DIPL. ING. (FH) HOCHBAU ANGELIKA RICHTER
SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

GUTACHTEN

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

1) 54/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück Nr. **1461/4**, Gebäude- und Freifläche, Seilerstraße 2, **341 m²**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 1. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**

2) 74/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 1. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2**

3) 90/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** nebst Abstellraum im 1. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 3**

4) 56/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 2. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 4**

5) 75/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 2. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 5**

6) 91/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** nebst Abstellraum im 2. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 6**

7) 57/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 3. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 7**

8) 77/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 3. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 8**

9) 89/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** nebst Abstellraum im 3. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 9**

Seilerstraße 2 in 67063 Ludwigshafen am Rhein – Hemshof/Nord





Auftraggeber:	**Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein** Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
	AZ: 3 K 72/24
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Ortsbesichtigung:	18. Juni 2025
Wertermittlungsstichtag:	**18. Juni 2025**
Qualitätsstichtag:	18. Juni 2025

R7, 33
68161 MANNHEIM
TELEFON 0621 - 18 15 855
TELEFAX 0621 - 18 15 877
INFO@RICHT-WERT.DE
WWW.RICHT-WERT.DE
UST-IDNR. DE136274016
SPARKASSE RHEIN NECKAR NORD
IBAN DE66 6705 0505 0038 5832 80
BIC MANSDE66XXX

Die **Verkehrswerte** werden zum Stichtag **18.06.2025** wie folgt ermittelt:

1) 54/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück Nr. **1461/4**, Gebäude-und Freifläche, Seilerstraße 2, **341 m²**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 1. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**

111.000,00 EUR
(i. W.: Einhundertelftausend Euro)

2) 74/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 1. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2**

144.000,00 EUR
(i. W.: Einhundertvierundvierzigtausend Euro)

3) 90/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** nebst Abstellraum im 1. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 3**

174.000,00 EUR
(i. W.: Einhundertvierundsiebzigtausend Euro)

4) 56/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 2. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 4**

116.000,00 EUR
(i. W.: Einhundertsechzehntausend Euro)

5) 75/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 2. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 5**

147.000,00 EUR
(i. W.: Einhundertsiebenundvierzigtausend Euro)

6) 91/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** nebst Abstellraum im 2. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 6**

176.000,00 EUR
(i. W.: Einhundertsechsundsiebzigtausend Euro)

7) 57/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 3. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 7**

118.000,00 EUR
(i. W.: Einhundertachtzehntausend Euro)

8) 77/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 3. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 8**

151.000,00 EUR
(i. W.: Einhunderteinundfünfzigtausend Euro)

9) 89/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** nebst Abstellraum im 3. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 9**

175.000,00 EUR
(i. W.: Einhundertfünfundsiebzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.
Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 12 Seiten enthalten.

Das Gutachten und die gesonderte Anlage werden ausschließlich in **digitaler Form per eRV** (elektronischer Rechtsverkehr) an das Gericht übersandt.

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
	Deckblatt	1
	Inhaltsverzeichnis	3
1.	**Vorbemerkungen**	4
2.	**Lage-/Grundstücksbeschreibung**	6
2.1	Lagebeschreibung	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4	Erschließungszustand	7
2.5	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Rechte	7
2.5.2	Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3	Belastungen	8
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	11
3.4	Außenanlagen	11
3.5	Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	12
4.	**Verkehrswertermittlung**	13
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.2	Bodenwertermittlung	14
4.2.1	Allgemeines	14
4.2.2	Bodenrichtwert	14
4.2.3	Bodenwertentwicklung	14
4.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	14
4.2.4.1	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 1	15
4.2.4.2	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 2	15
4.2.4.3	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 3	15
4.2.4.4	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 4	15
4.2.4.5	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 5	15
4.2.4.6	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 6	15
4.2.4.7	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 7	15
4.2.4.8	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 8	15
4.2.4.9	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 9	15
4.3	Ertragswertermittlung	16
4.3.1	Allgemeines	16
4.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	17
4.3.3	Ertragswertberechnung	22
4.3.3.1	Ertragswert Wohnung Nr. 1	22
4.3.3.2	Ertragswert Wohnung Nr. 2	23
4.3.3.3	Ertragswert Wohnung Nr. 3	24
4.3.3.4	Ertragswert Wohnung Nr. 4	25
4.3.3.5	Ertragswert Wohnung Nr. 5	26
4.3.3.6	Ertragswert Wohnung Nr. 6	27
4.3.3.7	Ertragswert Wohnung Nr. 7	28
4.3.3.8	Ertragswert Wohnung Nr. 8	29
4.3.3.9	Ertragswert Wohnung Nr. 9	30
5.	**Verkehrswert**	31
6.	**Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur**	34
6.1	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	34
6.2	Verwendete Literatur	34

Anlagen

Anlage 1	Lageplan	35
Anlage 2	Bauzeichnungen	36
Anlage 3	Objektfotos vom 18.06.2025 (24 Aufnahmen)	41
Anlage 4	Altlastenauskunft	45

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	**Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein**, Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ Auftraggeber:	**3 K 72/24**
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück Nr. **1461/4** **Seilerstraße 2, 67063 Ludwigshafen/Rhein**, **1) 54/1.000** MEA, Wohnung **Nr. 1** im 1.OG**,** Kellerraum, Speicherraum **2) 74/1.000** MEA, Wohnung **Nr. 2** im 1.OG**,** Kellerraum, Speicherraum **3) 90/1.000** MEA, Wohnung **Nr. 3** + Abst. im 1.OG, Kellerraum, Speicherraum **4) 56/1.000** MEA, Wohnung **Nr. 4** im 2.OG**,** Kellerraum, Speicherraum **5) 75/1.000** MEA, Wohnung **Nr. 5** im 2.OG**,** Kellerraum, Speicherraum **6) 91/1.000** MEA, Wohnung **Nr. 6** + Abst. im 1.OG, Kellerraum, Speicherraum **7) 57/1.000** MEA, Wohnung **Nr. 7** im 3.OG**,** Kellerraum, Speicherraum **8) 77/1.000** MEA, Wohnung **Nr. 8** im 3.OG**,** Kellerraum, Speicherraum **9) 89/1.000** MEA, Wohnung **Nr. 6** + Abst. im 1.OG, Kellerraum, Speicherraum
Grundstücksgröße:	**341 m²** Gebäude- und Freifläche
Grundbücher:	**1)** Grundbuch von Ludwigshafen Blatt **10939,** BV 1 **2)** Grundbuch von Ludwigshafen Blatt **10940,** BV 1 **3)** Grundbuch von Ludwigshafen Blatt **10941,** BV 1 **4)** Grundbuch von Ludwigshafen Blatt **10942,** BV 1 **5)** Grundbuch von Ludwigshafen Blatt **10943,** BV 1 **6)** Grundbuch von Ludwigshafen Blatt **10944,** BV 1 **7)** Grundbuch von Ludwigshafen Blatt **10945,** BV 1 **8)** Grundbuch von Ludwigshafen Blatt **10946,** BV 1 **9)** Grundbuch von Ludwigshafen Blatt **10947,** BV 1
Ortsbesichtigung:	18. Juni 2025
Wertermittlungsstichtag:	**18. Juni 2025**
Qualitätsstichtag:	18. Juni 2025
Hausgeld/Monat:	lt. Wirtschaftsplan 2024 **1)** 484,94 EUR **2)** 515,71 EUR **3)** 316,41 EUR **4)** 558,65 EUR **5)** 488,98 EUR **6)** 330,46 EUR **7)** 476,82 EUR **8)** 414,13 EUR **9)** 405,33 EUR
Mieter:	siehe gesonderte Anlage
Miete:	siehe Pkt. 4.3.2
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden
Hinweis:	**Wohnungsbindungsgesetz** (vgl. Pkt. 2.5.2)

Mit Schreiben vom 14.05.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 18.06.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Seilerstraße 2 in 67063 Ludwigshafen am Rhein wurden am **18.06.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Die Wohnungen Nr. 1, 2, 4, 5, 8, 9 konnten von innen besichtigt werden. Die Wohnungen Nr. 3, 6, 7 waren nicht zugängig.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

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

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit Beschluss vom 13.02.2025 und Anschreiben vom 14.02.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 18.06.2025 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
- Grundbücher von Ludwigshafen Blätter 10939, 10940, 10941, 10942, 10943, 10944, 10945, 10946, 10947, Ausdrucke vom 23.10.2024
- Teilungserklärung vom 29.08.1996 und Nachtrag vom 18.04.1997, Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- diverse von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen und Angaben
- Auszüge aus den Bauakten (Baurechtsamt 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 18. Juni 2025** 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. 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 179.000 Einwohner (Stand 31.12.2022, Datenquelle Stadt Ludwigshafen) 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 Bundes- Autobahn 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 im Stadtteil **Nord/Hemshof**. Der Hemshof ist der älteste Stadtteil von Ludwigshafen am Rhein. Zusammen mit den Stadtteilen Nord und West bildet er den Bereich „Nördliche Innenstadt“.

Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich der Kreuzung Seilerstraße/Gräfenaustraße, unweit südlich des Hemshofparks. Bei der Seilerstraße handelt es sich um eine normal befahrene Durchgangsstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden. Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind stark eingeschränkt.

Die unmittelbare Umgebung ist dicht bebaut mit mehrgeschossigen Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise. Insgesamt zentrale Wohnlage mit entsprechend gut ausgeprägter Infrastruktur in der näheren Umgebung.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie der S-Bahnhof „LU.-Mitte“ in fußläufiger Entfernung. Der Hauptbahnhof von Ludwigshafen befindet sich etwa 2,0 km südwestlich.

2.2. Gestalt und Form

Das **341 m²** große Grundstück ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die an der Seilerstraße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 21,00 m, die an der Gräfenaustraße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 27,00 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 15,00 m.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Obergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 sind gemäß überschlägiger Ermittlung, folgende bauliche Ausnutzungskennziffern erreicht:

Wohnhaus

Erdgeschoss		341,00 m²	Grundstück komplett überbaut
1. Obergeschoss	ca.	286,00 m²	341 m² - ca. 40 m² (Innenhof) - ca. 15 m² (Gebäudespitze)
2. Obergeschoss	ca.	286,00 m²	wie 1. OG
3. Obergeschoss	ca.	286,00 m²	wie 1. OG
Geschossfläche	ca.	1.199,00 m²	
Fläche des Grundstücks		341,00 m²	Flst. Nr. 1461/4
Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)		1.199,00 m² : 341,00 m² = 3,52	

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

Die Geschossflächenzahl (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. Elektrizität, Telefon, Gas, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungskosten mehr zu entrichten sind, gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Stadtverwaltung nicht bekannt.

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

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II der **Grundbücher von Ludwigshafen Blatt 10939 bis 10947** bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 2: *Vorkaufsrecht für XXXXXXXX. Gemäß Bewilligung vom 02.06.2023 (Urkunde 2257/S/2023, Notar Dr. Florian Satzl in München) eingetragen am 02.08.2023.*

lfd. Nr. 3: *Hinsichtlich des Vermögens der Firma XXXXXXX:*
Es besteht ein allgemeines Verfügungsverbot gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO (Amtsgericht München –Insolvenzgericht-, 1504 IN 3645/23); eingetragen am 09.01.2024.

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

Gemäß Auskunft der ISB Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz sind im Jahr 1987 öffentliche Mittel zur Sanierung und Modernisierung des Objektes Seilerstraße 2 in 67063 Ludwigshafen am Rhein bewilligt worden. Laut vorliegendem Schreiben der ISB vom 09.04.2019 ist das Darlehen am 30.03.2019 vollständig zurückgezahlt worden. Der geförderte Wohnraum unterliegt noch bis zum **31.12.2029** den Vorschriften des **Wohnungsbindungsgesetzes** (Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß § 16 Abs. 1 WoBindG). Im Rahmen der Nachwirkungsfrist sind bestimmte Auflagen einzuhalten (Wohnungsberechtigungsschein, Mietpreisbindung).

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. **1461/4** gewerblich genutzt worden. Die Betriebsfläche ist nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer „Altlastenrelevanz“ von maximal **3** 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 **04.08.2025** 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 einfachen Bebauungsplanes Nr. 516 Nord / Hemshof, rechtskräftig seit 03.06.2016. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich nach den Vorgaben des vorgenannten Bebauungsplanes in Verbindung mit § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

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

Die zu bewertenden Wohnungen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 befinden sich innerhalb eines Mehrfamilienwohn- und Geschäftshauses, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), 3 Obergeschossen (1., 2., 3. OG) und nicht ausgebautem Dachgeschoss (DG).

Das Gebäude ist in 4-seitiger Grenzbebauung errichtet. Im Erdgeschoss ist das Grundstück komplett überbaut. Ab dem 1. Obergeschoss gibt es einen Innenhof von ca. 40 m² Fläche, der nicht begehbar ist.

Im Kellergeschoss befinden sich diverse Kellerräume, die den einzelnen Einheiten zugeordnet sind sowie Heiz- und Technikräume. Im Dachgeschoss gibt es einen Trockenraum sowie diverse Speicherräume, die ebenfalls den Wohn- und Teileigentumseinheiten zugeordnet sind.

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde lt. Aktenlage etwa **1905** errichtet. Etwa **1990** erfolgte der Umbau und die Modernisierung des Gebäudes (Bauschein vom 09.08.1990).

Das Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Inhalt und Gegenstand des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **29.08.1996** geregelt.

Das Gebäude enthält **9 Eigentumswohnungen** im 1., 2. und 3 Obergeschoss und **1 Teileigentumseinheit** im Erdgeschoss. In der Teileigentumseinheit wird aktuell ein Jugendintegrationszentrum betrieben.

Wohnung Nr. 1: Lage im **1. Obergeschoss links**, Ausrichtung zur Seilerstraße (Südwesten) und zum Innenhof (Nordosten). Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Küche, innenliegendem Bad/WC, Flur und Abstellraum. Die Wohnfläche beträgt **54,17 m²**. Der Wohnung sind der Kellerraum Nr. 1 im Kellergeschoss sowie der Speicherraum Nr. 1 im Dachgeschoss zugeordnet.

Wohnung Nr. 2: Lage im **1. Obergeschoss mitte**, Ausrichtung zur Gräfenaustraße (Nordosten) und zum Innenhof (Südwesten). Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Küche, tagesbelichtetem Bad/WC, Flur und Abstellraum. Die Wohnfläche beträgt **73,78 m²**. Der Wohnung sind der Kellerraum Nr. 2 im Kellergeschoss sowie der Speicherraum Nr. 2 im Dachgeschoss zugeordnet.

Wohnung Nr. 3: Lage im **1. Obergeschoss rechts**, Ausrichtung zur Seilerstraße (Südwesten) und zur Gräfenaustraße (Nordosten). Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, tagesbelichtetem Bad/WC, innenliegendem Gäste-WC, Flur mit Abstellnische. Die Wohnfläche beträgt **87,62 m²**. Der Wohnung sind der Kellerraum Nr. 3 im Kellergeschoss sowie der Speicherraum Nr. 3 im Dachgeschoss zugeordnet. Der Wohnung ist zudem der, vom Treppenhaus zugängige Abstellraum Nr. 3 zugeordnet. Die Nutzfläche des Abstellraumes Nr. 3 beträgt **1,96 m²**.

Wohnung Nr. 4: Lage im **2. Obergeschoss links**, Ausrichtung zur Seilerstraße (Südwesten) und zum Innenhof (Nordosten). Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Küche, innenliegendem Bad/WC, Flur und Abstellraum. Die Wohnfläche beträgt **56,73 m²**. Der Wohnung sind der Kellerraum Nr. 4 im Kellergeschoss sowie der Speicherraum Nr. 4 im Dachgeschoss zugeordnet.

Wohnung Nr. 5: Lage im **2. Obergeschoss mitte**, Ausrichtung zur Gräfenaustraße (Nordosten) und zum Innenhof (Südwesten). Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Küche, tagesbelichtetem Bad/WC, Flur und Abstellraum. Die Wohnfläche beträgt **75,07 m²**. Der Wohnung sind der Kellerraum Nr. 5 im Kellergeschoss sowie der Speicherraum Nr. 5 im Dachgeschoss zugeordnet.

Wohnung Nr. 6: Lage im **2. Obergeschoss rechts**, Ausrichtung zur Seilerstraße (Südwesten) und zur Gräfenaustraße (Nordosten). Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, tagesbelichtetem Bad/WC, innenliegendem Gäste-WC, Flur mit Abstellnische. Die Wohnfläche beträgt **88,71 m²**. Der Wohnung sind der Kellerraum Nr. 6 im Kellergeschoss sowie der Speicherraum Nr. 6 im Dachgeschoss zugeordnet. Der Wohnung ist zudem der, vom Treppenhaus zugängige Abstellraum Nr. 6 zugeordnet. Die Nutzfläche des Abstellraumes Nr. 6 beträgt **2,23 m²**.

Wohnung Nr. 7: Lage im **3. Obergeschoss links**, Ausrichtung zur Seilerstraße (Südwesten) und zum Innenhof (Nordosten). Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Küche, innenliegendem Bad/WC, Flur und Abstellraum. Die Wohnfläche beträgt **57,16 m²**. Der Wohnung sind der Kellerraum Nr. 7 im Kellergeschoss sowie der Speicherraum Nr. 7 im Dachgeschoss zugeordnet.

Wohnung Nr. 8: Lage im **3. Obergeschoss mitte**, Ausrichtung zur Gräfenaustraße (Nordosten) und zum Innenhof (Südwesten). Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Küche, tagesbelichtetem Bad/WC, Flur und Abstellraum. Die Wohnfläche beträgt **77,07 m²**. Der Wohnung sind der Kellerraum Nr. 8 im Kellergeschoss sowie der Speicherraum Nr. 8 im Dachgeschoss zugeordnet.

Wohnung Nr. 9: Lage im **3. Obergeschoss rechts**, Ausrichtung zur Seilerstraße (Südwesten) und zur Gräfenaustraße (Nordosten). Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, tagesbelichtetem Bad/WC, innenliegendem Gäste-WC, Flur mit Abstellnische. Die Wohnfläche beträgt **88,17 m²**. Der Wohnung sind der Kellerraum Nr. 9 im Kellergeschoss sowie der Speicherraum Nr. 9 im Dachgeschoss zugeordnet. Der Wohnung ist zudem der, vom Treppenhaus zugängige Abstellraum Nr. 9 zugeordnet. Die Nutzfläche des Abstellraumes Nr. 9 beträgt **2,23 m²**.

Wohnflächenberechnung siehe Pkt. 4.3.2. Gebäudegliederung sowie Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktion Wohn-/Geschäftshaus	
Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Kellergeschoss Bruchsteinmauerwerk, Obergeschoss Ziegelmauerwerk
Innenwände tragend:	Kellergeschoss Bruchsteinmauerwerk, Obergeschoss Ziegelmauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss Stahlträgerkappendecke, Obergeschosse Holzbalkendecken
Fassade:	Straßenseiten Sichtmauerwerk, Klinkerfassade, Fensterumrahmungen aus Sandstein, tlw. Verzierungen, Rückseiten heller mineralischer Putz
Dach:	Satteldach, Pfettendach mit Holzschalung, Ziegeleindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Innenhof im EG mit Flachdach, vermutlich Pappeindeckung
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Holz mit Holzgeländer, PVC-Belag
Türen:	Hauszugangstür aus Holz mit Glasausschnitten und integrierter Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage, Wohnungsabschlusstüren als Mehrfüllungstüren aus Holz mit Glasausschnitten in Holzzargen
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster mit Außenrollläden aus Kunststoff
Wohnungen Nr. 1 bis 9	
Sanitärausstattung:	Bäder: eingeflieste Badewannen, Waschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten Gäste-WC (WE 3, 6, 9): Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Handwaschbecken
Küchenausstattung:	Küchenmöblierungen sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Elektroanlage:	verdeckte Installation, modernisierte Ausführung mit Kippsicherungen, FI-Schalter vorhanden, innenliegende Bäder elektrisch entlüftet
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Heizverteilung:	Plattenheizkörper
Warmwasser:	dezentral über die Elektro-Durchlauferhitzer
Fußböden:	alle Räume (auch Bäder und Küchen) mit überwiegend grauem PVC-Belag, vereinzelt PVC-Belag in Laminatoptik bzw. Laminatböden
Innenwände:	verputzt, tapeziert und gestrichen, Sanitärbereiche partiell Fliesen, Arbeitsbereiche in den Küchen mit Fliesen
Decken:	verputzt und gestrichen
Türen:	Innentüren als Mehrfüllungstüren aus Holz bzw. Holzplattentüren mit Anstrich
Besondere Einbauten:	Keine
Dachgeschoss	
Fußböden:	Holzdielen, PVC-Belag
Wände/Decken:	Mauerwerk oder Gipskartonständerwände, geweißt, Speicherräume mit Holzplattentüren
Elektroanlage:	einfache Ausführung
Keller	
Fußböden:	Estrich
Wände/Decken:	Mauerwerk, ungeputzt und geweißt, Mieterkeller Holzlattenverschläge
Elektroanlage:	einfache Ausführung

3.4 Außenanlagen

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

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Bei dem Wohn-/Geschäftshaus handelt es sich um einen Altbau der etwa 1905 errichtet wurde und im Jahr 1990 unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel in wesentlichen Teilen saniert und modernisiert wurde. Seitdem sind augenscheinlich keine weiteren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mehr durchgeführt worden. Nach Angaben der Mieter sind seit ca. 7 bis 8 Jahren kaum laufende Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum vorgenommen worden. Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in leicht vernachlässigtem Zustand, die Hauseingangstüranlage ist defekt, sie ist nicht abschließbar. Im Dachgeschoss sind partiell Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Der Keller weist die typischen Erscheinungen von Altbaufeuchtigkeit auf. Die Höhe der aktuellen Instandhaltungsrücklage ist mir nicht bekannt geworden.

Für den wohnwirtschaftlichen Teil des Gebäudes liegt ein Energieausweis vom 04.11.2019 gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

Endenergieverbrauch 167,3 kWh/(m²*a)
Primärenergieverbrauch 184,0 kWh/(m²*a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse „F“.

Die Ausstattungen der zu bewertenden Wohnungen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 sind insgesamt als mittel einzuschätzen. Sie stammen überwiegend aus dem Umbaujahr 1990, vereinzelt sind Bauteile aufgrund Verschleiß ausgetauscht worden. Die Bäder sind mit einem Waschmaschinenanschluss und Kaltwasseruhren ausgestattet. Die Heizleitungen verlaufen überwiegend auf Putz.

Die Grundrissgestaltung der Wohnungen ist funktional, es gibt keine Durchgangszimmer bzw. sogenannte „gefangene Räume“.

Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind gut. Die Bäder der Wohnungen 1, 4, 7 sind innenliegend angeordnet, sie werden elektrisch entlüftet. Alle anderen Bäder sind tagesbelichtet. Die Gäste-WC der Wohnungen 3, 6, 9 sind innenliegend angeordnet.

Die Wohnungen 3 und 6 im 1. und 2. Obergeschoss verfügen laut Nachtrag zur Teilungserklärung über einen kleinen schmalen Balkon von ca. 80 cm Tiefe.

Die Wohnungen befinden sich weitgehend in normalem, altersgerechtem Unterhaltungszustand mit entsprechenden Gebrauchsspuren und kleineren Instandhaltungsmängeln.

Instandhaltungszustand im Einzelnen lt. Augenschein und Angaben der Mieter:

Wohnung Nr. 1: erhöhter Renovierungsbedarf, Durchlauferhitzer kürzlich erneuert
Wohnung Nr. 2: kein wesentlicher Instandhaltungsstau
Wohnung Nr. 3: keine Innenbesichtigung
Wohnung Nr. 4: Badentlüftung defekt, Silikonfugen im Bad mit Schimmelbildung
Wohnung Nr. 5: kein wesentlicher Instandhaltungsrückstau
Wohnung Nr. 6: keine Innenbesichtigung
Wohnung Nr. 7: keine Innenbesichtigung
Wohnung Nr. 8: kein wesentlicher Instandhaltungsrückstau
Wohnung Nr. 9: Rollläden teilweise defekt, im Bad erneuertes Kunststofffenster

Für die nicht besichtigten Wohnungen 3, 6, 7 wird ein vergleichbarer Ausstattungsstandard und ein normaler, altersgerechter Unterhaltungszustand unterstellt.

Die Vermietbarkeit der Wohnungen wird als sehr gut eingeschätzt. Bis zum **31.12.2029** sind noch die Vorschriften des **Wohnungsbindungsgesetzes** (Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß § 16 Abs. 1 WoBindG) zu beachten. Hierbei sind bestimmte Auflagen einzuhalten (Wohnungsberechtigungsschein, Mietpreisbindung).

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.

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 **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **450,00 EUR/m²** (Zone 1646) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:		B – WA – g – 2,0 – T 30 – bf
Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Allgemeines Wohngebiet
Bauweise	=	offen
Maß der baulichen Nutzung	=	Geschossflächenzahl 2,0
Grundstückstiefe	=	30 m
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei

4.2.3 Bodenwertentwicklung

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **1461/4** **341 m²** Gebäude- und Freifläche Seilerstraße 2

Da das Bewertungsgrundstück baulich höher ausgenutzt ist (GFZ rd. 3,5) als das Richtwertgrundstück (GFZ 2,0), muss der Bodenwert mittels veröffentlichter Umrechnungskoeffizienten (UK) [1*)] angepasst werden.

Ausgangsbodenwert erschließungsbeitragsfrei **450,00 EUR/m²**

Richtwertgrundstück GFZ 2,0 } Umrechnungskoeffizient = 1,44
Bewertungsgrundstück GFZ 3,5 }

450,00 EUR x 1,44 = 648,00 EUR

Bodenwert GFZ angepasst rd. **648,00 EUR/m²**

[1*)] 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, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

Somit wird für das Flurstück Nr. **1461/4** ein Bodenwert von gerundet **650,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **341 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

341 m² x 650,00 EUR/m² = **221.650 EUR**

4.2.4.1 Bodenwertanteil Wohneigentum Nr. 1

Bei **54/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 1**:

221.650 EUR x 54/1.000 = 11.969 EUR
Bodenwertanteil Wohnung Nr. 1 rd. **12.000 EUR**

4.2.4.2 Bodenwertanteil Wohneigentum Nr. 2

Bei **74/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 2**:

221.650 EUR x 74/1.000 = 16.402 EUR
Bodenwertanteil Wohnung Nr. 2 rd. **16.000 EUR**

4.2.4.3 Bodenwertanteil Wohneigentum Nr. 3

Bei **90/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 3**:

221.650 EUR x 90/1.000 = 19.949 EUR
Bodenwertanteil Wohnung Nr. 3 rd. **20.000 EUR**

4.2.4.4 Bodenwertanteil Wohneigentum Nr. 4

Bei **56/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 4**:

221.650 EUR x 56/1.000 = 12.412 EUR
Bodenwertanteil Wohnung Nr. 4 rd. **12.000 EUR**

4.2.4.5 Bodenwertanteil Wohneigentum Nr. 5

Bei **75/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 5**:

221.650 EUR x 75/1.000 = 16.624 EUR
Bodenwertanteil Wohnung Nr. 5 rd. **17.000 EUR**

4.2.4.6 Bodenwertanteil Wohneigentum Nr. 6

Bei **91/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 6**:

221.650 EUR x 91/1.000 = 20.170 EUR
Bodenwertanteil Wohnung Nr. 6 rd. **20.000 EUR**

4.2.4.7 Bodenwertanteil Wohneigentum Nr. 7

Bei **57/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 7**:

221.650 EUR x 57/1.000 = 12.634 EUR
Bodenwertanteil Wohnung Nr. 7 rd. **13.000 EUR**

4.2.4.8 Bodenwertanteil Wohneigentum Nr. 8

Bei **77/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 8**:

221.650 EUR x 77/1.000 = 17.067 EUR
Bodenwertanteil Wohnung Nr. 8 rd. **17.000 EUR**

4.2.4.9 Bodenwertanteil Wohneigentum Nr. 9

Bei **89/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 9**:

221.650 EUR x 89/1.000 = 19.727 EUR
Bodenwertanteil Wohnung Nr. 9 rd. **20.000 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 Wohnflächenberechnung wird auf Grundlage der Berechnungen aus der Bauakte des Objektes in Verbindung mit den Teilungsplänen der Abgeschlossenheitsbescheinigung (vgl. **Anlage 2**) erstellt. Die Planunterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde nicht erstellt. Die Ergebnisse gelten ausschließlich für diese Wertermittlung.

Wohnung Nr. 1	Wohnen	=	17,45 m²	
1. OG links	Schlafen	=	13,75 m²	
	Küche	=	6,29 m²	
	Bad	=	5,50 m²	
	Abstellraum	=	2,12 m²	
	Flur	=	9,06 m²	
			54,17 m²	
Wohnung Nr. 2	Wohnen	=	23,33 m²	
1. OG mitte	Schlafen	=	17,15 m²	
	Küche	=	9,80 m²	
	Bad	=	8,32 m²	
	Abstellraum	=	1,75 m²	
	Flur	=	13,43 m²	
			73,78 m²	
Wohnung Nr. 3	Wohnen	=	33,45 m²	
1. OG rechts	Schlafen	=	16,69 m²	
	Kinder	=	13,38 m²	
	Küche	=	6,73 m²	
	Bad	=	7,16 m²	
	Gäste-WC	=	1,65 m²	
	Flur	=	8,56 m²	
			87,62 m²	Abstellraum (außerhalb) = **1,96 m²**
Wohnung Nr. 4	Wohnen	=	18,06 m²	
2. OG links	Schlafen	=	14,47 m²	
	Küche	=	6,55 m²	
	Bad	=	5,52 m²	
	Abstellraum	=	2,39 m²	
	Flur	=	9,74 m²	
			56,73 m²	
Wohnung Nr. 5	Wohnen	=	22,78 m²	
2. OG mitte	Schlafen	=	17,94 m²	
	Küche	=	10,28 m²	
	Bad	=	8,50 m²	
	Abstellraum	=	1,52 m²	
	Flur	=	14,05 m²	
			75,07 m²	
Wohnung Nr. 6	Wohnen	=	32,31 m²	
2. OG rechts	Schlafen	=	17,54 m²	
	Kinder	=	14,36 m²	
	Küche	=	6,74 m²	
	Bad	=	7,03 m²	
	Gäste-WC	=	1,80 m²	
	Flur	=	8,93 m²	
			88,71 m²	Abstellraum (außerhalb) = **2,23 m²**
Wohnung Nr. 7	Wohnen	=	18,12 m²	
3. OG links	Schlafen	=	14,60 m²	
	Küche	=	6,87 m²	
	Bad	=	5,57 m²	
	Abstellraum	=	2,35 m²	
	Flur	=	9,65 m²	
			57,16 m²	

Wohnung Nr. 8	Wohnen	=	24,88 m²
3. OG mitte	Schlafen	=	17,61 m²
	Küche	=	10,19 m²
	Bad	=	8,65 m²
	Abstellraum	=	1,64 m²
	Flur	=	14,10 m²
			77,07 m²
Wohnung Nr. 9	Wohnen	=	32,28 m²
3. OG rechts	Schlafen	=	17,56 m²
	Kinder	=	13,88 m²
	Küche	=	6,72 m²
	Bad	=	7,03 m²
	Gäste-WC	=	1,80 m²
	Flur	=	8,90 m²
			88,17 m²

Abstellraum (außerhalb) = **2,23 m²**

Alle Maße sind Putzfertigmaße (ohne Abzug).
Seitenzuordnung (links, mitte, rechts) vom Treppenaufgang ausgesehen.

Rohertrag

Zum Wertermittlungsstichtag sind nach Angabe der Verwaltung alle Wohnungen vermietet. Nettokaltmieten nach Angabe der WEG-Verwaltung:

Wohnung	Wohnfläche	NKM/Monat	NKM/m² Wohnfläche	NK/Monat (BK + HK)
Nr. 1 1. OG links	54,17 m²	475,07 EUR	**8,77 EUR/m²**	138,00 EUR
Nr. 2 1. OG mitte	73,78 m²	592,56 EUR	**8,03 EUR/m²**	242,42 EUR
Nr. 3 1. OG rechts	87,62 m² *)	786,00 EUR	**8,97 EUR/m²**	300,00 EUR
Nr. 4 2. OG links	56,73 m²	492,30 EUR	**8,68 EUR/m²**	152,78 EUR
Nr. 5 2. OG mitte	75,07 m²	606,08 EUR	**8,07 EUR/m²**	227,25 EUR
Nr. 6 2. OG rechts	88,71 m² *)	636,58 EUR	**7,18 EUR/m²**	316,22 EUR
Nr. 7 3. OG links	57,16 m²	501,29 EUR	**8,77 EUR/m²**	196,00 EUR
Nr. 8 3. OG mitte	77,07 m²	619,60 EUR	**8,04 EUR/m²**	225,86 EUR
Nr. 9 3. OG rechts	88,17 m² *)	632,80 EUR	**7,18 EUR/m²**	274,59 EUR

*) zzgl. Abstellraum außerhalb der Wohnung

NKM	=	Nettokaltmiete
NK	=	Nebenkosten
BK	=	Betriebskosten
HK	=	Heizkosten

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.

Der **Mietspiegel 2025** der Stadt Ludwigshafen weist für Wohnungen entsprechend ihrer Größe und dem Baujahr folgende Basisnettokaltmiete aus:

Baujahr bis 1918

Wohnfläche 40 - < 60 m²	8,02 EUR/m²	Wohnungen 1, 4, 7
Wohnfläche 60 - < 80 m²	7,37 EUR/m²	Wohnungen 2, 5, 8
Wohnfläche 80 - <= 100 m²	7,34 EUR/m²	Wohnungen 3, 6, 9

Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale lt. Mietspiegel:

Modernisierungsmaßnahmen		± 0%
Besonderheiten bei Art und Ausstattung		- 1%
Installationsleitungen (z.B. Strom, Wasser, Gas überwiegend freiliegend sichtbar über Putz	-1%	
Heizungsausstattung		± 0%
Sanitärausstattung		+ 2%
Tageslichtbad (mit zu öffnendem Fenster) oder Lüftungsanlage (z.B. qualitativ hochwertig)	+2%	

Wohnlage		+ 4%
Distanz zu Schulen aller Art kleiner oder gleich 150m	+1%	
Distanz zu Geschäften tgl. Bedarfs kleiner oder gleich 100m	+1%	
Distanz zu ärztlicher Versorgung kleiner oder gleich 150m	+1%	
Entfernung zu folgenden Parks: Alwin-Mittasch-Platz und Friesenpark, Volkspark, Friedenspark, Große Blies und Zedwitzpark kleiner oder gleich 400m	+1%	
Summe der Zu- und Abschläge		**+ 5%**

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Ludwigshafen:

Wohnungen **1, 4, 7**	8,02 EUR/m²	x (1 + 0,05)	=	**8,42 EUR/m²**
Wohnungen **2, 5, 8**	7,37 EUR/m²	x (1 + 0,05)	=	**7,74 EUR/m²**
Wohnungen **3, 6, 9**	7,34 EUR/m²	x (1 + 0,05)	=	**7,71 EUR/m²**

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

Wohnungen 1, 4, 7	Preisspanne +/- 16%	=	7,07 EUR/m² - 9,77 EUR/m²
Wohnungen 2, 5, 8	Preisspanne +/- 16%	=	6,50 EUR/m² - 8,98 EUR/m²
Wohnungen 3, 6, 9	Preisspanne +/- 16%	=	6,48 EUR/m² - 8,94 EUR/m²

Hinweis: Der Mietspiegel gilt nicht für Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen (z.B. Sozialwohnungen mit Wohnberechtigungsnachweis oder sonstige Mietpreisbindung.

Für die Bewertung sind lt. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusseses Ludwigshafen modellgetreu die marktüblich (= nachhaltig) erzielbaren Erträge zu berücksichtigen. Der qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Ludwigshafen dient dabei als Orientierung.

Die tatsächlich erzielten Nettokaltmieten liegen im Wesentlichen im Bereich der durchschnittlichen Vergleichsmiete laut Mietspiegel 2025 der Stadt Ludwigshafen.

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der Wohnungen von folgenden nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten aus:

Wohnung Nr. **1**	1.OG links	**8,75 EUR/m²**
Wohnung Nr. **2**	1. OG mitte	**8,00 EUR/m²**
Wohnung Nr. **3**	1. OG rechts	**8,00 EUR/m²**
Wohnung Nr. **4**	2. OG links	**8,75 EUR/m²**
Wohnung Nr. **5**	2. OG mitte	**8,00 EUR/m²**
Wohnung Nr. **6**	2. OG rechts	**8,00 EUR/m²**
Wohnung Nr. **7**	3. OG links	**8,75 EUR/m²**
Wohnung Nr. **8**	3. OG mitte	**8,00 EUR/m²**
Wohnung Nr. **9**	3. OG rechts	**8,00 EUR/m²**

In den gewählten Mietansätzen ist die Nutzung der jeweils zugeordneten Keller- und Speicherräume sowie der Abstellräume außerhalb der Wohnung enthalten.

Hinweis: Bis zum 31.12.2029 unterliegen die Wohnungen noch den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG). Bis dahin ist das sogenannte Kostenmietprinzip zur Ermittlung der zulässigen Nettokaltmiete maßgebend. Die Ermittlung der Kostenmiete liegt in der Verantwortung des Eigentümers. Nach telefonischer Rücksprache mit der zuständigen Mietarbeiterin der Abteilung Wohnraumförderung der Stadt Ludwigshafen liegt keine aktuelle Kostenmiete für das Objekt Seilerstraße 2, Ludwigshafen vor. Seit vielen Jahren sind bei der Stadt hierzu keine Informationen eingegangen. Aussagegemäß kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass die Kostenmiete für das Objekt aktuell etwa in Höhe der Durchschnittmieten des Mietspiegels der Stadt Ludwigshafen liegt.

Bewirtschaftungskosten
Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Der für diese Wertermittlung gewählte Ansatz der Bewirtschaftungskosten orientiert sich an Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV.

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. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **14,00 EUR/m²** Wohnfläche auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **429,00 EUR/Eigentumswohnung** als angemessen angesetzt.

Das Mietausfallwagnis deckt das unternehmerische Risiko ab, welches entsteht wenn Wohn- oder Gewerberaum frei wird und nicht unmittelbar wieder zu vermieten ist. Unter Beachtung der Nutzung der aufstehenden Baulichkeiten wird ein Ansatz von **2%** als gerechtfertigt angesetzt.

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 eine Berücksichtigung nicht gegeben.

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 Gutachterausschuss **Ludwigshafen** hat im **Grundstücksmarktbericht 2024** für Wohnungseigentum (Kauffälle aus dem Jahr 2023, 22 Datensätze in allen Lageklassen über das gesamte Stadtgebiet verteilt) folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze zum Stichtag **01.01.2023** veröffentlicht:

Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz
20 Jahre	1,7 %
25 Jahre	1,8 %
30 Jahre	1,9 %
35 Jahre	1,9 %
40 Jahre	2,0 %
45 Jahre	2,0 %
50 Jahre	2,0 %
55 Jahre	2,1 %
60 Jahre	2,1 %
65 Jahre	2,1 %
70 Jahre	2,2 %

Referenzdaten: Ø GND 80 Jahre, Ø RND 49 Jahre, Ø Ausstattungsstandardstufe 2,9, Ø Bodenwertniveau 400 EUR/m², Ø Auswertungsschranke ± 30%

Aus der vom Gutachterausschuss neben der vorgenannten Tabelle veröffentlichten Grafik geht hervor, dass es keine Kauffälle von Wohnungen mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer < 35 Jahre gibt. Das heißt, die Durchschnittskurve wurde über den vorhandenen Datenbereich verlängert. Dabei ist zu beachten, dass derartige Verlängerungen oder Extrapolationen auf Annahmen beruhen und Unsicherheiten enthalten.

In der Regel gilt, je kürzer die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie auch der gewählten Nettokaltmietansätze und der geringen Restnutzungsdauer von 25 Jahren wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wie folgt angesetzt:

Wohnungen 1, 4, 7	**0,50%**	innenliegendes Bad
Wohnungen 2, 5, 8	**0,25%**	relativ großes Tageslichtbad, Küche mit Essplatzmöglichkeit
Wohnungen 3, 6, 9	**0,25%**	3 Zimmer, relativ großes Tageslichtbad, Gäste-WC

Hierbei werden die u. a. die Stadtteillage des Objektes (Umgebungsbebauung, Infrastruktur etc.), Gebäudezustand, Ausstattungsstandard der Wohnung, Wohnungsgröße und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Zudem fließen das weiter steigende Mietniveau und das geringe Ertragsrisiko aufgrund allgemein steigender Nachfrage nach Wohnraum in die Betrachtung ein.

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.

Da die wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude und in den Wohnungen etwa 35 Jahren zurückliegen, können diese laut den Vorgaben der ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA zur Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nur noch sehr begrenzt herangezogen werden.

Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1905) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz (Modernisierung 1990) wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **25 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.

Aufgrund kleinerer Schäden und Mängel bzw. Instandhaltungs-/Renovierungsstau am Gemeinschafts- und Sondereigentum wird ein Pauschalabschlag von **2,5 %** vom vorläufigen Ertragswert vorgenommen.

4.3.3 Ertragswertberechnung

4.3.3.1 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 1

Wohnfläche 1. OG links	54,17 m²
Nettokaltmiete	8,75 EUR/m² WF
Bewirtschaftungskosten	rd. 23 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	25 Jahre
anteiliger Bodenwert	12.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	0,5 %

Jahresrohertrag	54,17 m²	x	8,75 EUR/m²	x 12 Monate	=	5.688 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.

• Mietausfallwagnis 2 %	114 EUR		
• Verwaltung 429,00 EUR/Einheit	429 EUR		
• Instandhaltungskosten			
54,17 m² x 14,00 EUR/m² WF	758 EUR		
insgesamt rd. 23 %	1.301 EUR	-	1.301 EUR
Jahresreinertrag		=	4.387 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 12.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 0,5 %

12.000 EUR x 0,5 %	-	60 EUR
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	=	4.327 EUR
Barwertfaktor RND 25 J. / 0,5 % = 23,45	x	23,45
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	101.468 EUR
Bodenwert	+	12.000 EUR
vorläufiger Ertragswert	=	113.468 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	2.837 EUR

- Instandhaltungs-/Renovierungsstau Pauschalabzug **- 2,5%**

Ertragswert	=	110.631 EUR
Ertragswert Wohnung Nr. 1	rd.	**111.000 EUR**

Der vorläufige Ertragswert 113.468 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **2.095 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 54,17 m²) sowie dem rd. 19,95-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (5.688 EUR).

4.3.3.2 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 2

Wohnfläche 1. OG mitte	73,78 m²
Nettokaltmiete	8,00 EUR/m² WF
Bewirtschaftungskosten	rd. 23 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	25 Jahre
anteiliger Bodenwert	16.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	0,25 %

Jahresrohertrag	73,78 m²	x	8,00 EUR/m²	x 12 Monate	=	7.083 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.

- Mietausfallwagnis 2 % 142 EUR
- Verwaltung 429,00 EUR/Einheit 429 EUR
- Instandhaltungskosten
  73,78 m² x 14,00 EUR/m² WF 1.033 EUR
  insgesamt rd. 23 % 1.604 EUR - 1.604 EUR

Jahresreinertrag = 5.479 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 16.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 0,25 %

16.000 EUR x 0,25 % - 40 EUR

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag = 5.439 EUR

Barwertfaktor RND 25 J. / 0,25 % = 24,21 x 24,21

Ertragswert der baulichen Anlagen = 131.678 EUR

Bodenwert + 16.000 EUR

vorläufiger Ertragswert = 147.678 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 3.692 EUR

- Instandhaltungs-/Renovierungsstau Pauschalabzug **- 2,5%**

Ertragswert = 143.986 EUR

Ertragswert Wohnung Nr. 2 rd. **144.000 EUR**

Der vorläufige Ertragswert 147.678 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **2.000 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 73,78 m²) sowie dem rd. 20,85-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (7.083 EUR).

4.3.3.3 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 3

Wohnfläche 1. OG rechts	87,62 m²
Nettokaltmiete	8,00 EUR/m² WF
Bewirtschaftungskosten	rd. 22 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	25 Jahre
anteiliger Bodenwert	20.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	0,25 %

Jahresrohertrag	87,62 m²	x	8,00 EUR/m²	x	12 Monate	=	8.412 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.

• Mietausfallwagnis 2 %	168 EUR		
• Verwaltung 429,00 EUR/Einheit	429 EUR		
• Instandhaltungskosten			
87,62 m² x 14,00 EUR/m² WF	1.227 EUR		
insgesamt rd. 22 %	1.824 EUR	-	1.824 EUR
Jahresreinertrag		=	6.588 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 20.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 0,25 %

20.000 EUR x 0,25 %	-	50 EUR
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	=	6.538 EUR
Barwertfaktor RND 25 J. / 0,25 % = 24,21	x	24,21
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	158.285 EUR
Bodenwert	+	20.000 EUR
vorläufiger Ertragswert	=	178.285 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.457 EUR

- Instandhaltungs-/Renovierungsstau Pauschalabzug **- 2,5%**

Ertragswert	=	173.828 EUR
Ertragswert Wohnung Nr. 3	rd.	**174.000 EUR**

Der vorläufige Ertragswert 178.285 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **2.035 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 87,62 m²) sowie dem rd. 21,19-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (8.412 EUR).

4.3.3.4 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 4

Wohnfläche 2. OG links	56,73 m²
Nettokaltmiete	8,75 EUR/m² WF
Bewirtschaftungskosten	rd. 23 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	25 Jahre
anteiliger Bodenwert	12.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	0,5 %

Jahresrohertrag	56,73 m²	x	8,75 EUR/m²	x	12 Monate	=	5.957 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.

• Mietausfallwagnis 2 %	119 EUR	
• Verwaltung 429,00 EUR/Einheit	429 EUR	
• Instandhaltungskosten 56,73 m² x 14,00 EUR/m² WF	794 EUR	
insgesamt rd. 23 %	1.342 EUR	- 1.342 EUR
Jahresreinertrag		= 4.615 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 12.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 0,5 %

12.000 EUR x 0,5 %	-	60 EUR
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	=	4.555 EUR
Barwertfaktor RND 25 J. / 0,5 % = 23,45	x	23,45
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	106.815 EUR
Bodenwert	+	12.000 EUR
vorläufiger Ertragswert	=	118.815 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	2.970 EUR
• Instandhaltungs-/Renovierungsstau Pauschalabzug **- 2,5%**		
Ertragswert	=	115.845 EUR
Ertragswert Wohnung Nr. 4	rd.	**116.000 EUR**

Der vorläufige Ertragswert 118.815 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **2.095 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 56,73 m²) sowie dem rd. 19,94-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (5.957 EUR).

4.3.3.5 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 5

Wohnfläche 2. OG mitte	75,07 m²
Nettokaltmiete	8,00 EUR/m² WF
Bewirtschaftungskosten	rd. 23 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	25 Jahre
anteiliger Bodenwert	17.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	0,25 %

Jahresrohertrag	75,07 m²	x	8,00 EUR/m²	x 12 Monate	=	7.207 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.

• Mietausfallwagnis 2 %	144 EUR		
• Verwaltung 429,00 EUR/Einheit	429 EUR		
• Instandhaltungskosten			
75,07 m² x 14,00 EUR/m² WF	1.051 EUR		
insgesamt rd. 23 %	1.624 EUR	-	1.624 EUR
Jahresreinertrag		=	5.583 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 17.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 0,25 %

17.000 EUR x 0,25 %	-	42 EUR
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	=	5.541 EUR
Barwertfaktor RND 25 J. / 0,25 % = 24,21	x	24,21
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	134.148 EUR
Bodenwert	+	17.000 EUR
vorläufiger Ertragswert	=	151.148 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.779 EUR

- Instandhaltungs-/Renovierungsstau Pauschalabzug **- 2,5%**

Ertragswert	=	147.369 EUR
Ertragswert Wohnung Nr. 5	rd.	**147.000 EUR**

Der vorläufige Ertragswert 151.148 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **2.015 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 75,07 m²) sowie dem rd. 20,97-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (7.207 EUR).

4.3.3.6 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 6

Wohnfläche 2. OG rechts			88,71 m²			
Nettokaltmiete			8,00 EUR/m² WF			
Bewirtschaftungskosten			rd. 22 %			
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen			25 Jahre			
anteiliger Bodenwert			20.000 EUR			
Liegenschaftszinssatz			0,25 %			
Jahresrohertrag	88,71 m²	x	8,00 EUR/m²	x 12 Monate	=	8.516 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.

- Mietausfallwagnis 2 % 170 EUR
- Verwaltung 429,00 EUR/Einheit 429 EUR
- Instandhaltungskosten
  88,71 m² x 14,00 EUR/m² WF 1.242 EUR
  insgesamt rd. 22 % 1.841 EUR - 1841 EUR

Jahresreinertrag = 6.675 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 20.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 0,25 %

20.000 EUR x 0,25 % - 50 EUR

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag = 6.625 EUR

Barwertfaktor RND 25 J. / 0,25 % = 24,21 x 24,21

Ertragswert der baulichen Anlagen = 160.391 EUR

Bodenwert + 20.000 EUR

vorläufiger Ertragswert = 180.391 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 4.510 EUR

- Instandhaltungs-/Renovierungsstau Pauschalabzug **- 2,5%**

Ertragswert = 175.881 EUR

Ertragswert Wohnung Nr. 6 rd. **176.000 EUR**

Der vorläufige Ertragswert 180.391 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **2.035 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 88,71 m²) sowie dem rd. 21,18-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (8.516 EUR).

4.3.3.7 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 7

Wohnfläche 3. OG links	57,16 m²
Nettokaltmiete	8,75 EUR/m² WF
Bewirtschaftungskosten	rd. 22 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	25 Jahre
anteiliger Bodenwert	13.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	0,5 %

Jahresrohertrag	57,16 m²	x	8,75 EUR/m²	x	12 Monate	=	6.002 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.

• Mietausfallwagnis 2 %	120 EUR	
• Verwaltung 429,00 EUR/Einheit	429 EUR	
• Instandhaltungskosten 57,16 m² x 14,00 EUR/m² WF	800 EUR	
insgesamt rd. 22 %	1.349 EUR	- 1.349 EUR
Jahresreinertrag		= 4.653 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 13.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 0,5 %

13.000 EUR x 0,5 %	-	65 EUR
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	=	4.588 EUR
Barwertfaktor RND 25 J. / 0,5 % = 23,45	x	23,45
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	107.589 EUR
Bodenwert	+	13.000 EUR
vorläufiger Ertragswert	=	120.589 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.015 EUR
• Instandhaltungs-/Renovierungsstau Pauschalabzug **- 2,5%**		
Ertragswert	=	117.574 EUR
Ertragswert Wohnung Nr. 7	rd.	**118.000 EUR**

Der vorläufige Ertragswert 120.589 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **2.110 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 57,16 m²) sowie dem rd. 20,09-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (6.002 EUR).

4.3.3.8 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 8

Wohnfläche 3. OG mitte	77,07 m²
Nettokaltmiete	8,00 EUR/m² WF
Bewirtschaftungskosten	rd. 22 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	25 Jahre
anteiliger Bodenwert	17.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	0,25 %

Jahresrohertrag	77,07 m²	x	8,00 EUR/m²	x 12 Monate	=	7.399 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.

• Mietausfallwagnis 2 %	148 EUR		
• Verwaltung 429,00 EUR/Einheit	429 EUR		
• Instandhaltungskosten			
77,07 m² x 14,00 EUR/m² WF	1.079 EUR		
insgesamt rd. 22 %	1.656 EUR	-	1.656 EUR
Jahresreinertrag		=	5.743 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 17.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 0,25 %

17.000 EUR x 0,25 %	-	42 EUR
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	=	5.701 EUR
Barwertfaktor RND 25 J. / 0,25 % = 24,21	x	24,21
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	138.021 EUR
Bodenwert	+	17.000 EUR
vorläufiger Ertragswert	=	155.021 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.876 EUR
• Instandhaltungs-/Renovierungsstau Pauschalabzug **- 2,5%**		
Ertragswert	=	151.145 EUR
Ertragswert Wohnung Nr. 8	rd.	**151.000 EUR**

Der vorläufige Ertragswert 155.021 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **2.010 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 77,07 m²) sowie dem rd. 20,95-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (7.399 EUR).

4.3.3.9 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 9

Wohnfläche 3. OG rechts	88,17 m²
Nettokaltmiete	8,00 EUR/m² WF
Bewirtschaftungskosten	rd. 22 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	25 Jahre
anteiliger Bodenwert	20.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	0,25 %

Jahresrohertrag	88,17 m²	x	8,00 EUR/m²	x	12 Monate	=	8.464 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.

• Mietausfallwagnis 2 %	169 EUR	
• Verwaltung 429,00 EUR/Einheit	429 EUR	
• Instandhaltungskosten		
88,17 m² x 14,00 EUR/m² WF	1.234 EUR	
insgesamt rd. 22 %	1.832 EUR	- 1.832 EUR
Jahresreinertrag		= 6.632 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 20.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 0,25 %

20.000 EUR x 0,25 %		- 50 EUR
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag		= 6.582 EUR
Barwertfaktor RND 25 J. / 0,25 % = 24,21		x 24,21
Ertragswert der baulichen Anlagen		= 159.350 EUR
Bodenwert		+ 20.000 EUR
vorläufiger Ertragswert		= 179.350 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		- 4.484 EUR

- Instandhaltungs-/Renovierungsstau Pauschalabzug **- 2,5%**

Ertragswert	=	174.866 EUR
Ertragswert Wohnung Nr. 9	rd.	**175.000 EUR**

Der vorläufige Ertragswert 179.350 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **2.035 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 88,17 m²) sowie dem rd. 21,19-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (8.464 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).

Wohnung	Ertragswert	Preis je m² Wohnfläche*)
Wohnung **Nr. 1**	**111.000,00 EUR**	2.095 EUR/m²
Wohnung **Nr. 2**	**144.000,00 EUR**	2.000 EUR/m²
Wohnung **Nr. 3**	**174.000,00 EUR**	2.035 EUR/m²
Wohnung **Nr. 4**	**116.000,00 EUR**	2.095 EUR/m²
Wohnung **Nr. 5**	**147.000,00 EUR**	2.015 EUR/m²
Wohnung **Nr. 6**	**176.000,00 EUR**	2.035 EUR/m²
Wohnung **Nr. 7**	**118.000,00 EUR**	2.110 EUR/m²
Wohnung **Nr. 8**	**151.000,00 EUR**	2.010 EUR/m²
Wohnung **Nr. 9**	**175.000,00 EUR**	2.035 EUR/m²

***)** ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß **Grundstücksmarktbericht 2024** des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigshafen/Rhein liegen die aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelten Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen (Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf) in der Gemarkung **Ludwigshafen** je nach Auswertungskriterium wie folgt:

Berichtsjahr **2023**:

Gesamt:	2.627 EUR/m² Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 61 m², 123 Kauffälle
Baujahr bis 1918:	2.305 EUR/m² Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 75 m², 11 Kauffälle
WF 41 bis 60 m²:	2.433 EUR/m² Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 51 m², 33 Kauffälle
WF 61 bis 90 m²:	2.435 EUR/m² Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 77 m², 43 Kauffälle

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

Die Ertragswerte berücksichtigen angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und sind somit als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Bis zum **31.12.2029** unterliegen die Wohnungen noch den Vorschriften des **Wohnungsbindungsgesetzes** (Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß § 16 Abs. 1 WoBindG). Hierbei sind bestimmte Auflagen einzuhalten (Wohnungsberechtigungsschein, Mietpreisbindung).

Unter Berücksichtigung sämtlicher wertbeeinflussender Faktoren, orientiert sich die Unterzeichnerin entsprechend den vorangegangenen Ausführungen an den ermittelten Ertragswerten und hält, gerundet, folgende **Verkehrswerte** zum **Wertermittlungsstichtag 18.06.2025** für korrekt angemessen:

1) 54/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück Nr. **1461/4**, Gebäude-und Freifläche, Seilerstraße 2, **341 m²**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 1. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**

111.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertelftausend Euro)

2) 74/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 1. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2**

144.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertvierundvierzigtausend Euro)

3) 90/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** nebst Abstellraum im 1. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 3**

174.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertvierundsiebzigtausend Euro)

4) 56/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 2. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 4**

116.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertsechzehntausend Euro)

5) 75/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 2. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 5**

147.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertsiebenundvierzigtausend Euro)

6) 91/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** nebst Abstellraum im 2. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 6**

176.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertsechsundsiebzigtausend Euro)

7) 57/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 3. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 7**

118.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertachtzehntausend Euro)

8) 77/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 3. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 8**

151.000,00 EUR

(i. W.: Einhunderteinundfünfzigtausend Euro)

9) 89/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** nebst Abstellraum im 3. Obergeschoss, einen Kellerraum im Kellergeschoss sowie einem Speicherraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 9**

175.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertfünfundsiebzigtausend 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, 20. August 2025



Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

6.2 Verwendete Literatur

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

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

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

67063 Ludwigshafen am Rhein, Seilerstr. 2

geoport



19.08.2025 | 03620585 | © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

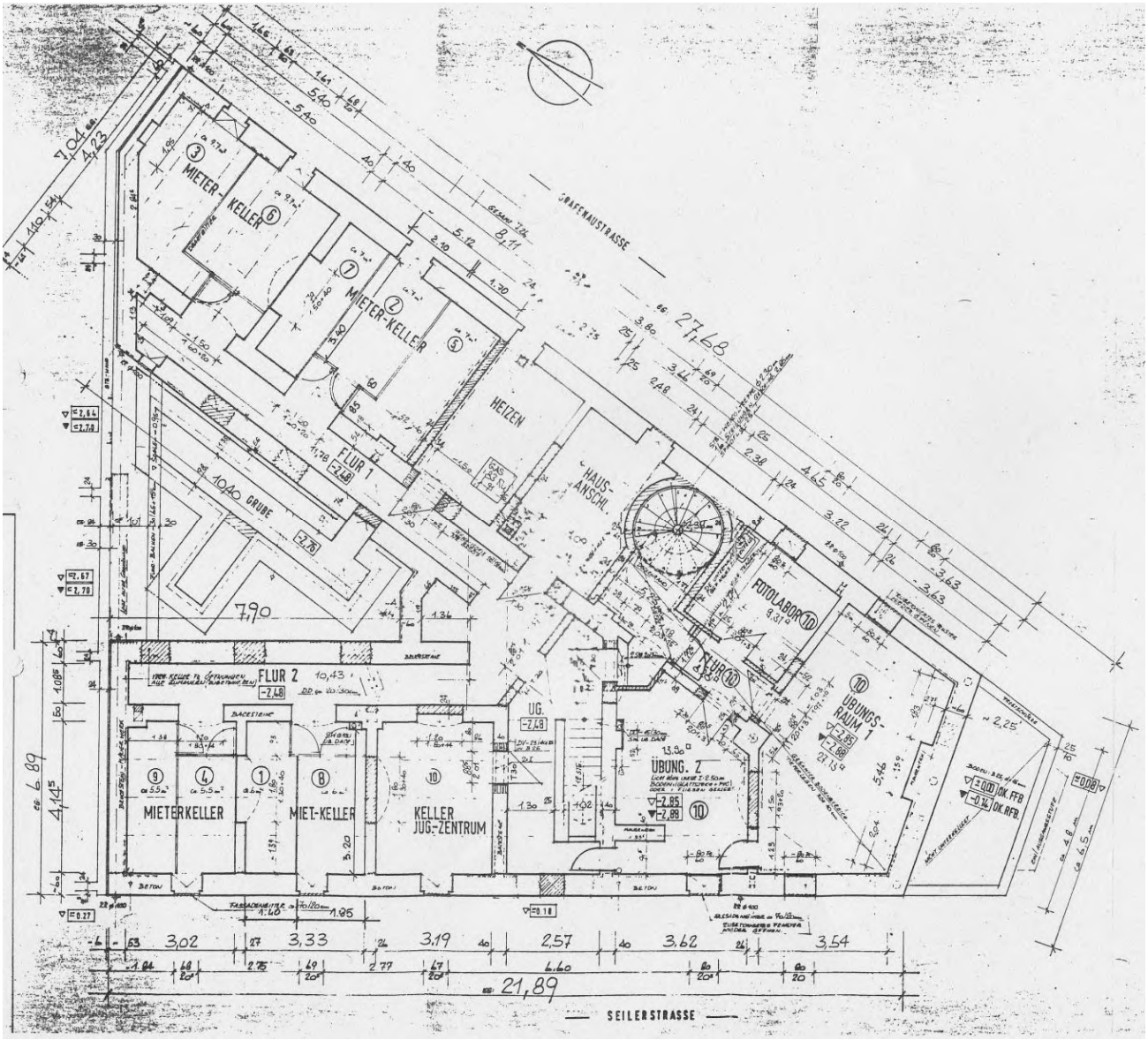
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar.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

Datenquelle
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: August 2025

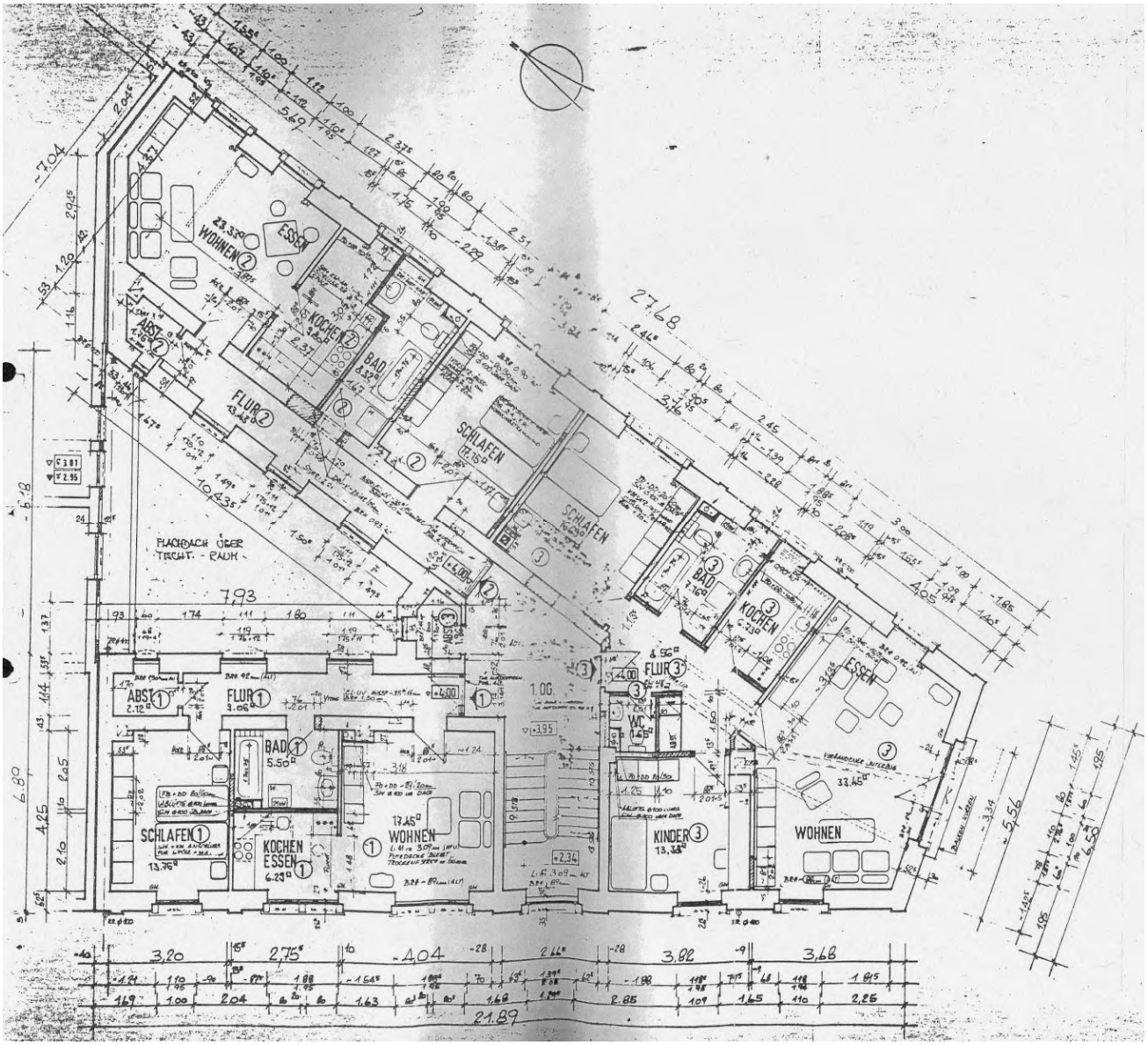
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03620585 vom 19.08.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

ANLAGE 2: **BAUZEICHNUNGEN** (ohne Maßstab)
Auszüge aus der Teilungserklärung vom **29.08.1986**

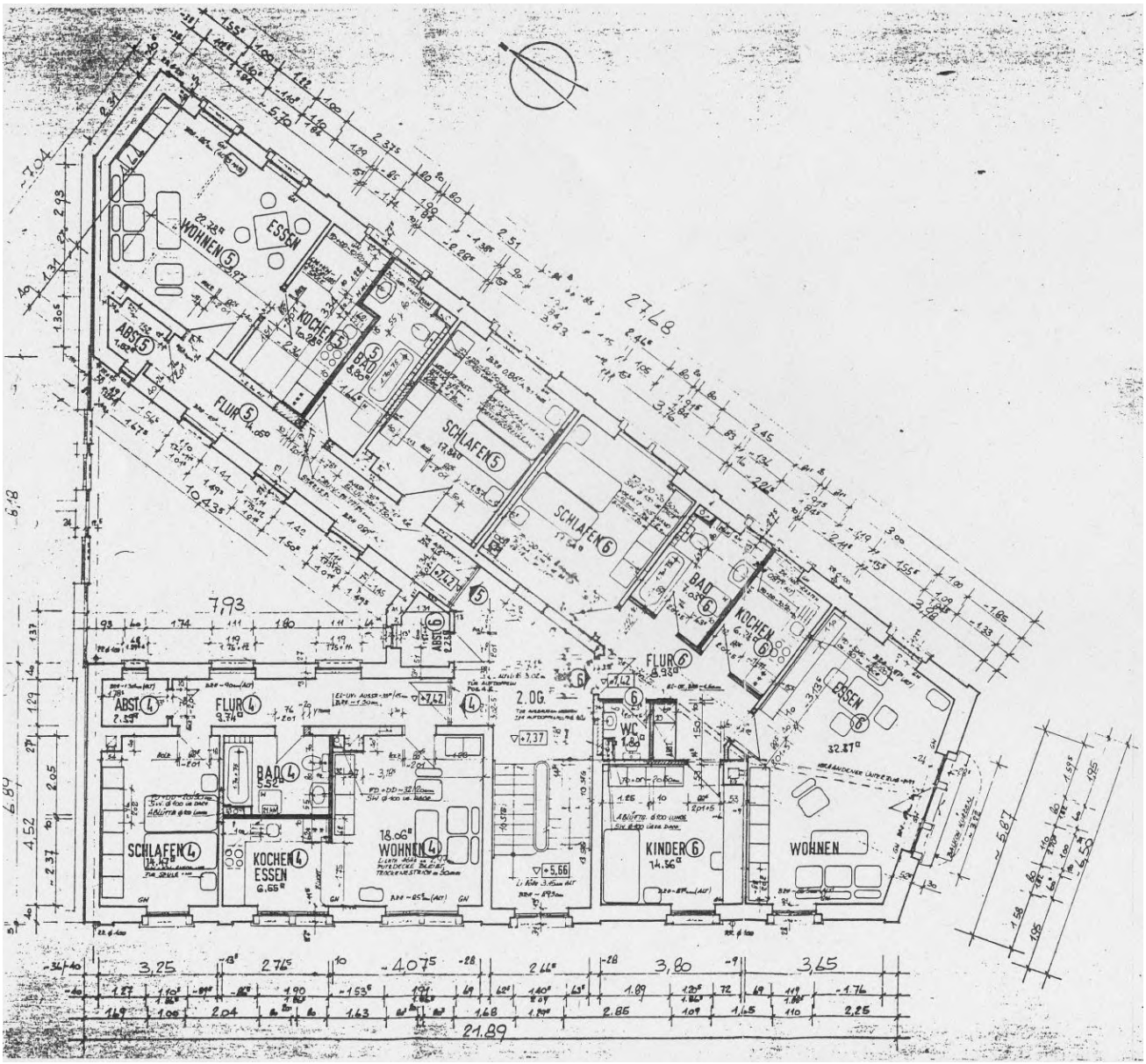
Grundriss Kellergeschoss **Kellerräume Nr. 1 bis 9**



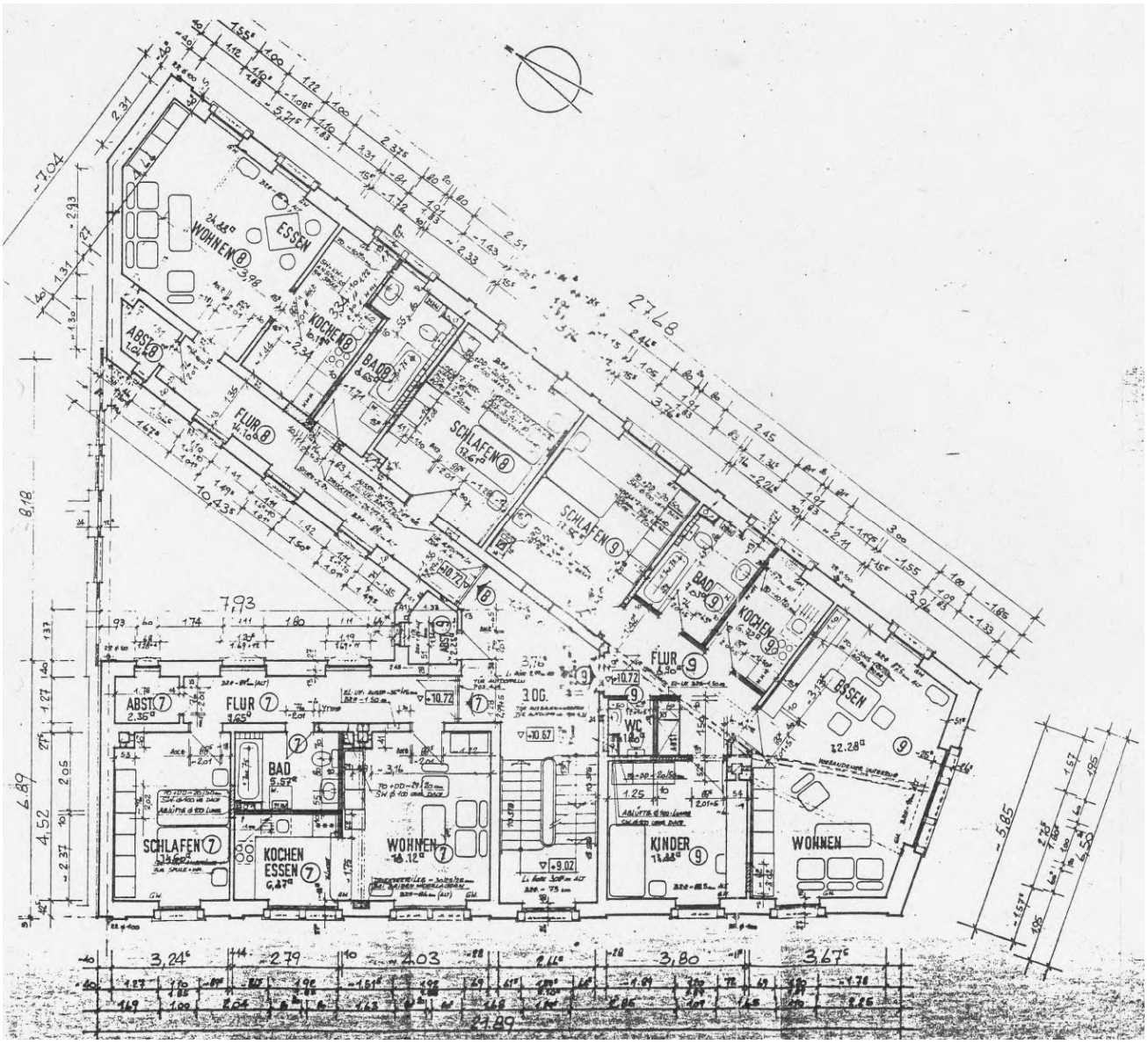
Grundriss 1. Obergeschoss **Wohnungen Nr. 1, 2, 3**



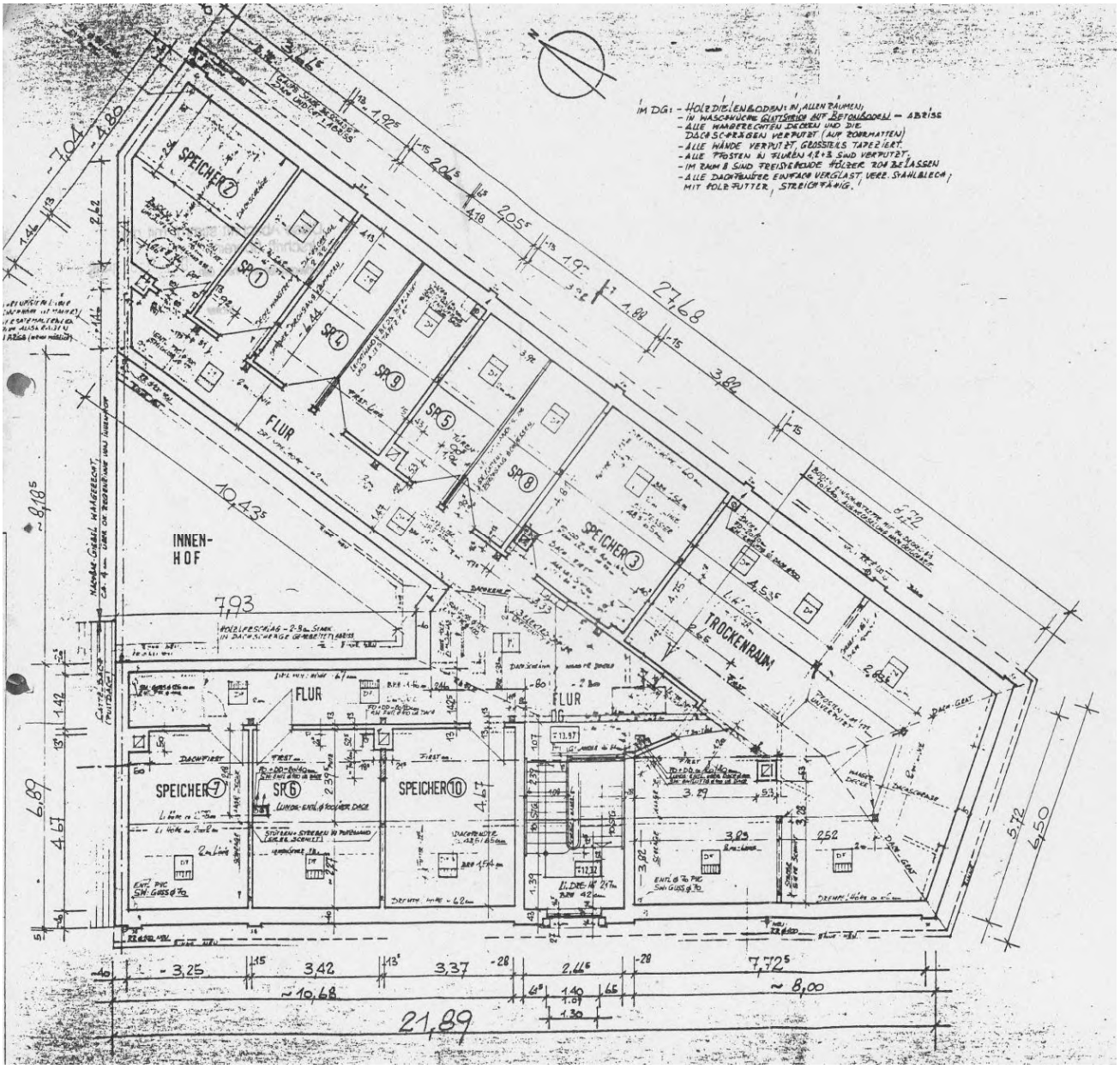
Grundriss 2. Obergeschoss **Wohnungen Nr. 4, 5, 6**



Grundriss 3. Obergeschoss **Wohnungen Nr. 7, 8, 9**



Grundriss Dachgeschoss **Speicherräume Nr. 1 bis 9**



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Ansicht Seilerstraße



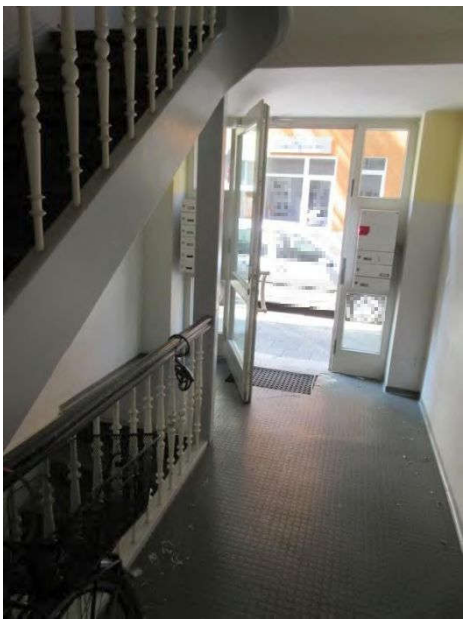
Ansicht Gräfenaustraße



Hauseingang



Treppenhaus 1. Obergeschoss



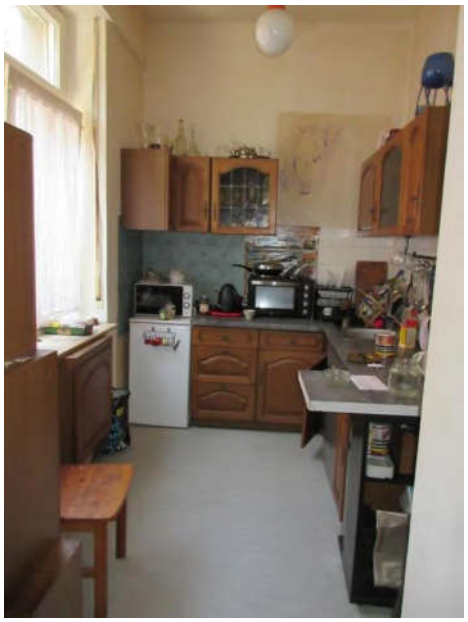
Treppenhaus Eingangsbereich



Treppenaufgang



Bad Wohnung Nr. 1



Küche Wohnung Nr. 1



Bad Wohnung Nr. 2



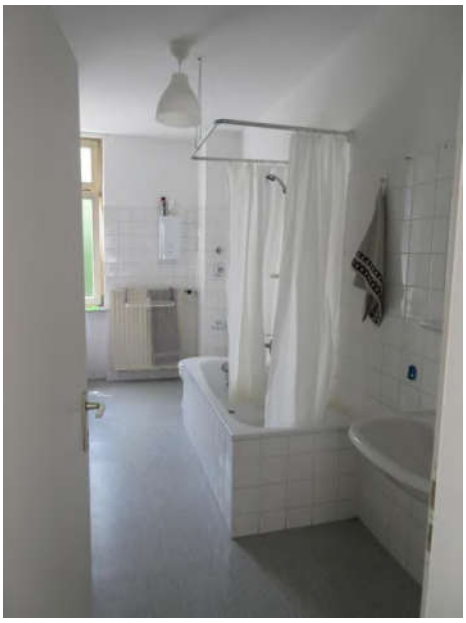
Küche Wohnung Nr. 2



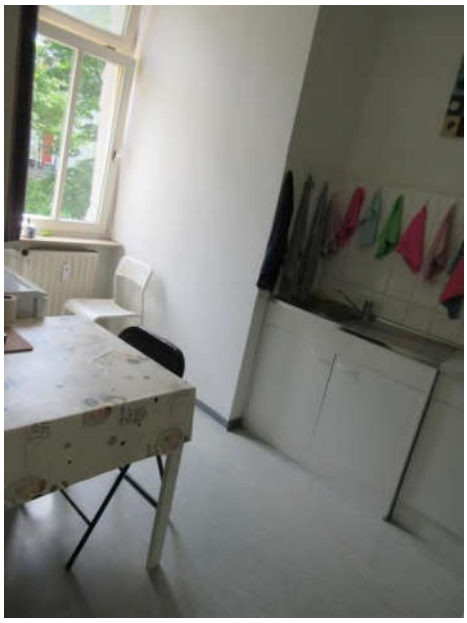
Bad Wohnung Nr. 4



Bad Wohnung Nr. 4



Bad Wohnung Nr. 5



Küche Wohnung Nr. 5



Bad Wohnung Nr. 8



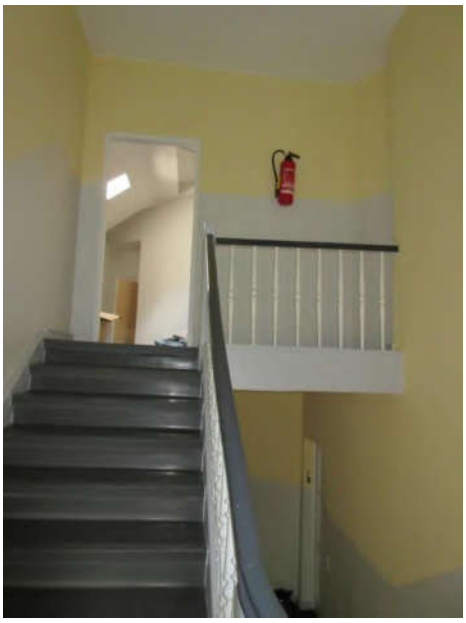
Bad Wohnung Nr. 8



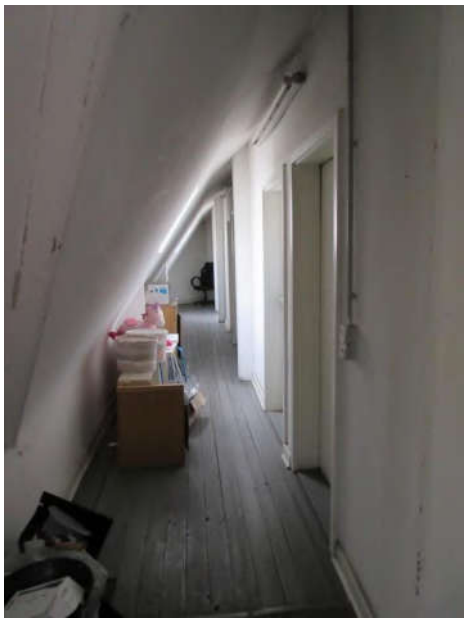
Bad Wohnung Nr. 9



Gäste-WC Wohnung Nr. 9



Treppe zum Dachgeschoss



Speicherräume im Dachgeschoss



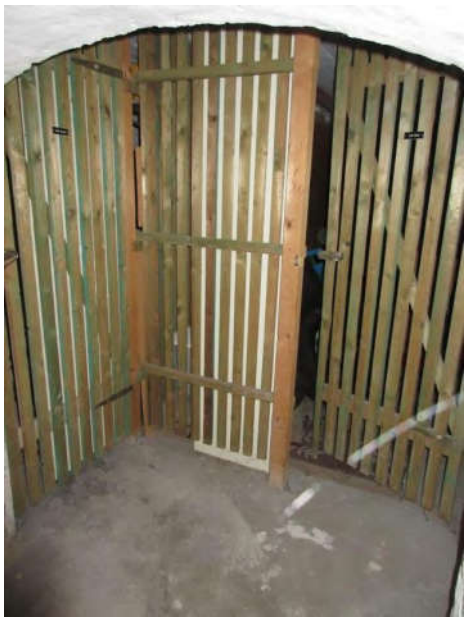
Speicherräume im Dachgeschoss



Feuchtigkeitsschaden im Dachgeschoss



Kellergang



Mieterkeller

ANLAGE 4: ALTLASTENAUSKUNFT

Seite 1 des Schreibens vom 04.08.2025

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

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

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

Dezernat IV
Umwelt und Klima
Bodenschutz, Altlasten

@ludwigshafen.de

Telefon: 0621 504-
Servicecenter: 115
Telefax: 0621 504-3788
Ihre Zeichen: 3 K 72/24
Ihre Nachricht: 01.08.2025
Unser Zeichen: 4-15403 H.St 2937

Ludwigshafen, 04.08.2025

Ihre Anfrage hinsichtlich Altlastenverdachts zu einer Grundstücksfläche in Ludwigshafen, Az. 3 K 72/24

Sehr geehrte Frau Richter,

bezugnehmend auf Ihre schriftliche Anfrage vom 01.08.2025 und auf Grundlage des vorgelegten Gerichtsbeschlusses wurde nachfolgendes Grundstück auf Altlastenverdacht hin überprüft:

Nr.	Straße	Haus-Nr.	Gemarkung Flurstück-Nr.	Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen
1	Seilerstraße	2	Ludwigshafen, 1461/4	**Betriebsfläche ID 04760-002-0:** - Holz- und Bautenschutz (Mauerschutz und Holzimprägnierung in Gebäuden) (gemeldet 14.07.1997 bis 30.06.1998 laut Gewerbekartei). - Kabelverleger im Hochbau, Einbau von genormten Baufertigteilen; Gebäudereiniger; Trockenbau; Garten- und Landschaftspflege, Garten- und Landschaftsbau (gemeldet 01.04.2022 bis 29.02.2024 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.

Seite 2 des Schreibens vom 04.08.2025

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

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 Sie, die Gebühren entsprechend beiliegendem Gebührenbescheid zu überweisen.**

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

2