Dipl.-Ing Kristina Wulf
Von der IHK Rhein-Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Dipl.-Ing. Kristina Wulf · Adlerstraße 12 · 68199 Mannheim

Telefon: + 49 176 5797 1541
E-Mail: info@kwulf-bewertung.de

G U T A C H T E N

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

des im Grundbuch von Edigheim Blatt 733 eingetragenen bebauten Grundstücks Giselherstraße 1 in 67069 Ludwigshafen, Gemarkung Edigheim Flurstück 331



Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit dem AZ 3 K 47/25
Auftragsnummer	2025-03932
Objektart	Zweifamilienhaus mit Lagergebäude
Wertermittlungsstichtag	14.10.2025
Qualitätsstichtag	14.10.2025
Ausfertigungsdatum	17.12.2025
Ausfertigung	Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.

Verkehrswert
§ 194 Baugesetzbuch
300.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Objekt	Zweifamilienhaus mit Lagergebäude
Wertermittlungsstichtag	14.10.2025
Qualitätsstichtag	14.10.2025
Baujahr des Gebäudes	Um 1931 Erweiterungen ca. 1956 und 1963
Bruttogrundfläche Wohnhaus	395 qm + 29 qm Anbau
Bruttogrundfläche Lager	29 qm
Wohnfläche	rd. 182 qm
PKW-Stellplatz/Garage	-
Bodenwert/qm	385 €/qm (Bodenrichtwert 335 €/qm)
Bodenwert	80.984 €
Grundstücksgröße	212 qm
Herstellungskosten Wohnhaus (NHK 2010)	610.144 €
Herstellungskosten Lager	32.490 €
Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus	80 Jahre (Lager 60 Jahre)
Restnutzungsdauer Wohnhaus	25 Jahre
Alterswertminderung	69% (Lager 58%)
Außenanlagen	4%
Vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert	291.341 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,2
Vorl. Marktangepasster Sachwert:	349.609 €
Bemerkungen	Wertminderung Risiko fehlende Innenbesichtigung/ Instandsetzungsstau - 50.000 €
Sachwert:	rd. 300.000 €
Verkehrswert gerundet	300.000 €
Mitzubewertendes Zubehör	-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 4

2. Vorbemerkungen 6

3. Allgemeine Angaben 7

3.1. Gutachtenauftrag 7

3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt 8

3.3. Durchführung der Wertermittlung 9

3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten 10

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften 12

4.1. Lage und Standort 12

4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche 13

4.3. Erschließung und Baugrund 13

4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen 15

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften 18

5.1. Grundbuch und Grundakten 18

5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten 18

5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten 19

6. Markt 20

6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen 20

6.2. Marktanalyse 20

7. Wertermittlung 22

7.1. Verkehrswert 22

7.2. Wertermittlungsverfahren 22

7.3. Wahl des Verfahrens 24

7.4. Bodenwert 24

7.5. Sachwertverfahren 27

7.6. Ertragswertverfahren 34

7.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 38

8. Verkehrswert 40

9. Schlussformel 41

10. Anlagenverzeichnis 41

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB
Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

ImmoWertV 2021
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

ImmoWertA 2022
Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

II. BV
Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

WoFlV
Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

LBO BW
Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

BBodSchG
Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BImSchG
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist

GEG
Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

vor 08/ 2020 relevant: EnEV
Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

ErbbauRG
Erbbaurechtsgesetz BGBl. III, Gliederungsnr. 403-6, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719)

Vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021:
ImmoWertV 2010
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR
(Teil der) Wertermittlungsrichtlinien in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121)

BW-RL
Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

SW-RL
Sachwert-Richtlinie vom 19.05.2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL
Vergleichswert-Richtlinie vom 20.03.2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL
Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)

*Stand Januar 2025

2. Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden aus den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt (vgl. Gutachtenanlage). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und die Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Erläuterungen der am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommenen dazugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) werden z.T. ergänzend zitiert.

Hinweis:
Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die textlichen Erläuterungen zu den gesetzlichen Vorgaben der Wertermittlungsmethodik sowie die Vorgehensweise im Gutachten beziehen sich daher auf diese (neue) Verordnung. Die stichtagsbezogen zur Anwendung kommenden veröffentlichten Daten der Gutachterausschüsse sind jedoch in großen Teilen noch nach der gleichzeitig außer Kraft getretenen ImmoWertV 2010 und den dazugehörigen Richtlinien (Bodenrichtwert-, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie) abgeleitet worden. Diese Daten sind modellkonform zu verwenden; auf Abweichungen, sofern sie für das Verständnis des Gutachtens relevant sind, wird an entsprechender Stelle hingewiesen (vgl. auch „Rechtsgrundlagen“ unter Punkt 0).

3. Allgemeine Angaben

3.1. Gutachtenauftrag

	2025-03932
Auftragnehmer[1]:	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Wittelsbachstraße 10 67061 Ludwigshafen am Rhein Auftrag vom 09.09.2025 (Datum Auftragsschreiben)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des o.g. bebauten Grundstücks Giselherstraße 1 in 67069 Ludwigshafen-Edigheim.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 09.09.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss vom 28.08.2025).
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke verwendet werden. Es wird eine Digitalausfertigung im PDF-Format erzeugt und bereitgestellt.

[1] Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Wertermittlungsstichtag:	14.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV §2 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag:	14.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung:	Giselherstraße 1 67069 Ludwigshafen am Rhein
Katasterbezeichnungen:	Gemarkung Edigheim Flst. 331 212 qm Geb.- und Freifläche
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Grundbuch von Edigheim Blatt 733 Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis 1 Flst. 331
Grundbuchausdruck vom:	13.05.2025 Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.
Vorhandene Bebauung:	Das Grundstück Flst.Nr. 331 ist mit einem einseitig angebauten, unterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit Anbau (EG Wohnen) sowie einem weiteren eingeschossigen Anbau (Lager) bebaut.

3.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:	14.10.2025 Das Wertermittlungsobjekt konnte ausschließlich straßenseitig von außen besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden die beiliegenden Fotos aufgenommen.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	die Sachverständige Alle Verfahrensbeteiligten wurden per Einwurfeinschreiben ordnungsgemäß geladen.
Gutachter:	Vermessungsassessorin Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf Von der Industrie- und Handelskammer Rhein Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)
Verwendete Unterlagen:	**Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt**: - Grundbuchauszug vom 13.05.2025 **Eigene Recherche**: - Flurkarte vom 15.12.2025 (Auszug Geoportal Rheinland-Pfalz) - Fernmündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 11.12.2025 - Schriftliche Auskunft zum Erschließungszustand der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 04.12.2025 - Schriftliche Auskunft zum geltenden Bauplanungsrecht der Stadt Ludwigshafen am Rhein mit E-Mail vom 04.12.2025 - Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 28.11.2025

- Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bauaktenarchiv, 05.11.2025
- Grundstücksmarktbericht Stadt Ludwigshafen 2025
- Landesgrundstücksmarktbericht 2025 Land Rheinland-Pfalz
- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2024, VBORIS.rlp (Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Mietspiegel Ludwigshafen am Rhein 2025
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Wohnungsmarktanalyse Metropolregion Rhein Neckar, Vorderpfalz etc.

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wertbildenden 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.

3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

Rechte und Belastungen Abt. II:

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten Rechte oder Lasten bestehen, sind diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Nur das Gericht erteilt Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Im Abschnitt 5.1 „Grundbuch und Grundakten" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur

	Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.
Mieter/Pächter:	n.b.
Zwangsverwaltung:	Nein
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	Nein
Gewerbebetrieb vorhanden	Nicht erkennbar
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Nicht erkennbar
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	s. Erläuterungen Kap. 5.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 5.2.4 „Baulasten“
Energieausweis:	hat nicht vorgelegen

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

4.1. Lage und Standort

4.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Rheinland-Pfalz / Vorderpfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt
Ort / Einwohner:	Ludwigshafen am Rhein/ 177.222 Einwohner[2]
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	91,9[3] / 9,8%[4]
Einzugsbereich:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	sehr gute Verkehrsanbindung durch das vorhandene Bundesautobahn- (A650 / A61, A6) und Bundesstraßennetz (B37, B44, B9, B38); nächstgelegene Großstädte Mannheim (ca. 2 km), Darmstadt (ca. 45 km), Karlsruhe (ca. 50 km)

4.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil	Oppau / Edigheim
Innerörtliche Lage:	Zentrale Lage im Ortsteilzentrum von Edigheim als zweitnördlichstem Stadtteil Ludwigshafens, welcher im Norden durch die A 6, im Süden und Osten durch die B 9 erschlossen ist; Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; Stadtbuslinien verbinden Edigheim mit der Stadtbahnlinie 3 im südlich gelegenen Stadtteil Oppau, ein Überlandbus bietet Anschluss in die Nachbarstadt Frankenthal; Naherholungsmöglichkeiten westlich und nördlich der Pfingstweide, z.B. Weiher Schleusenloch
Art der Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Entlang der Oppauer Straße überwiegend zwei- und dreigeschossige Mischnutzung mit Gewerbe in den Erdgeschossen, geschlossene Bauweise, Kirchen, Schulen und Kindergärten, in Richtung Süden und

[2] Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 31.12.2024

[3] Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2025, Ludwigshafen am Rhein

[4] Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, www.statistik.arbeitsagentur.de, Berichtsmonat Oktober 2025, Ludwigshafen am Rhein

	Westen vermehrt aufgelockerte Wohnbebauung
Lagequalität:	mittlere Wohngebietslage (WA)
Immissionen / Beeinträchtigungen:	Lagetypische Immissionen durch die übergeordneten Straßen, tlw. Hochstraßen
Verkehrsanbindung:	Anbindung an die B 9 in Richtung Süden, LU-Oggersheim bis Speyer; Anbindung an die A 6 (Saarbrücken-Mannheim)
Entfernungen:	AS LU-Nord (A 6 Saarbrücken-Mannheim) in ca. 3 km (Auffahrt B 9 ca. 2 km) Innenstadt Ludwigshafen: ca. 9 km Flughafen Frankfurt am Main: ca. 75 km City Airport Mannheim: ca. 16 km Oberzentrum Mannheim (Hbf.): ca. 11 km Frankenthal Hauptbahnhof: ca. 5 km Haltestelle Oppau (Anschluss Stadtbahnlinie): ca. 2 km

4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	Generalisiert betrachtet rechteckig / Eckgrundstück Giselherstraße Oppauer Straße
Breite / Tiefe:	Ca. 7,3-10,7 m / ca. 24 m
Topographie:	Augenscheinlich eben

4.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Ausbauzustand der Straßen:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; gepflasterte und plattierte Gehwege beiderseitig vorhanden, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:	Von der Giselherstraße
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Telefon
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 28.11.2025 liegen für das Grundstück Flst.Nr. 331 nach dem städtischen *Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen* keine Hin-

weise auf altlastverdächtige Flächen vor. Das *Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz* (BIS-BoKat) verzeichnet für das Flurstück keine Einträge. Der mitgeteilte Flächenstatus beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand. Im Folgenden wird auf einen altlastenfreien Zustand abgestellt.

4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie Auskünfte vom Eigentümer (vgl. hierzu auch Fotodokumentation Gutachtenanlage). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

Objektart:	Einseitig angebautes, unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit Wohnhausanbau und ausgebautem Dachgeschoss. Eingeschossiger unterkellerter Lageranbau.
Baujahr:	Vermutlich um 1931 Erweiterungen 1956 (Anbau Wohnen EG) und 1963 (Dachaufbauten)
Nutzungsaufteilung:	KG: Kellerräume, Heizungsraum, Flur. EG: 4,5-Zimmer-Wohnung, Küche, Vorratsraum, Diele, Bad. Hofbereich und Lager. OG: 3-Zimmer-Wohnung, Küche, Vorratsraum, Diele, Bad. DG: Zimmer.
Rohbau	
Konstruktion:	Massivbauweise.

Außenwände:	Massiv.
Innenwände:	Massiv.
Fassade:	Putz mit Anstrich.
Decken:	Holzbalkendecken, Stahlbetondecken.
Dach:	Wohnhaus und Lager mit Holz-Walmdächern, Eindeckung in glasierten Tonziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech. Anbauten mit flach geneigten Dächern.

Ausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. älteren Baujahrs, tlw. erneuert; tlw. Kunststoffrollläden, tlw. Holzklappläden.
Sanitäre Installationen:	EG und OG je ein Badezimmer.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen	Dachgauben, Eingangstreppe mit Überdachung.

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:	Siehe oben.
Bodenbefestigungen:	n.b.
Gartengestaltung/Anpflanzungen:	Nicht vorhanden
Sonstiges:	-

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	Aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme befindet sich das Wertermittlungsobjekt in einem mäßigen Unterhaltungszustand. Zwar wurden kürzlich augenscheinlich sämtliche Dächer und einige Fenster erneuert, jedoch ist im Bereich der Fassade und der übrigen Fenster ein Instandsetzungsbedarf erkennbar. Der Hofbereich ist mit Unrat zugestellt. Über den Unterhaltungszustand und Modernisierungsgrad des Innenbereichs ist aufgrund der fehlenden Besichtigung keine belastbare Aussage möglich.

Bauschäden:

- Putzabplatzungen Fassade
- Risse im Außenputz
- Fehlende Putzverkleidung Fassade

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

5.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des Grundbuchs Blatt 733 befinden sich keine Eintragungen.

5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

5.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Das Bewertungsgrundstück Flst.Nr. 518 ist über die Giselherstraße erschlossen. Es verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Strom
- Telefon/Internet, Kabel

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 04.12.2025 sind die Beiträge und Abgaben für die erstmalige Herstellung der Erschließungseinrichtungen nach § 127 BauGB und § 7 ff Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RLP, Abwasserbeitrag) für den zu bewertenden Grundbesitz berechnet und beglichen. Einmalige Gebühren bzw. Beiträge nach KAG RLP für etwaige Erweiterungen und Verbesserungen werden durch „wiederkehrenden Ausbaubeiträge“ im Sinne einer Solidargemeinschaft finanziert. Da diese Erhebungsform demnach in der Region als grundstücksgewöhnlich und hinsichtlich der Größenordnung des Beitrags mit Blick auf die Verfahrensgenauigkeit als nicht signifikant eingestuft werden kann, kann nachfolgend von einem beitrags- und abgabenfreien Zustand ausgegangen werden.

5.2.2. Bauplanungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen (Abruf Homepage am 08.12.2025) ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 678b "Innenentwicklung Edigheim, Teil 2". Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich demnach gemäß § 34 BauGB (BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, d.h. im Wesentlichen nach der Eigenart der näheren Umgebung und einer gesicherten Erschließung) in Verbindung mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Als Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet geplant mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (zulässige Überschreitung bis 0,80, maximaler Versiegelungsgrad 60%).

5.2.3. Bauordnungsrecht

Im Zuge der Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein konnten folgende Vorgänge nebst Unterlagen recherchiert werden:

- Genehmigte Bauzeichnungen zum Wohnhausneubau mit Laden im Erdgeschoss (Pläne 1922, Genehmigungsdaten aus 1931)
- Genehmigte Bauzeichnungen zur Wohnhauserweiterung aus 1956
- Baugenehmigung nebst Bauzeichnungen und Lageplan zur Verbreiterung von Dachaufbauten aus 1963.

Die vorhandene Bebauung kann als planungsadäquat eingestuft werden. Die Wertermittlung wird auf Basis des genehmigten Bestands durchgeführt. Die Bauzeichnungen wurden anhand eines graphischen Abgriffs der Gebäudeaußenmaße aus der digitalen Flurkarte hinreichend plausibilisiert. Bei dieser Wertermittlung kann von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen ausgegangen werden.

5.2.4. Baulasten

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 11.12.2025 ist keine das Bewertungsgrundstück betreffende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

5.2.5. Denkmalschutz / Naturschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

5.3.1. Mietverhältnisse

Der Unterzeichnerin sind im Zuge der Gutachtenerstellung keine Mietverhältnisse bekannt geworden. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das Wohnhaus augenscheinlich unbewohnt. Nachfolgend wird von einem unvermieteten Zustand ausgegangen.

5.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden. Darüber hinaus gehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

6. Markt

6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich nach den starken Preissteigerungen der Vorjahre infolge der Zinswende deutlich abgekühlt. Trotz einer leichten Stabilisierung seit 2024 besteht weiterhin ein zurückhaltendes Marktumfeld, insbesondere bei Objekten mit Sanierungsbedarf, älteren Bestandsstrukturen und baurechtlichen Unsicherheiten. Die Nachfrage zeigt sich insgesamt selektiver, Käufer prüfen Risiken genauer und kalkulieren Instandhaltungskosten kritischer ein. Gleichzeitig bleibt der Wohnraumbedarf in der Metropolregion Rhein-Neckar grundsätzlich bestehen, wobei jedoch Preisempfindlichkeit und erhöhte Anforderungen an bauliche Transparenz spürbar zugenommen haben.

6.2. Marktanalyse

Der Immobilienmarkt in Ludwigshafen am Rhein ist weiterhin durch eine grundsätzliche Nachfrage nach wohnwirtschaftlich genutzten Bestandsimmobilien in zentralen Lagen geprägt. Trotz eines insgesamt anspruchsvolleren Marktumfelds infolge gestiegener Finanzierungskosten besteht insbesondere für Objekte mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eine fortdauernde Marktaktivität. Der Stadtteil Edigheim weist eine gewachsene, vergleichsweise dichte Bebauungsstruktur mit anteilig kerngebietstypischem Charakter auf. Die Lage ist als relativ zentral einzuordnen und verfügt über eine funktionale Infrastruktur.

Das Bewertungsobjekt ist ein ursprünglich um 1930 errichtetes Wohnhaus mit späteren Erweiterungen (1956 und 1963) und umfasst zwei Wohneinheiten. Die Gebäude- und Grundstücksstruktur entspricht in ihrer Ausprägung zunächst einem klassischen Zweifamilienhaus, wie es typischerweise von Eigennutzern nachgefragt wird. Die vorhandene Aufteilung erlaubt sowohl die vollständige Eigennutzung (z.B. als Mehrgenerationenhaus) als auch eine teilweise Fremdnutzung, etwa in Form der Vermietung einer Wohneinheit.
Der primäre Käuferkreis ist im Bereich der Eigennutzer zu sehen, insbesondere bei Haushalten, die Wohnen und ggf. eine ergänzende Vermietung kombinieren oder perspektivisch eine flexible Nutzungsmöglichkeit vorhalten möchten. Diese Käufergruppe orientiert sich erfahrungsgemäß weniger an kurzfristigen Renditeerwartungen, sondern vorrangig an Substanz, Lage und langfristiger Nutzbarkeit der Immobilie. Ergänzend kommen sekundäre Käufergruppen in Betracht, darunter private Kapitalanleger mit langfristigem Anlagehorizont sowie handwerksnahe Erwerber oder private Investoren, die bereit sind, einen erhöhten Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf wirtschaftlich abzubilden. Für diese Gruppen steht die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz im Vordergrund, nicht eine ertragsorientierte Optimierung im Sinne eines klassischen Renditeobjekts.

Die Besichtigung konnte ausschließlich von außen erfolgen. Dabei zeigte sich ein mäßiger bis teilweise vernachlässigter Unterhaltungszustand der Gebäudehülle mit Fassadenabplatzungen, Rissbildungen, Aufwölbungen sowie lokal freigelegtem Mauerwerk. Positiv hervorzuheben ist die erneuerte Dacheindeckung mit glasierten Tondachziegeln. Der Innenzustand, die technische Gebäudeausstattung sowie der energetische Standard sind nicht bekannt, was aus Käufersicht mit erhöhten Unsicherheiten verbunden ist. Im Markt führt diese Konstellation regelmäßig dazu, dass sich Eigennutzer zwar grundsätzlich für derartige Objekte interessieren, den Kaufpreis jedoch unter Berücksichtigung eines pauschalen Sicherheits- und Instandsetzungsabschlags verhandeln. Die Marktgängigkeit ist insgesamt als noch durchschnittlich einzustufen, wobei von einer tendenziell verlängerten Vermarktungsdauer auszugehen ist.

7. Wertermittlung

7.1. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.2. Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich stehen der Wertermittlung drei normierte Verfahren zur Verfügung, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

a) Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren i.S.d. §§ 24 ff. ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

b) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind (vgl. § 21 ImmoWertV). Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der nach § 21 (3) ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 (1), Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 (1), Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (vgl. auch Nr. 39.1 bis 39.3 der ImmoWertA 2023). Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden, die Prüfung einer (erneuten) Marktanpassung (§ 7 (2) u. § 35 (3)) und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint

c) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, und zwar aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV zugrunde zu legen.

d) Ermittlung des Verkehrswerts

In allen genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts bzw. des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse);
- Ermittlung des Verfahrenswerts (unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

Der Verkehrswert ist sodann aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

7.3. Wahl des Verfahrens

Die Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Dementsprechend und unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände des Einzelfalls wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig aus dem Sachwert abgeleitet.

Auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens und eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung wird im vorliegenden Fall explizit verzichtet. Aufgrund des äußeren Eindrucks besteht mindestens ein nicht unerheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau. Berücksichtigt man zudem die fehlende Innenbesichtigung und die damit verbundenen Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen baulichen und technischen Ausstattung ist eine belastbare Vergleichbarkeit mit anderen Kauffällen nicht herstellbar. Die Marktanalyse zeigt zudem, dass Objekte mit vergleichbarer Ausgangssituation in ihrer Ausprägung und Risikostruktur stark variieren und daher kein hinreichend homogener Markt vorliegt.

Aufgrund der objektbezogenen Merkmale, der Zweifamilienhausstruktur sowie der überwiegend eigennutzerorientierten Nachfrage ist das Objekt nicht primär als renditeorientiertes Anlageobjekt, sondern als substanzielles Wohngebäude mit Eigennutzungscharakter einzuordnen. Vor diesem Hintergrund ist die Herleitung des Verkehrswerts auf Basis des Sachwertverfahrens sachgerecht. Die Marktanpassung hat dabei insbesondere den baulichen Zustand, den bestehenden Modernisierungsbedarf sowie die eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit angemessen zu berücksichtigen.

Das allgemeine Ertragswertverfahren dient der Plausibilisierung.

7.4. Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 25 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Es kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwerts herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des

Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Der zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 2 ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	**Bewertungsgrundstück**
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (§ 34 BauGB, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	Entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Wohnbauflächen, offene Bauweise, II Vollgeschosse
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 12)	Keine signifikanten vorhanden
beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG RLP
Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)	Berücksichtigung von Standortstärken, -schwächen, -risiken und -chancen: - Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen vereinzelt im Ortsteil erreichbar, ansonsten in der Innenstadt Ludwigshafens bzw. in den weiteren Ballungszentren der Region - Mittlere Wohnlage in Edigheim
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	- Grundstücksgröße 212 qm - Zuschnitt annähernd rechteckig, Tiefe i.M. 24 m

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz gibt zum Ermittlungsstichtag 01.01.2024 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Wertermittlungsobjekts mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	**Entwicklungszustand**	**Beitragszustand**	**Nutzungsart**	**Bauweise**	**GFZ**	**Tiefe [m]**
335	Baureifes Land	frei	Kerngebiet	Geschlossen	0,8	30

Hinsichtlich der baulichen Nutzung ergibt sich im vorliegenden Fall eine Abweichung zwischen der Geschossflächenzahl (GFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks von 0,8 und der des Bewertungsgrundstücks, die im vorliegenden Fall überschlägig zu (98,39 + 99,00 + 28,74)/ 212 qm = rd. 1,1 ermittelt wurde. In Anlehnung an die örtlichen Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Ludwigshafen (nach Sprengnetter) ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,14, mithin ein Aufschlag auf den Bodenrichtwert von 14%:

335 €/qm x 1,14 = 381,90 €/qm, rd. **382 €/qm**

Der Bodenwert beläuft sich demnach auf

Bodenwert	212 qm	x	382 €/qm =	80.984 €
Gesamt	**212 qm**			**80.984 €**

7.5. Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

7.5.1. Herstellungskosten / Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden (vgl. § 36). Es handelt sich um modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Derzeit sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen (vgl. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV). Sie besitzen die Dimension „€/qm“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA 2023, 36.(2).3).

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der diesbezüglich aktuelle und zur jeweiligen Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu verwenden (§ 36 ImmoWertV). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude (II/2025) beträgt 134,3 bezogen auf die Basis 2015 =100, für das Basisjahr der NHK 2010 beträgt er 70,8.

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV), welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

Bauteil A+B – Wohnhaus und Anbau

Gebäudetyp 2.11/2.23	Zweigeschossiges voll unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, eingeschossiger Anbau

Normalherstellungskosten: 740 €/qm BGF inkl. 19% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex
Bruttogrundfläche[5]: 424 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage)

Bauteil C - Lager
Gebäudetyp 16.1 Kaltlager
Normalherstellungskosten: 300 €/qm BGF inkl. 12% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex
Bruttogrundfläche: 29 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage)

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile - § 36 (2) ImmoWertV

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden die Dachgauben in Anlehnung an übliche Herstellungskosten zusätzlich in Ansatz gebracht.

7.5.2. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND, § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1) ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 (5) Satz 1). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes modellkonform mit **80 Jahren** für das zu bewertende Wohnhaus zum Ansatz gebracht. Für das Lagergebäude ergibt sie sich modellkonform zu **60 Jahren**. Dies entspricht den Modellen der verwendeten Daten.

[5] Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben zu ermitteln.

7.5.3. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND, § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Die rechnerische Restnutzungsdauer ist im vorliegenden Fall theoretisch abgelaufen. In Anlehnung an Anlage 2 ImmoWertV – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen – ergibt sich unter Berücksichtigung der sichtbar vorgenommenen Modernisierungen (Dächer, tlw. Fenster) eine verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag von **25 Jahren**. Aufgrund der Einheit Wohnhaus und Lagergebäude wird die gleiche Restnutzungsdauer für das Lagergebäude angesetzt.

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor (AWMF)} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Unterschiede zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen soll (vgl. ImmoWertA 2023, 36,(3)). Im vorliegenden Fall wird dieser mit **1,0** ausgegeben.

Durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor wird der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

7.5.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Ansatz für Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) ist i.d.R. eine Modellgröße. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere ortsübliche Gartenanlagen. Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (ImmoWertA 2023, vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 2; Nummer 8.(3).1 sowie Nr. 37.1 und 37.2 ImmoWertA 2023).

Der Wertansatz für die Außenanlagen erfolgt im vorliegenden Fall pauschal mit **4%** des Gebäudezeitwertes und besteht im Einzelnen aus

- Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen bis an die Grundstücksgrenze
- Einfriedung zu den Nachbargrundstücken und dem öffentlichen Raum inkl. Schiebetor
- Befestige Zufahrts-, Zuwegungs- und Stellplatzflächen

7.5.5. Ermittlung des (vorläufigen) Sachwertes

Wahl des NHK- Typs					
Gebäudetyp (NHK 2010):	2.11/2.23 ZFH einseitig angebaut KG, EG, OG, DG ausg. mit Wohnhausanbau EG				
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer		25 Jahre	
BGF - Ansatz					424 qm
NHK- Ansatz					740 €/qm
Anpassungen					
Anpassung Baupreisindex Bund					
Für das Basisjahr	70,8				
Zum Stichtag: 10 / 2025	134,3			×	1,90
					1.406 €/qm
Herstellungskosten		1.406 €/qm	**x** 424 qm	**=**	**596.144 €**
Besondere nicht in der BGF erfasste Bauteile					
1) Dachgauben				+	14.000 €
Herstellungskosten gesamt				=	**610.144 €**
Wertminderung wegen Alters					
Methode	Linear	(69,0%)		-	420.999 €
Sachwert Wohnhaus mit Anbau					**189.145 €**
Zusammenstellung					
Sachwert Wohnhaus mit Anbau					189.145 €
Sachwert Lager				+	13.646 €
Zeitwert der Außenanlagen		4%		+	7.566 €
Bodenwert				+	80.984 €
vorläufiger (nicht marktangepasster) Sachwert					**291.341 €**

Nebenrechnung:

Wahl des NHK- Typs				
Gebäudetyp (NHK 2010):	16.1 Kaltlager			
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer		25 Jahre
BGF - Ansatz				57 qm
NHK- Ansatz				300 €/qm
Anpassungen				
Anpassung Baupreisindex Bund				
Für das Basisjahr	70,8			
Zum Stichtag: 10 / 2025	134,3		×	1,90
				570 €/qm
Herstellungskosten		570 €/qm **x** 57 qm	**=**	**32.490 €**
Wertminderung wegen Alters				
Methode	Linear	(58,0%)	-	18.844 €
Sachwert Lager				**13.646 €**

7.5.6. Marktanpassung

Der im Sachwertverfahren ermittelte vorläufige Sachwert spiegelt noch nicht die Lage am ortsüblichen Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag wider. Der bisher rein substanzorientierte Sachwert ist in der Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch, die Anpassung erfolgt mittels des so genannten Sachwertfaktors gem. § 39 ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus tatsächlichen Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Die Höhe erforderlicher Zu- oder Abschläge (Verhältnis zwischen Sachwert und Verkehrswert) ist von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation am Wertermittlungsstichtag abhängig. Der modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für den/ die Sachverständige/n von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen die auf

„Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen“ basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von nicht marktüblichen Flächenanteilen („selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen“ gem. § 41), „grundstücksbezogenen Rechten und Lasten“ oder sonstigen Besonderheiten (i.S.v. „boG“, vgl. § 8 (3)).

Der örtliche Gutachterausschuss leitet Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser aller Anbauarten in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwerts ab. Bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 275.000 € und einem Bodenrichtwert von 340 €/qm ist im Grundstücksmarktbericht Ludwigshafen 2025 ein Mittelwert von ca. 1,3 zum Stichtag 01.01.2024 angegeben. Unter Berücksichtigung der kleinräumigen Lageeigenschaften des Wertermittlungsobjekts, der Gebäudegröße und -struktur (inkl. der allgemein bautechnischen und energetischen Eigenschaften), des unbekannten Zustands der Innenräume sowie den Immobilienmarktentwicklungen zum Wertermittlungsstichtag (Konsolidierungsphase) wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von **1,20** gewählt:

vorläufiger (nicht marktangepasster) Sachwert	**291.341 €**
Sachwertfaktor	120%
vorläufiger marktangepasster Sachwert	**349.609 €**

7.6. Ertragswertverfahren

7.6.1. Wohnfläche

Eine offizielle Wohnflächenberechnung hat nicht vorgelegen. Anhand der alten Bestandspläne wurde eine überschlägige Berechnung vorgenommen. Gemäß Gutachtenanlage wurden folgende Flächen abgeleitet:

Wohnen EG + Anbau	rd. 96 qm
Wohnen OG + Zimmer DG	rd. 86 qm
Gesamt:	**rd. 182 qm**

7.6.2. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten – aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3) und § 31). Gemäß ImmoWertA 2023 ist bei der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden. (31.2 b)).

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage des qualifizierten Ludwigshafener Mietspiegels 2025 für frei finanzierte Wohnungen abgeleitet. In Abhängigkeit des Baujahrs, der Wohnungsgröße sowie der weiteren Lage- und Objekteigenschaften ergibt sich eine marktübliche Miete von **8,00 €/qm**.

Der marktübliche Rohertrag ergibt sich demnach zu

Bez.	**Wfl./Nfl.**	**Miete pro qm**	**Miete gesamt**
Wohnen EG/Anbau	96 qm	8,00 €/Stk.	768,00 €
Wohnen OG	86 qm	8,00 €/Stk.	688,00 €
Gesamt	**182 qm**		**1.456,00 €**

also jährlich

1.456,00 € x 12 = 17.472 €

7.6.3. Bewirtschaftungskosten

Der Reinertrag ergibt sich sodann aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 32 ImmoWertV sind die

für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, im Einzelnen:

- die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

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

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1).

Im vorliegenden Fall werden folgende Ansätze pro Jahr in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV i.V.m. dem örtlichen Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht:

Verwaltungskosten Wohnen:	359 €/Stk.
Instandhaltungskosten:	14,00 €/qm Wfl./Nfl.
Mietausfallwagnis:	2% des Jahresrohertrags

7.6.4. Liegenschaftszinssatz

Der gesamte Reinertrag des Bewertungsobjektes ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils ergibt. Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grund-sätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar; er wird i.d.R. auf der Grundlage eines vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten geeigneten Liegenschaftszinssatzes durch den Sachverständigen unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Hinweise sowie eigener Ableitungen bezogen auf die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt. Dabei darf er nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21, (2)) zugrunde lagen. Andere Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (ImmoWertA 33.3).

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz:

- Je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie, desto geringer der Zinssatz bzw.
- je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz.

Wohnnutzungen weisen dabei in der Regel geringere wirtschaftliche Risiken auf als gewerbliche Nutzungen. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht eine objektabhängige Berücksichtigung einzelner Einflussfaktoren. **Den lageabhängigen Kriterien ist dabei das höchste Gewicht einzuräumen**. Insbesondere ist zwischen städtischem und ländlichem Gebiet zu unterscheiden und die örtliche Bevölkerungsentwicklung und Nachfragesituation zu beachten.



Der örtliche Gutachterausschuss Ludwigshafen hat aus dem Berichtsjahr 2024 Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser aller Anbauarten in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer veröffentlicht. Bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren wurde ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 0,9% veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften, des Quartiersimage und der kleinteiligen Grundstücksstruktur sowie der allgemeinen Immobilienmarktlage in Ludwigshafen wird ein Liegenschaftszinssatz von **1,5%** gewählt.

7.6.5. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Gewählte Wertermittlungsparameter					
Liegenschaftszins	1,50%				
Restnutzungsdauer	25 Jahre				
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	20,72				
Bodenwert	80.984 €				
davon Bodenwertverzinsung	80.984 €				
Jahresrohertrag					**17.472 €**
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag					
Verwaltungskosten Wohnen	2 Stk.	x	359 €/Stk.	=	718 €
Instandhaltungskosten	182,00 qm	x	14,00 €/qm	=	2.548 €
Mietausfallwagnis			2% des Jahresrohertrags	=	349 €
Summe Bewirtschaftungskosten					**3.615 €**
Jahresreinertrag					**13.857 €**
Verzinsungsbetrag des Bodens	1,50%	x	80.984 €	-	1.215 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen					**12.642 €**
Kapitalisierung					
Ertragswert der baulichen Anlagen	20,72	x	12.642 €	=	**261.942 €**
Bodenwert				+	**80.984 €**
Vorläufiger Ertragswert					**342.926 €**

Mit einer Abweichung zum vorläufigen Sachwert (S. 33: 349.609 €) von < 2% werden die gewählten Wertermittlungsparameter hinreichend plausibilisiert.

7.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung/Instandsetzungsstau

Da das Wertermittlungsobjekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand kein vollständiges Bild erstellt werden konnte, muss ein Sicherheitsabschlag am Bewertungsverfahren vorgenommen werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens können keine detaillierten Aussagen über den Zustand der nicht besichtigten Bereiche getroffen werden. Vielmehr wird hier – entsprechend der Mechanismen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs – eine Wertminderung in Ansatz gebracht, die ein potentieller Käufer im Zuge seiner Kaufpreisbildung als Risikoabschlag auf Basis überschlägig geschätzter Pauschalansätze für mögliche mindestens notwendige Renovierungen einpreisen wird. Unter Berücksichtigung der Größe und Objektart sowie des Gesamteindrucks der Immobilie wird ein Risikoabschlag von 50.000 €, mithin ca. 14,7% am wertbestimmenden Sachwert in Ansatz gebracht.

vorläufiger marktangepasster Sachwert		**349.609 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderung Risiko fehlende Innenbesichtigung/Instandsetzungsstau	-	50.000 €
Sachwert		**299.609 €**
	rd.	**300.000 €**

Vorläufiger Ertragswert		**342.926 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderung Risiko fehlende Innenbesichtigung/Instandsetzungsstau	-	50.000 €
Ertragswert		**292.926 €**
	rd.	**293.000 €**

8. Verkehrswert

Die angewandten Wertermittlungsverfahren liefern zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Sachwert	300.000 €
Ertragswert	293.000 €

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Edigheim Blatt 733 eingetragenen bebauten Grundstücks Giselherstraße 1 in 67069 Ludwigshafen am Rhein, Gemarkung Edigheim Flurstück 331 zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2025 ermittelt zu

rd. 300.000 €
(in Worten: dreihunderttausend Euro)

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der/dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in ihrem/seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Dier Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

9. Schlussformel

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz. Das Urheberrecht liegt bei der Unterzeichnerin. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Mannheim, den 17.12.2025



Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

10. Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen
Anlage 2:	Lage des Wertermittlungsobjektes
Anlage 3:	Flurkarte
Anlage 4:	Bauzeichnungen 1931 und früher
Anlage 5:	Bauzeichnungen 1956 Wohnhausanbau
Anlage 6:	Bauzeichnungen Verbreiterung Dachaufbauten 1963
Anlage 7:	Wohnflächenberechnung
Anlage 8:	Berechnung der Bruttogrundfläche
Anlage 9:	Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

ANLAGE 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

Hinsichtlich der Richtigkeit der der Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist. Insbesondere können aufgrund dieses Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht garantiert. Aus den hier gemachten Angaben können keine eigentumsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden beim Verkauf gelöscht oder bei Übernahme des Darlehens durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Des Weiteren wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) und die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (Energieeinsparverordnung - EnEV) erfüllt.

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen und insoweit Gegenstand der Wertermittlung sind. Eine Sache ist allerdings nicht Zubehör, wenn sie im Grundstücksverkehr nicht als Zubehör angesehen wird und ist in diesem Falle nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Abweichungen bei den Zwischenergebnissen der einzelnen Rechenschritte rühren von Rundungsungenauigkeiten der auf zwei Nachkommastellen gerundeten Euro-Beträge und den auf den vollen Quadratmeter gerundeten Flächenangaben her. Die Rundungsgenauigkeiten wurden so gewählt, dass Ergebnisse von Rechenschritten nicht signifikant beeinflusst werden.

ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjekts

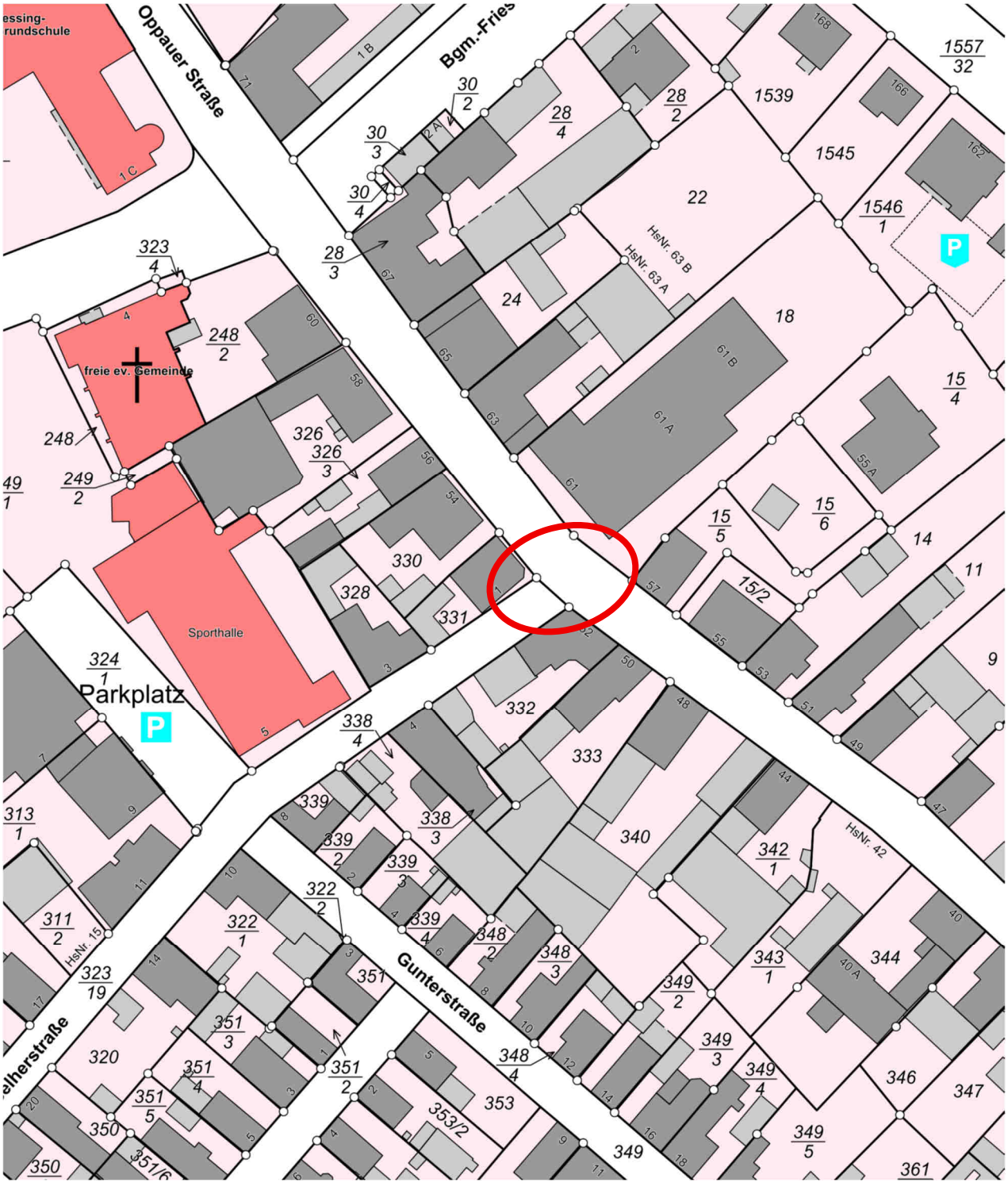


Quelle:	TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2. 0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf www.bkg.bund.de
Aktualität:	16.12.2025
Maßstab:	1:250.000



Quelle:	TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf www.bkg.bund.de
Aktualität:	16.12.2025
Maßstab:	1:20.000

ANLAGE 3: Liegenschaftskarte



Quelle: GeoPortal.rlp (Geoportal Rheinland-Pfalz GDI-RP)
Liegenschaftskarte RP © LVermGeo Basisdienst mit vereinfachter Darstellung
Aktualität: 15.12.2025
Maßstab: ca. 1 : 1000

ANLAGE 4: Bauzeichnungen 1931 und früher

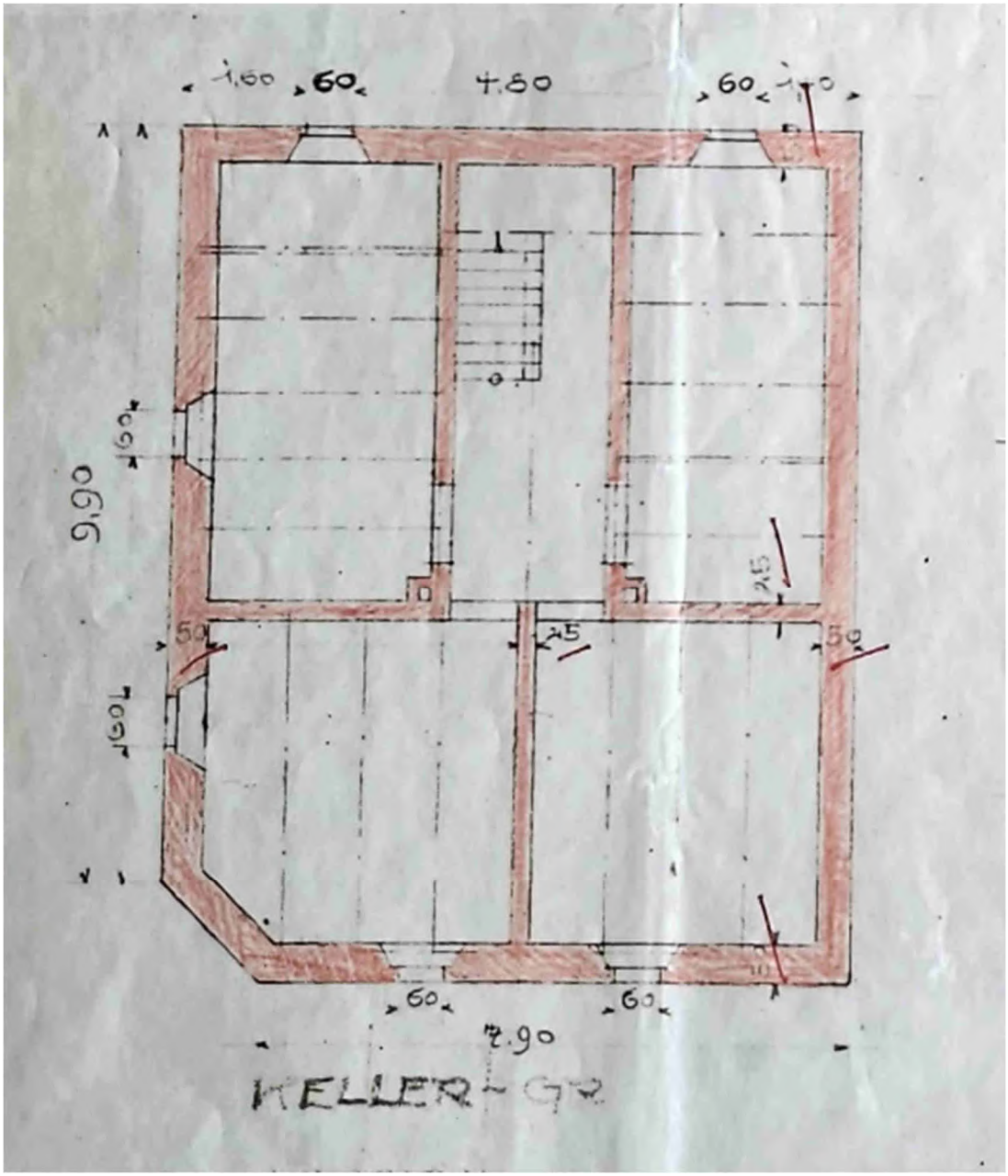


Abbildung 1: Grundriss KG

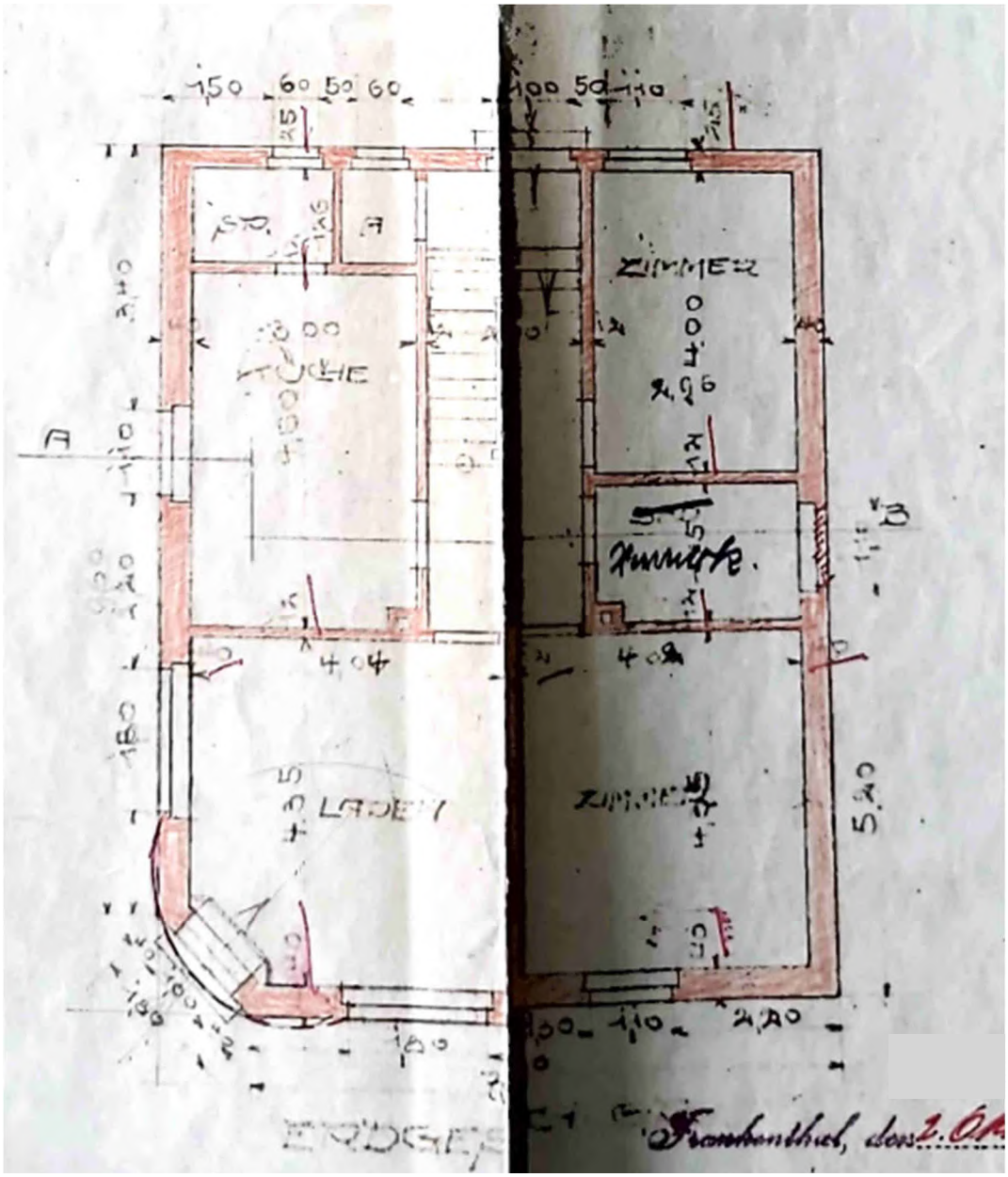


Abbildung 2: Grundriss EG

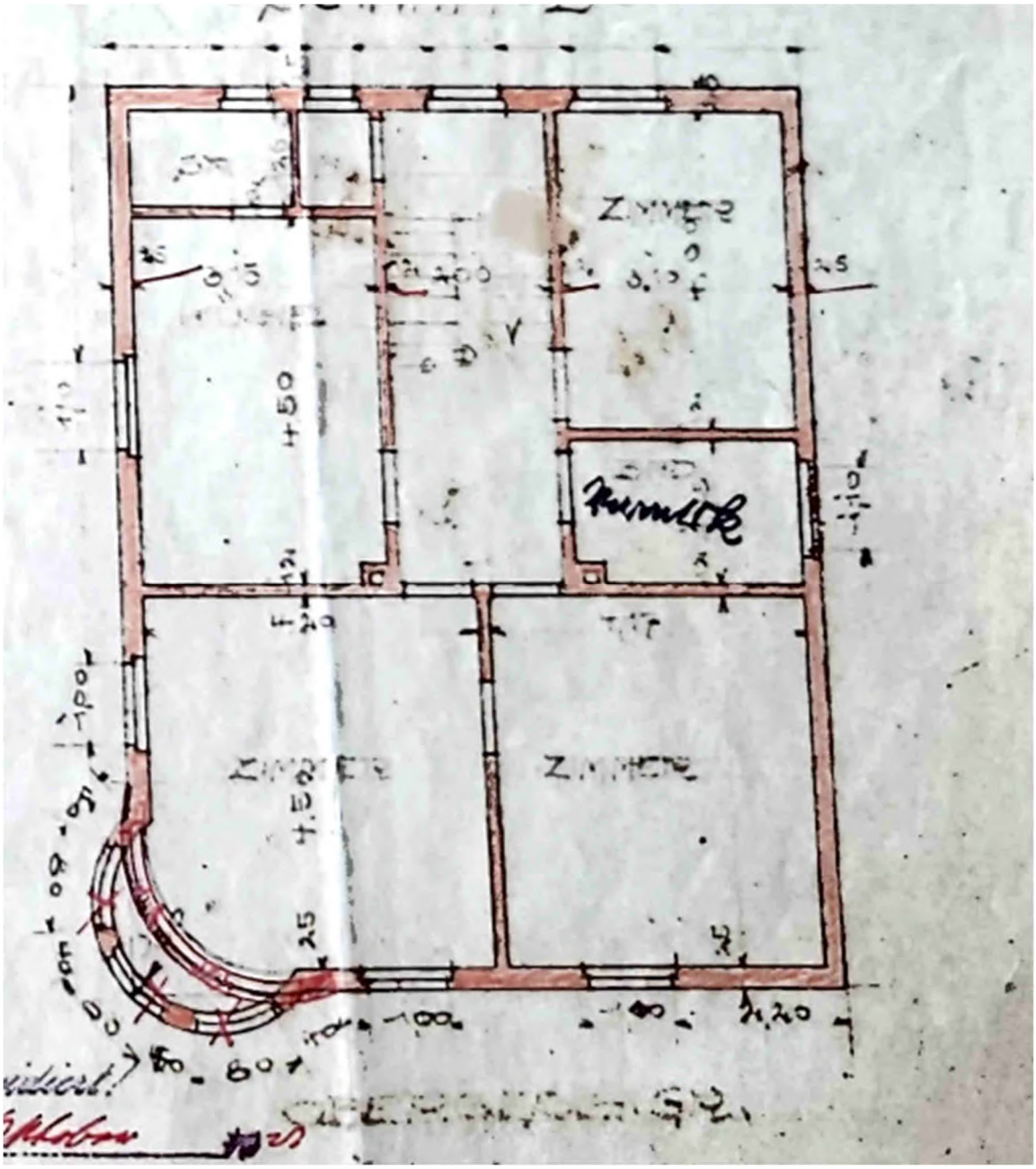


Abbildung 3: Grundriss OG

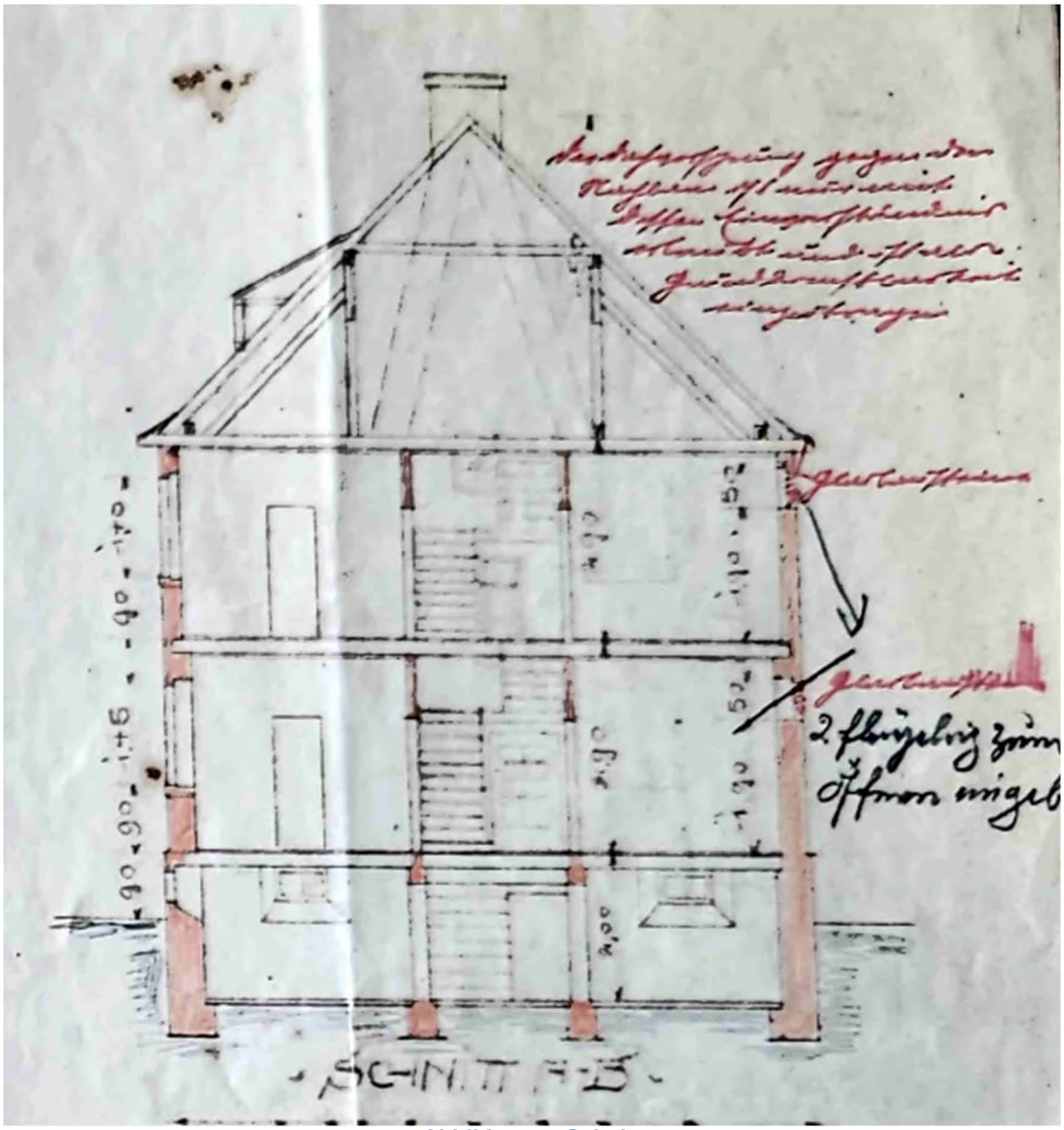


Abbildung 4: Schnitt



Abbildung 5: Ansicht Oppauer Straße



Abbildung 6: Ansicht Giselherstraße

ANLAGE 5: Bauzeichnungen 1956 Wohnhausanbau

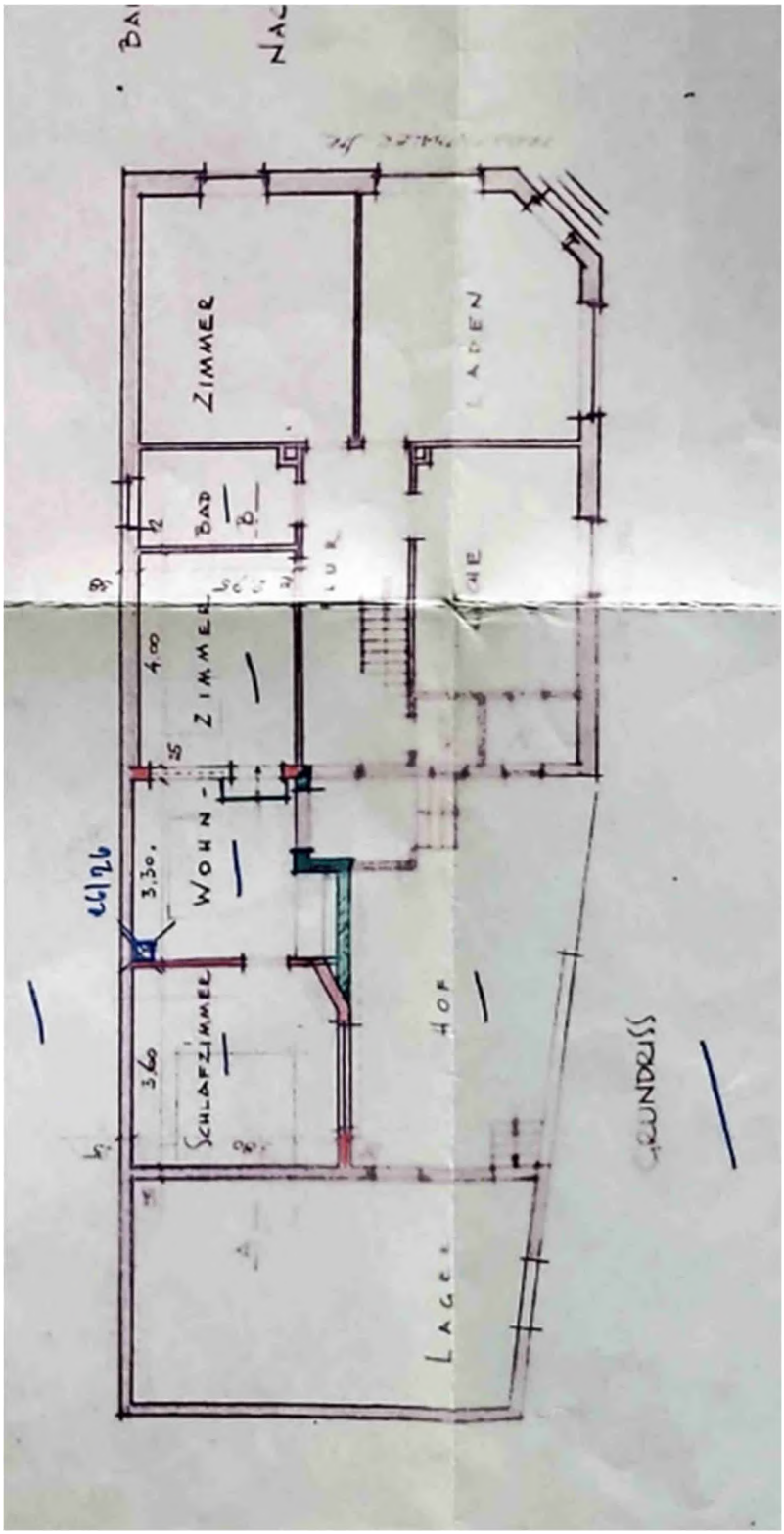


Abbildung 7: Grundriss EG

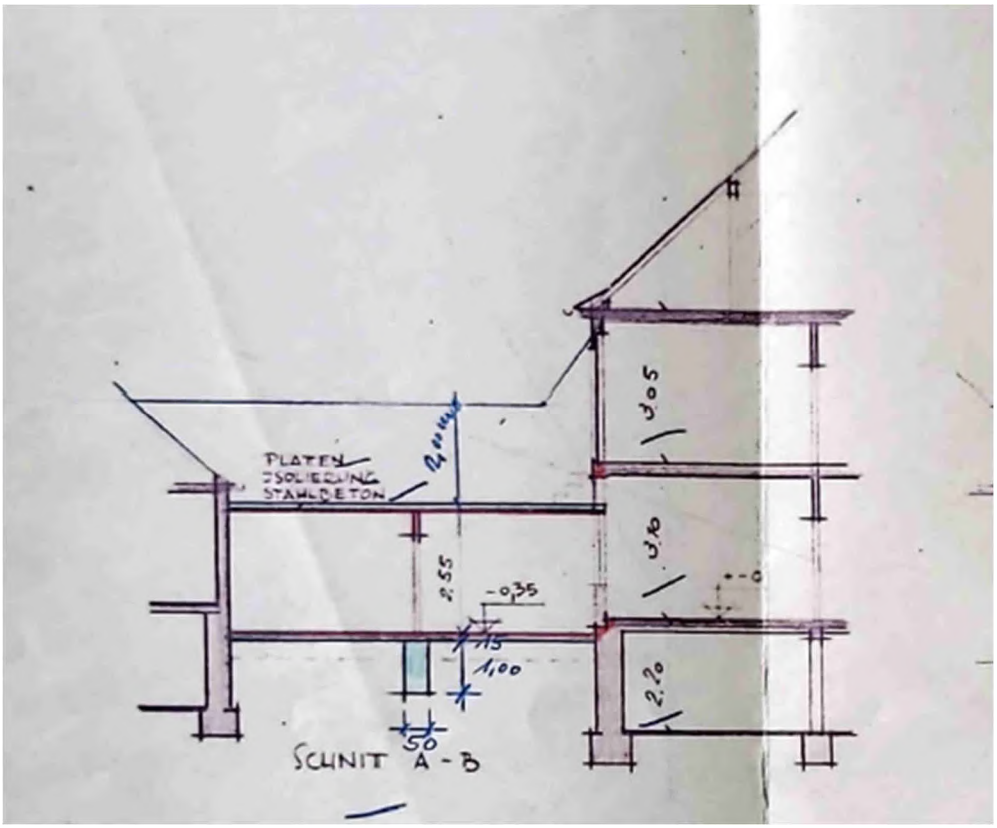


Abbildung 8: Schnitt

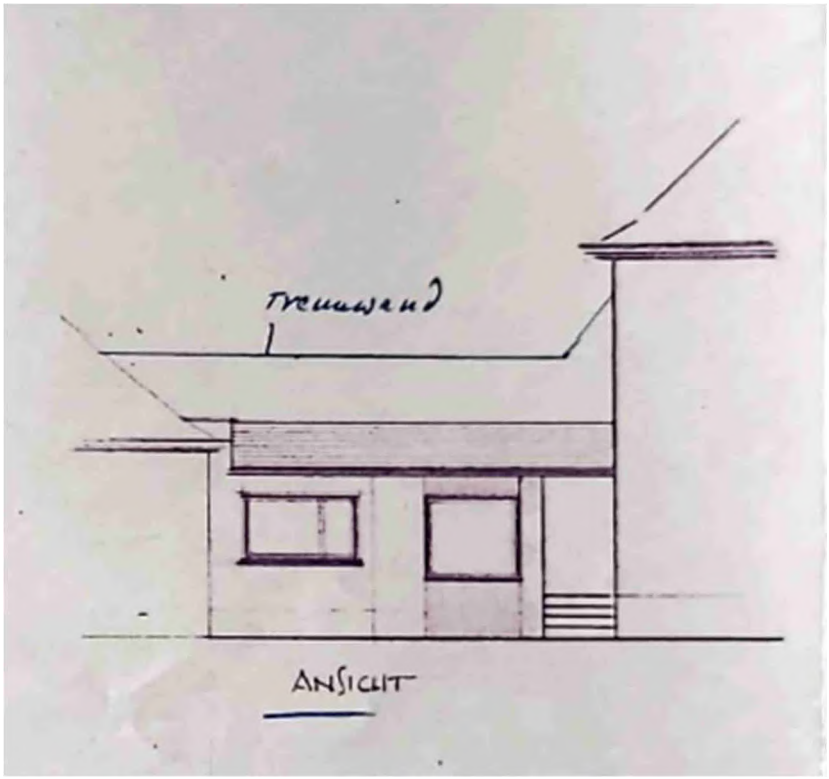


Abbildung 9: Ansicht Giselherstraße

ANLAGE 6: Bauzeichnungen Verbreiterung Dachaufbauten 1963

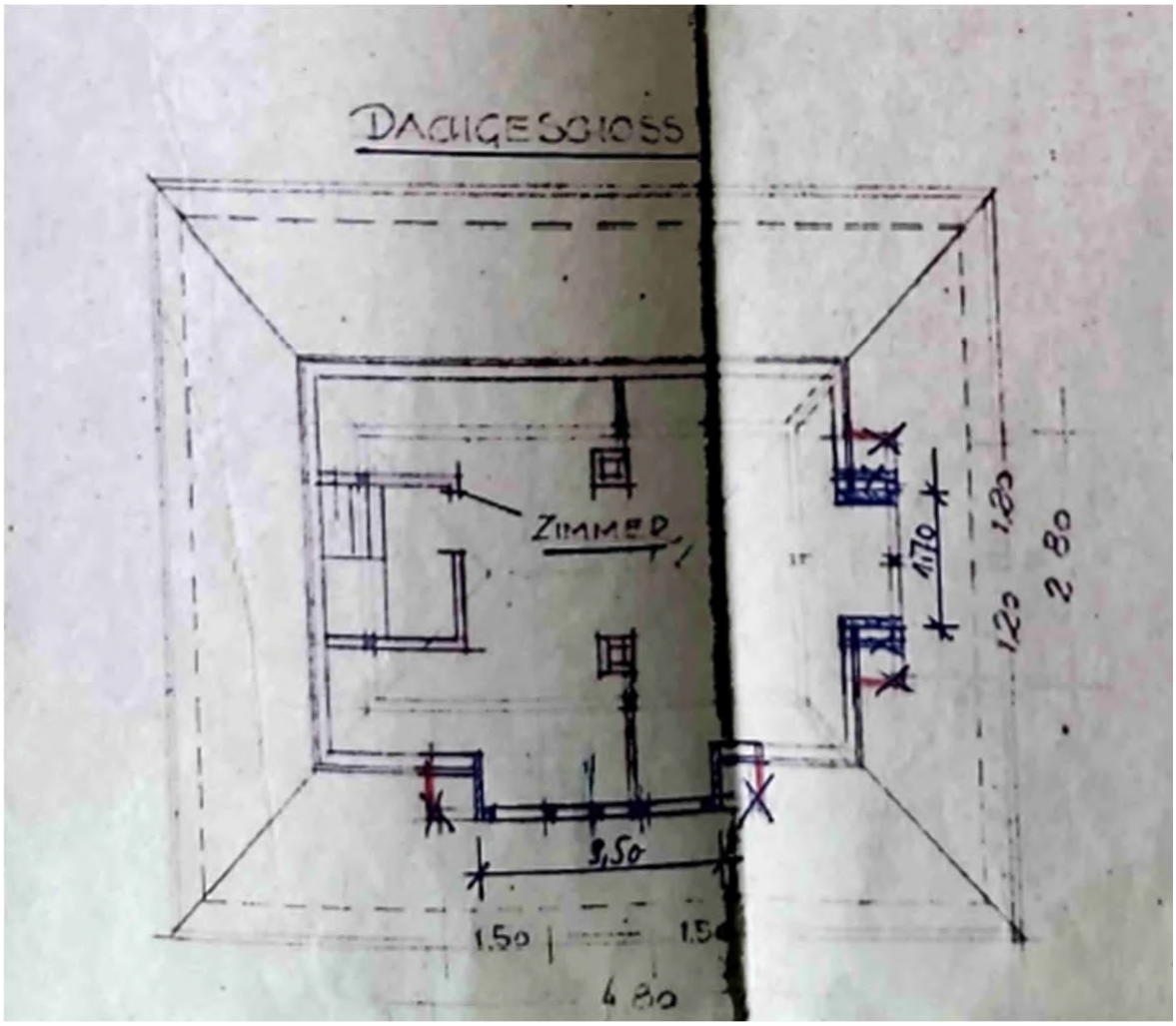


Abbildung 10: Grundriss Dachgeschoss

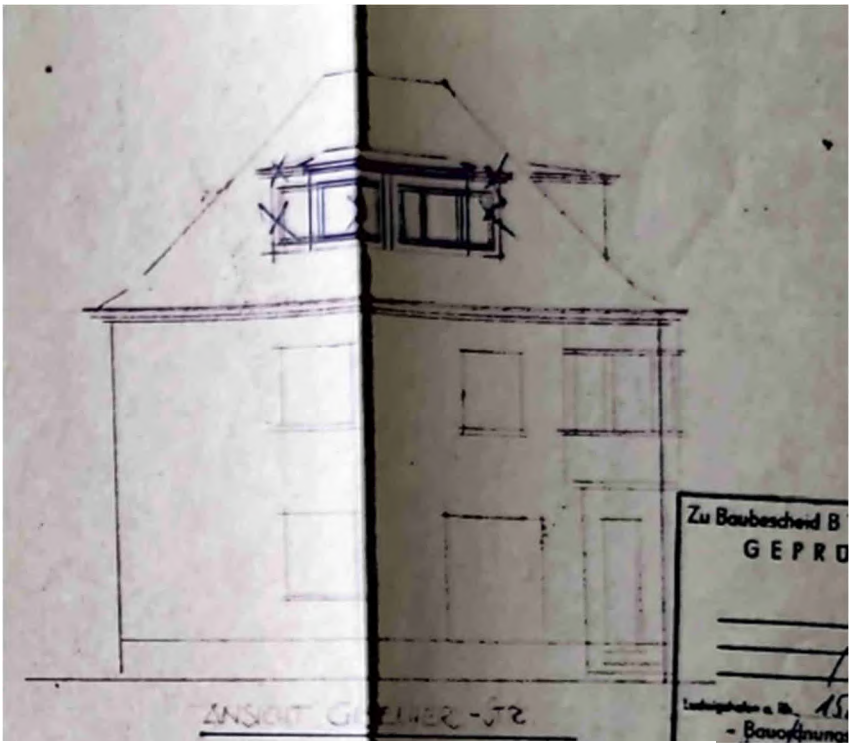


Abbildung 11: Ansicht Giselherstraße



Abbildung 12: Ansicht Oppauer Straße

ANLAGE 7: Wohnflächenberechnung

			Faktor	Fläche [qm]
EG Anbau				
Schlafzimmer	3,600	3,800	1,000	13,68
Wohnzimmer	3,300	3,800	1,000	12,54
	0,850	1,300	-1,000	-1,11
Putzabschlag				**-0,75**
Gesamt				**24,36**
EG				
Küche	4,500	3,000	1,000	13,50
	0,400	0,400	-1,000	-0,16
Laden	4,040	4,350	1,000	17,57
Zimmer	4,020	4,350	1,000	17,49
Bad	2,500	2,960	1,000	7,40
	0,400	0,400	-1,000	-0,16
Zimmer	2,960	4,000	1,000	11,84
	1,260	1,500	1,000	1,89
Flur	2,000	*2,000*	1,000	4,00
Putzabschlag				**-2,20**
Gesamt				**71,17**
OG				
Küche	4,500	3,000	1,000	13,50
	0,400	0,400	-1,000	-0,16
Zimmer	4,200	4,500	1,000	18,90
Zimmer	4,170	4,500	1,000	18,77
Bad	2,500	3,100	1,000	7,75
	0,400	0,400	-1,000	-0,16
Zimmer	3,100	4,000	1,000	12,40
	1,260	1,500	1,000	1,89
Flur	2,000	*2,000*	1,000	4,00
Putzabschlag				**-2,31**
Gesamt				**74,58**
DG				
Zimmer	4,100	5,600	1,000	22,96
abzgl. Treppenhaus	1,500	2,000	-1,000	-3,00
Kamine	0,400	0,400	-2,000	-0,32
abzgl. Schrägen geschätzt	0,800	5,600	-0,500	-2,24
	0,800	5,600	-0,500	-2,24
	0,800	2,500	-0,500	-1,00
Putzabschlag				**-2,66**
Gesamt				**11,50**

Zusammenfassung	
Bezeichnung	**Wohnfläche [qm]**
EG Anbau	24,36
EG	71,17
OG	74,58
DG	11,50
Gesamt	**181,61**

Anmerkung:
Die vorstehende Wohnflächenaufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Wohnflächenverordnung und ist daher ausschließlich im Rahmen der Wertermittlung heranzuziehen. Die Flächenangaben wurden den vorstehend aufgeführten Grundrissen entnommen und anhand eines stichprobenartigen Abgriffs hinreichend plausibilisiert.

ANLAGE 8: Berechnung der Bruttogrundfläche

Bauteil A - Wohnhaus KG, EG, OG, DG ausg.

Bauteil A - Wohnhaus KG, EG, OG, DG ausg.: Bruttogrundfläche

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Kellergeschoss				
	11,000	9,000	1,000	99,00
	1,100	1,100	-0,500	-0,61
Summe KG				**98,39**
Erdgeschoss				
	11,000	9,000	1,000	99,00
	1,100	1,100	-0,500	-0,61
Summe EG				**98,39**
Obergeschoss				
	11,000	9,000	1,000	99,00
Summe OG				**99,00**
Dachgeschoss				
	11,000	9,000	1,000	99,00
Summe DG				**99,00**

Zusammenfassung BGF	
Summe KG	98,39
Summe EG	98,39
Summe OG	99,00
Summe DG	99,00
Summe BGF	**395**

Bauteil B - Anbau EG

Bauteil B - Anbau EG: Bruttogrundfläche

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
	4,200	7,000	1,000	29,40
	0,600	*1,100*	-1,000	-0,66
Summe EG				**28,74**

Zusammenfassung BGF	
Summe EG	28,74
Summe BGF	**29**

Bauteil C - Lager

Bauteil B - Anbau EG: Bruttogrundfläche

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Kellergeschoss				
	3,800	*7,500*	1,000	28,50
Summe KG				**28,50**
Erdgeschoss				
	3,800	*7,500*	1,000	28,50
Summe EG				**28,50**
Zusammenfassung BGF				
Summe KG				28,50
Summe EG				28,50
Summe BGF				**57**

Anmerkung:
Die Berechnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurde zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt (Stand 1931, 1956, 1963). Die Maße wurden durch graphischen Abgriff aus Plänen und der digitalen Flurkarte plausibilisiert. Fehlende Maße wurden mit hinreichender Genauigkeit aus der digitalen Flurkarte graphisch abgegriffen und sind ggf. *kursiv* dargestellt.

ANLAGE 9: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Aufnahme 1: Nordansicht Oppauer Straße



Aufnahme 2: Nordostansicht Kreuzung Oppauer Straße Giselherstraße



Aufnahme 3: Ostansicht Giselherstraße



Aufnahme 4: Hofbereich mit Eingang



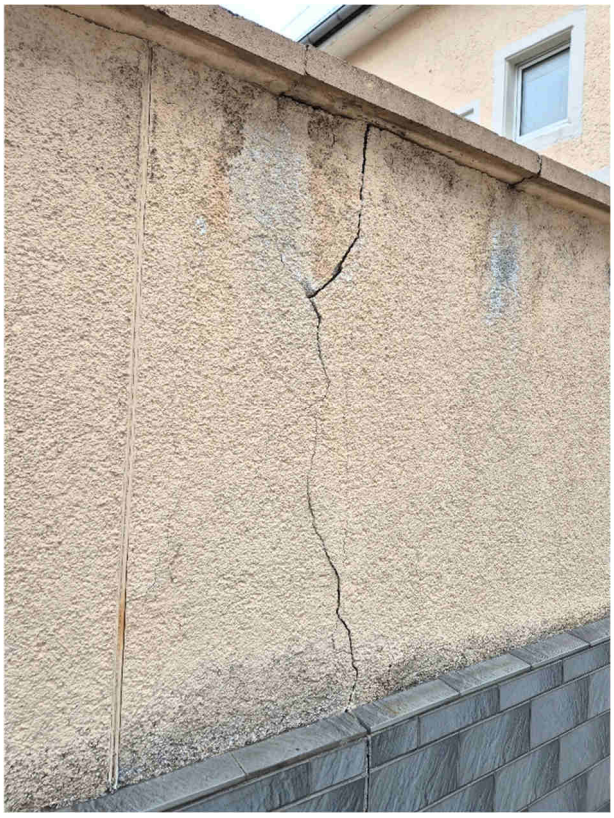
Aufnahme 5: Südostansicht Giselherstraße



Aufnahme 6: Detailansicht Putzrisse



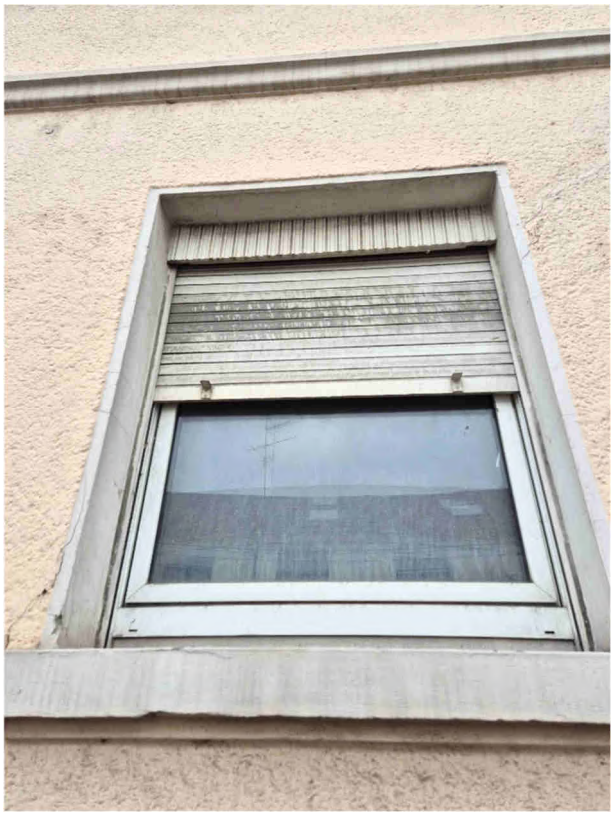
Aufnahme 7: Aufwölbungen Mauerputz



Aufnahme 8: Risse



Aufnahme 9: Freiliegendes Mauerwerk Fenstersturz



Aufnahme 10: Detailansicht Fenster