, Loggia: Fliesen
Innenwände:	Rauputz mit Anstrich, Bad und WC raumhoch gefliest, Arbeitsbereich in der Küche mit Fliesen
Decken:	überwiegend Holzverkleidungen, zwei Wohnräume tapeziert und gestrichen,
Innentüren:	furnierte Holzplattentüren in Holzzargen
Besondere Einbauten:	Keine

Keller

Fußböden:	Estrich
Wände/Decken:	Mauerwerk/Beton, geweißt
Türen:	Holz- bzw. Stahltüren, Mieterkeller Holzlattenverschläge
Elektroanlage:	normale, baualtersgemäße Ausführung

3.4 Außenanlagen

Ver- und Versorgungsleitungen (Elektrizität, Fernwärme, Telefon, Wasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an die Gebäude, Stellplatzfläche auf der Tiefgarage befestigt, partiell Begrünungen mit Sandkasten und Kinderspielgeräten auf der Tiefgarage.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich äußerlich in normalem, gepflegtem Unterhaltungszustand. Wesentlicher Instandhaltungsrückstau ist augenscheinlich nicht erkennbar. Im Jahr 2018 sind die rückseitigen Fassadenflächen gestrichen worden. Ansonsten wurden in den letzten Jahren keine wesentlichen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum vorgenommen.

Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vom 19.09.2018 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

Endenergieverbrauch	117 kWh/(m ² *a)
Primärenergieverbrauch	152 kWh/(m ² *a)

Sondereigentum: Bei der, am 15.12.2016 im Rahmen des Verfahrens 3 K 55/16, durchgeführten Innenbesichtigung befand sich die **Wohnung Nr. 62** in gepflegtem Unterhaltungszustand.

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Alle Räume sind direkt von der Diele aus erreichbar. Bad und WC sind getrennt voneinander angeordnet.

Die Ausstattung der Wohnung ist zeitgemäß. Angabegemäß wurde die Wohnung im Jahr 2001 renoviert. In diesem Zusammenhang wurden die Bodenbeläge erneuert, Bad und WC modernisiert und die Wände mit Rauputz versehen.

Belichtung und Besonnung der Wohnräume sind gut. Bad und WC sind innen liegend angeordnet.

Die Vermietbarkeit des Objektes wird als sehr gut eingeschätzt. Aufgrund von Größe und Ausstattung der Wohnung ist hier auch Eigennutzungsinteresse naheliegend.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 8 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** (§§ 15 – 16 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 Objekt zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 17 - 20 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** (§§ 21 – 23 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 Grundstück die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Grundstücks 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. Dies gilt auch für den Fall der Eigennutzung, denn wert bestimmend ist allein die Überlegung, welchen Ertrag das Grundstück jedem Marktteilnehmer bringen würde, die Eigennutzung ersetzt damit nur die Anmietung vergleichbarer Flächen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert demzufolge vorrangig 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 (vgl. § 15 Abs. 1, § 16 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 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 **01.01.2020** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **505,00 EUR/m²** (Zone 1604) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:		B – WA – g – 2,5 – 30 m
Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbauflächen
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksausnutzung	=	GFZ 2,5
Grundstückstiefe	=	bis 30 m
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

4.2.3 Bodenwertentwicklung

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des Marktgeschehens –keine wesentliche Wertveränderung- aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

ausschüssen 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** (§ 6 Abs. 6 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 Abs. 2 und 3 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 der Wohnung Nr. 62 beträgt lt. Teilungserklärung ca. **91,00 m²**. Die Flächenangabe wurde von mir anhand des Teilungsplanes aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung (siehe Anlage 2), mit einer für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit, auf Plausibilität überprüft. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde nicht erstellt. Das Ergebnis gilt deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.

Rohertrag

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete 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, hier sind auch Objekte zweckdienlich, die nicht in der gleichen Gemeinde, sondern in ähnlich gelagerten Gemeinden belegen sind.

Nach dem **Preisspiegel 2019/2020** des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) für Rheinland-Pfalz liegen die durchschnittlichen Nettokaltmieten für Bestandswohnungen (3 Zimmer, ca. 70 m² Wohnfläche, ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau) in **Ludwigshafen am Rhein** wie folgt:

einfacher Wohnwert	5,30 EUR/m ² Wohnfläche
mittlerer Wohnwert	6,75 EUR/m ² Wohnfläche
guter Wohnwert	7,70 EUR/m ² Wohnfläche
sehr guter Wohnwert	keine Angabe

Der **Mietspiegel 2019** 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 80 bis unter 100 m²

Bauperiode	Bandbreite	Durchschnittsmiete
1972 - 1982	5,31 EUR/m ² - 7,71 EUR/m ²	6,51 EUR/m ²

Unter Berücksichtigung weiterer Merkmale zu Gebäude- und unterstelltem Wohnungszustand sowie der Wohnlage ordnet sich die ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel im oberen Mittelbereich zwischen 6,51 EUR/m² und 7,71 EUR/m² ein.

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, Ausstattung und Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 62** von

einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **7,50 EUR/m²** Wohnfläche aus. In dem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. 62 enthalten.

Hierbei wird u. a. die Entwicklung der Mietpreise seit der Datenerhebung für den aktuell gültigen Mietspiegel bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

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 (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV, § 27 Abs. 2 II. BV). 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 **25 %** 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 2020) für Eigentumswohnungen liegt zwischen 1,5 % und 4,5 %.

Der Gutachterausschuss **Ludwigshafen** hat im **Grundstücksmarktbericht 2020** für Wohnungseigentum (Kauffälle der Jahre 2018, 2019, 46 Datensätze in allen Lageklassen über das gesamte Stadtgebiet verteilt) folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

<u>Restnutzungsdauer</u>	<u>Liegenschaftszinssatz</u>
20 Jahre	2,4 %
25 Jahre	2,5 %
30 Jahre	2,6 %
35 Jahre	2,7 %
40 Jahre	2,7 %
45 Jahre	2,8 %
50 Jahre	2,8 %
55 Jahre	2,9 %
60 Jahre	2,9 %
65 Jahre	3,0 %
70 Jahre	3,0 %

Referenzdaten: Ø GND: 69 Jahre, Ø RND: 41 Jahre, Ø Standardstufe: 2,9, Ø Wohnfläche: 76 m², Ø Bodenwertniveau: 344 EUR/m², Ø Auswertungsschranke ± 30%

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie auch des gewählten Nettokaltmietansatzes und der Restnutzungsdauer wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,75 %** angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart und dem Gebäudeausstattungsstandard. Für derartige Gebäude wird in der Fachliteratur eine Spanne von 60 – 80 Jahren angegeben. Aus der hier angegebenen Spanne schätzt die Sachverständige die GND auf 70 Jahre. Unter Berücksichtigung des Baujahres (etwa 1980/81) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **31** 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 besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche	ca. 91,00 m ²		
Nettokaltmiete	7,50 EUR/m ² WF		
Bewirtschaftungskosten	pauschal 25 %		
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	31 Jahre		
anteiliger Bodenwert	17.000 EUR		
Liegenschaftszinssatz	1,75 %		
Jahresrohertrag	91,00 m ²	x	7,50 EUR/m ² x 12 Monate = 8.190 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.			
25 % der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete			- <u>2.048 EUR</u>
Jahresreinertrag			= 6.142 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
• anteiliger Bodenwert 17.000 EUR			
• Liegenschaftszinssatz 1,75 %			
17.000 EUR x 1,75 %			- <u>298 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag			= 5.844 EUR
Barwertfaktor RND 31 J. / 1,75 % = 23,77			x <u>23,77</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 138.912 EUR
Bodenwert			+ <u>17.000 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert			= 155.912 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			- <u>0 EUR</u>
Ertragswert			= 155.912 EUR
Ertragswert Wohnung Nr. 62			rd. <u>156.000 EUR</u>

Der errechnete Ertragswert entspricht rd. 1.715,00 EUR/m² Wohnfläche (ca. 91,00 m²) sowie dem rd. 19,05-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (8.190 EUR).

5. Verkehrswert

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 62** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **156.000,00 EUR** ermittelt. Dies entspricht rd. **1.715 EUR/m²** Wohnfläche.

Gemäß **Grundstücksmarktbericht 2020** des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigshafen/Rhein liegen die aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelten Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen (Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf) in der Gemarkung **Ludwigshafen** (ohne Rheinufer Süd) je nach Auswertungskriterium wie folgt:

Berichtsjahr 2019:

Gesamt:	<u>1.903 EUR/m²</u> Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 74 m ² , 159 Kauffälle
Baujahr 1975 - 1989:	<u>1.731 EUR/m²</u> Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 105 m ² , 34 Kauffälle
WF 61 bis 90 m ² :	<u>1.767 EUR/m²</u> Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 72 m ² , 49 Kauffälle
WF > 90 m ² :	<u>2.356 EUR/m²</u> Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 112 m ² , 26 Kauffälle

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

Nach dem **Preisspiegel 2019/2020** des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) liegt das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen aus dem Bestand in **Ludwigshafen am Rhein** wie folgt:

einfacher Wohnwert	950 EUR/m ² Wohnfläche
mittlerer Wohnwert	1.500 EUR/m ² Wohnfläche
guter Wohnwert	1.750 EUR/m ² Wohnfläche
sehr guter Wohnwert	2.250 EUR/m ² Wohnfläche

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

Wohnungseigentum mit 22,11/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 981/3, Bürgermeister-Kutterer-Straße 54, 56, Benckiserstraße 67, verbunden mit Sondereigentum an den Räumen mit Keller, Aufteilungsplan Nr. 62

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 29.07.2020** auf rd.:

156.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertsechsfundfzigtausend 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. August 2020

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

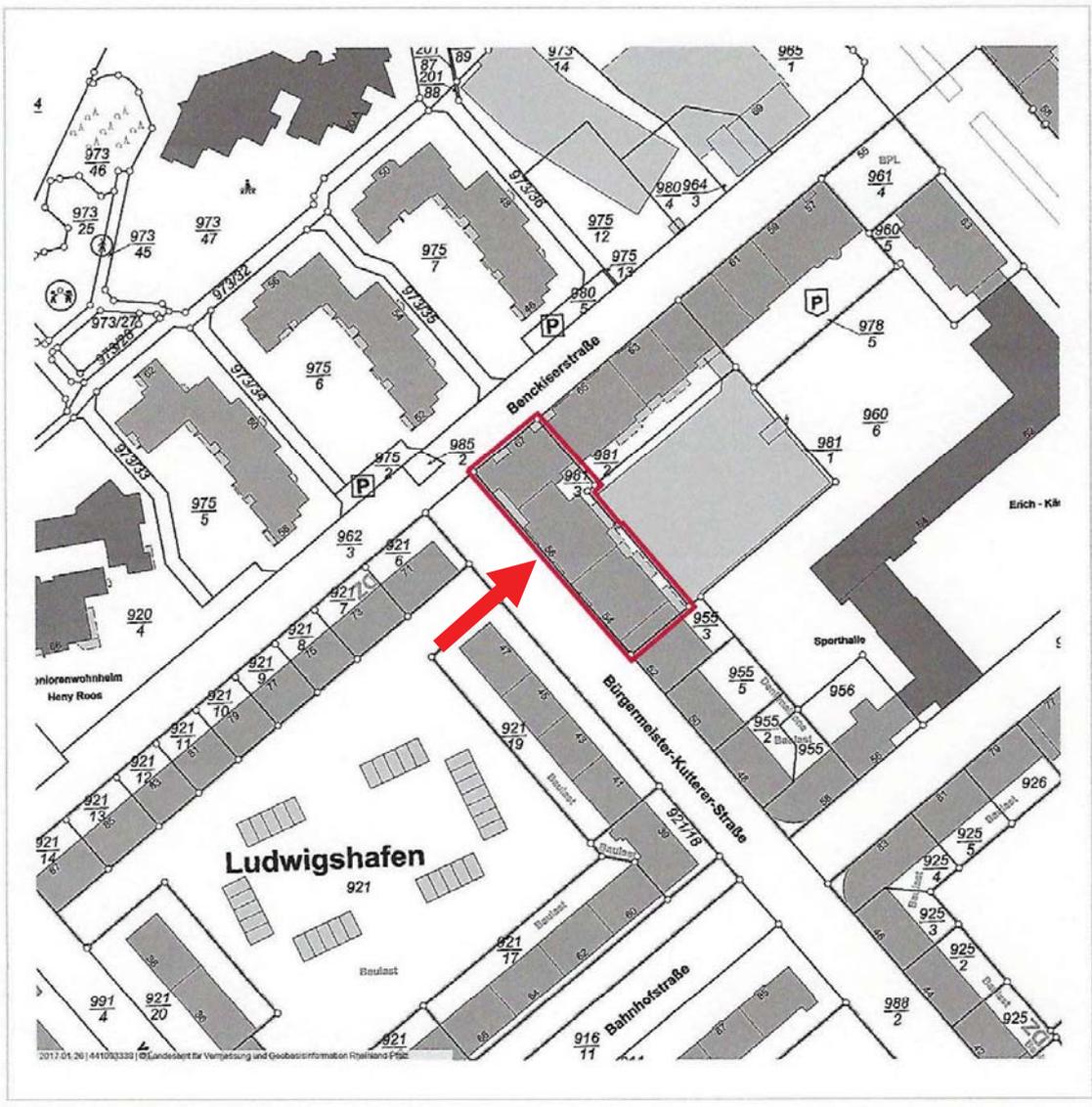
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**WertR**) in der Fassung vom 01.03.2006
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienerwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 19.05.2010
- Sachwertrichtlinie – **SW-RL** vom 19.05.2012
- Vergleichswertrichtlinie – **VW-RL** vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie – **EW-RL** vom 12.11.2015
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl I S. 2850)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (**II. BV**) vom 17.10.1957, zuletzt angepasst am 01.01.2017

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, 6. Auflage, 2010)
- 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)
- Gerady, Möckel
Praxis der Grundstücksbewertung, Lose Blatt Sammlung (2001)

ANLAGE 1: LAGEPLAN (ohne Maßstab)
 Bezug über on-geo GmbH

Liegenschaftskarte 1:1.000 Rheinland-Pfalz 67059 Ludwigshafen am Rhein | Bgm.-Kutterer-Str. 56



	Maßstab 1:1.500	Ausdehnung: 240m x 240m
	(im Papierausdruck)	Keine Verschiebung zur Lage.

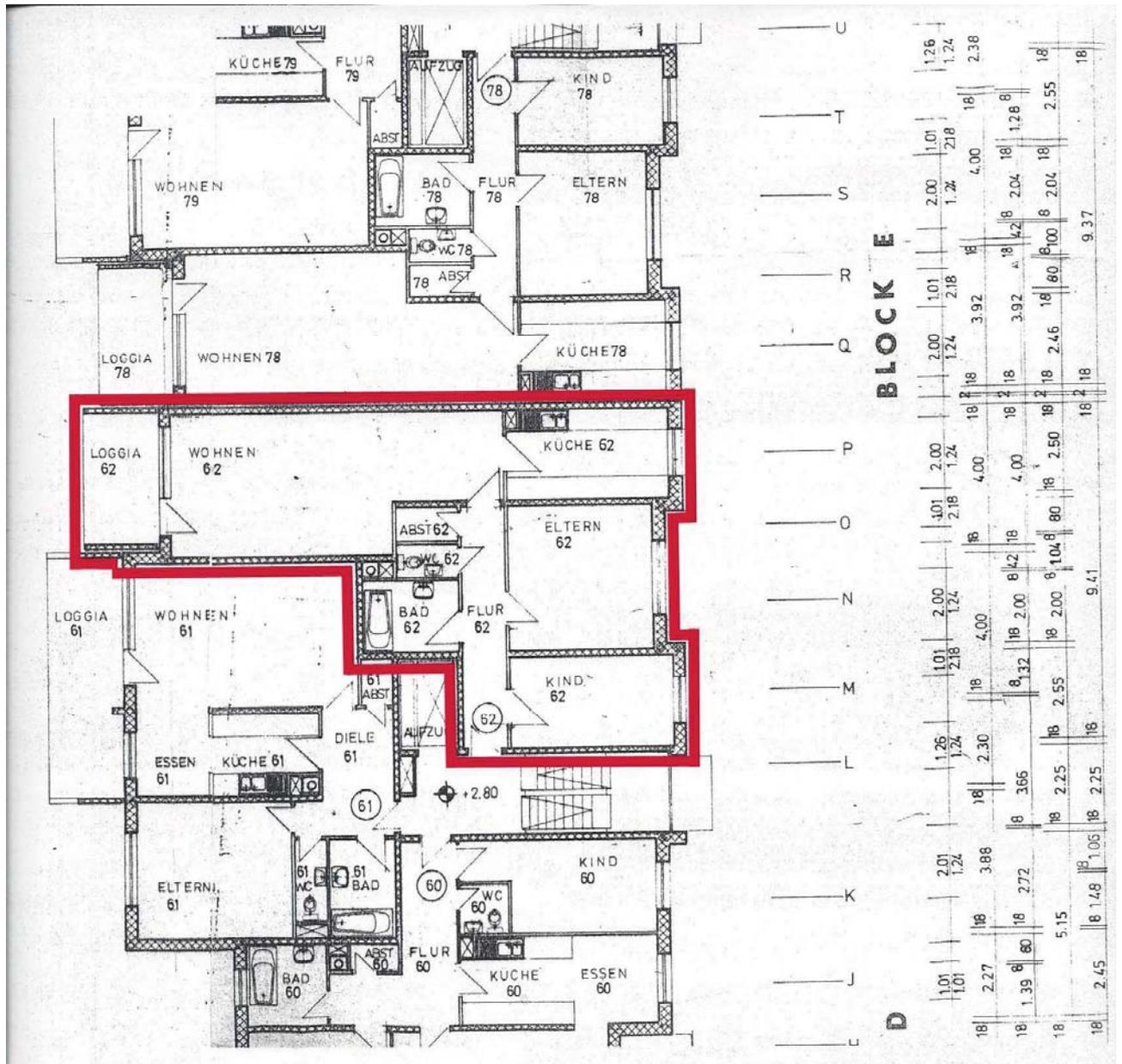
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz mit Grundstücksdaten
 Die Liegenschaftskarte - automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) - zeigt die Grundstücksdaten des Landes Rheinland-Pfalz. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und wird im Maßstab von 1:500 bis 1:1.500 angeboten.

Datenquellen: Liegenschaftskarte amtlich 1:1.000 Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz
 Stand: Jan 2017

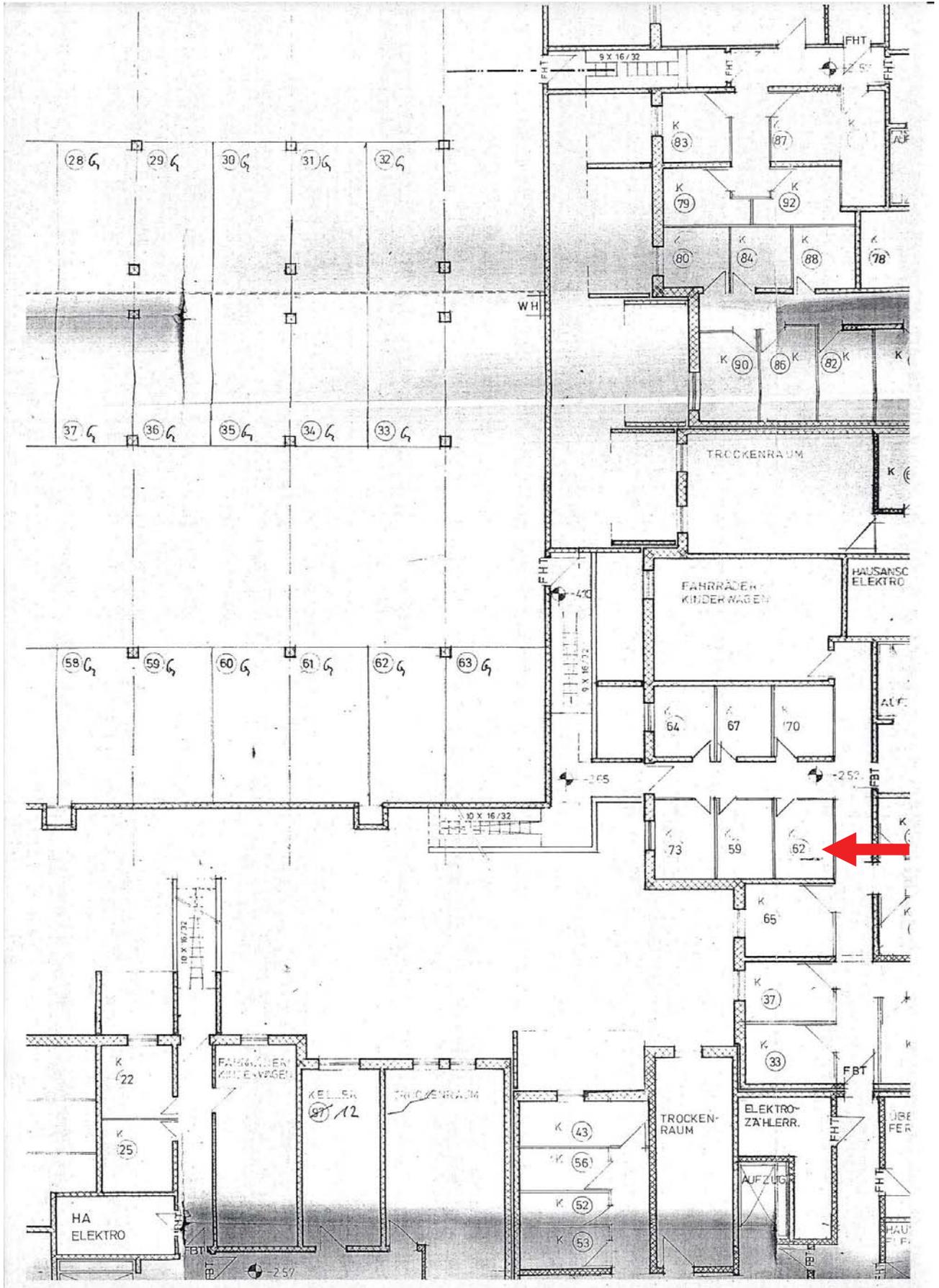
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 441093338 vom 26.01.2017 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt. Copyright © by on-geo® 2003 - 2020

ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)
 Auszüge aus der Teilungserklärung vom **10.09.1981**

Grundriss 1. Obergeschoss, Wohnung Nr. 62



Grundriss Kellergeschoss, Kellerraum Nr. 62



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Straßenfassade Bürgermeister-Kutterer-Straße 56



Blick von Nordwesten auf die Wohnanlage



Hauseingang Bürgermeister-Kutterer-Str. 56



Abschlusstür der Wohnung Nr. 62



Treppenhaus Bürgermeister-Kutterer-Str. 56



Treppenhaus Bürgermeister-Kutterer-Str. 56

ANLAGE 4: ALTLASTENAUSKUNFT Seite 1 Schreiben vom 12.12.2016

Ludwigshafen

Stadt am Rhein

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

Frau
Angelika Richter
R 7, 33

68161 Mannheim

Dezernat IV
Umwelt
Bodenschutz, Altlasten

Sandra Finnah
sandra.finnah@ludwigshafen.de

Telefon: 0621 504-3523
Servicecenter: 115
Telefax: 0621 504-2098
Ihre Zeichen: 08.12.2016
Ihre Nachricht: 08.12.2016
Unser Zeichen: V2016_005729

Ludwigshafen, 12.12.2016

Ihre Anfrage per E-Mail vom 08.12.2016 hinsichtlich Altlastenverdacht zu Grundstücksflächen in Ludwigshafen: Bgm.-Kutterer-Str. 54 und 56, Benckiserstr. 67

Sehr geehrter Frau Richter,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 08.12.2016 und auf Grundlage der Bevollmächtigung durch die Eigentümer bzw. Gerichtsbeschluss wurde nachfolgendes Grundstück auf Altlastenverdacht hin überprüft:

Nr.	Straße	Haus-Nr.	Gemarkung, Flurstück-Nr.	Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen
1	Bürgermeister-Kutterer-Str. Benckiserstr.	54, 56 67	Ludwigshafen 00981/0003	<p><u>Betriebsflächen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Autoglaserei (1929-1959) - Holz- und Baumaterialien-Großhandel (1958-1965) - Tankstelle & Autogarage u. Werkstatt (1922-1962) - Betrieb für chem. Erzeugnisse (1962-1963) - Schlosserei (1984-1986) - KG Mineralöl- & Elektrogerätechandel (1966-1976)

Nach Auswertung des städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen und des Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS-Bokat, ehem. Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz) liegen für die angefragten Flurstücke die in Spalte 5 der Tabelle aufgeführten Informationen über altlastverdächtige Flächen vor.

Laut städtischem Kataster wurde das Flurstück intensiv gewerblich genutzt. Die Auswertung von Gewerbemeldekarteen und des Tankstellenverzeichnisses ergab, dass sich zwischen 1929 bis 1962 eine Autoreparaturwerkstatt mit Tankstellenbetrieb auf dem Grundstück befand. Diese Art der



Bankverbindungen:
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE45545500100000000186
BIC: LUHSDE33XXX

weitere Bankverbindungen auf 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

gewerblichen Nutzung ist mit einer „Altlastenrelevanz“ von 4 eingestuft (interne Bewertung zur ersten Orientierung: Skala 0=keine bis 5=höchste Altlastenrelevanz). Weiterhin waren eine Autoglaserei (Altlastenrelevanz 2), ein Großhandel für Holz- und Baumaterialien (Altlastenrelevanz 1), ein Mineralöl- & Elektrogerätefachhandel (Altlastenrelevanz 4), eine Schlosserei (Altlastenrelevanz 3) sowie ein Betrieb für chem. Erzeugnisse (Altlastenrelevanz 4) laut Kataster auf dem Grundstück ansässig.

Die zusätzliche Auswertung von Luftbildern weist auf dem Flurstück Gewerbeflächen für den Zeitraum 1963-1993 aus.

Das Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz verzeichnet für die Grundstücksfläche keine Einträge.

Erkenntnisse aus umwelttechnischen Untersuchungen liegen uns für das Grundstück nicht vor.

Unsere Informationen zu dem Grundstück begründen derzeit bei gleichbleibender Nutzung keinen weiteren behördlichen Handlungsbedarf.

Wir weisen darauf hin, dass das städtische Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen lediglich auf der Auswertung von Luftbildern, Landkarten und alten Adressbüchern, Karteien o. ä. beruht. Es kann deswegen nur Hinweise ohne Anspruch auf Vollständigkeit geben. Zudem ist zu beachten, dass in Lageplänen verzeichnete flächige Abgrenzungen nicht exakt den Abgrenzungen der Ablagerungen in der Realität entsprechen müssen.

Gebührenfestsetzung

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von **65,00 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 mittels beiliegenden Formblatts zu überweisen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats ab Bekanntgabe schriftlich, zur Niederschrift, oder in elektronischer Form Widerspruch bei der Stadtverwaltung, Stadt Ludwigshafen am Rhein Postfach 21 12 25 in 67012 Ludwigshafen, erhoben werden.

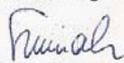
Wird der Widerspruch schriftlich erhoben, ist es zweckmäßig, das Aktenzeichen und Datum des Bescheids anzugeben.

Zur Niederschrift kann der Widerspruch beim jeweiligen Bereich, der den Bescheid erlassen hat, oder bei der Geschäftsstelle des Stadtrechtsausschusses im Postgebäude, Rathausplatz 17, 4. Obergeschoss, Zimmer 46, 67059 Ludwigshafen am Rhein erhoben werden.

Bei der virtuellen Poststelle StadtLudwigshafen@poststelle.rlp.de kann der Widerspruch per email erhoben werden, sofern diese mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz versehen ist. Die Form wird bei einem Widerspruch per email nur nach Maßgabe der Landesverordnung über den elektronischen Datenverkehr in der jeweils geltenden Fassung gewahrt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein Widerspruch per email ohne qualifizierte elektronische Signatur unzulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Finnah

4-15103 F.Fi z.d.A.
LUMIS V2016_005729

Kostennote:

Ordnungszahl:

Gebühr: 65,00 Euro

Auslagen: -,-

Gesamt: 65,00 Euro