

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
-Zwangsversteigerungsgericht-
Wittelsbachstraße 10
67061 Ludwigshafen

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 14.11.2025

AZ.: LU 3K48/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 67071 Ludwigshafen, Langgewannstr. 34



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
23.09.2025 ermittelt mit rd.

385.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
1.5	Fragen des Gerichtes	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Mehrfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	11
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude (Garage etc.)	12
3.4	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	14
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	14
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	15
4.4	Ertragswertermittlung	16
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.4.3	Ertragswertberechnung	19
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	20
4.5	Verkehrswert	24
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	26
6	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Langgewannstr. 34 67071 Ludwigshafen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oggersheim, Blatt 4288, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Oggersheim, Flurstück 612/32, Fläche 186 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein -Zwangsversteigerungsgericht-
	Auftrag vom 19.08.2025 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	23.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und teilweise Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte nur teilweise in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Es konnte lediglich die Wohnung im Dachgeschoss, der Keller und der allgemein zugängliche Bereich des straßenseitigen Wohnhauses besichtigt werden. Nicht besichtigt wurden die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss, das Dach, die Nebengebäude sowie der Bereich hinter dem Hoftor zu den Nebengebäuden. Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.05.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bodenrichtwert und Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal
- Bauakte (auszugsweise)
- Berechnung der Flächen
- Mietvertrag der Wohnung im Dachgeschoss
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (soweit vorhanden)
- Auskunft Altlasten
- Landesgrundstücksmarkbericht 2025 Rheinland-Pfalz
- Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sowie die Nebengebäude konnten nicht besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für die Wohnung wird ein (bauzeittypischer) mittlerer Ausbaustandard zu Grunde gelegt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sowie der Nebengebäude wird durch einen Sicherheitsabschlag von 10 % (rd. 33.000 €) auf den Ertragswert der baulichen Anlagen Rechnung getragen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann. Der wegen fehlender Innenbesichtigungsmöglichkeit vorgenommene Sicherheitsabschlag ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten.

Das nachfolgende Gutachten wird im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen bleiben, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt „privatrechtliche Situation“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	vermietet
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine
Energieausweis:	liegt nicht vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: kreisfreie Stadt

Ort und Einwohnerzahl: Ludwigshafen (ca. 177.000 Einwohner)
Stadtteil Oggersheim (ca. 26.000 Einwohner)

Oggersheim ist der größte Stadtteil und einer der 10 Ortsbezirke der Stadt Ludwigshafen, welche ihre Bekanntheit durch den Chemie-Großkonzern BASF erlangte.

Oggersheim hat Kindergärten, Grund- und Hauptschulen und ein Gesamtschulzentrum, Ärzte, Krankenhäuser, Einkaufsmöglichkeiten und eine sehr gute Verkehrsanbindung. Es besteht eine gute Infrastruktur und eine Vielzahl von Freizeitangeboten.

öffentlicher Nahverkehr wie S-Bahn, Bus, Straßenbahn und Zug; über die A 650 bzw. die B9 schneller Zugang zum Fernstraßennetz

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Mannheim (ca. 10 km), Mainz (ca. 60 km), Frankfurt (ca. 80 km)

Bundesstraßen:

B 9, B 37, B 38, B 44

Autobahnzufahrt:

A 6, A 61, A 650

Bahnhof:

Ludwigshafen, Mannheim

Flughafen:

Frankfurt (ca. 75 km), Speyer (ca. 20 km), Mannheim (ca. 15 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Ortskern von Oggersheim, rd. 9 km westlich der Innenstadt Ludwigshafen

öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn), Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeitanlagen, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung

gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen
überwiegend aufgelockerte, bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben, Garten mit Nordausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 14 m

mittlere Tiefe:

ca. 14 m

Bemerkungen:

quadratische Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten
Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanal-
anschluss, Telekommunikation

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Bauwischgarage
eingefriedet durch Mauer

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.09.2025 besteht für das
Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Bei der Ortsbesichti-
gung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine
weiteren Untersuchungen vorgenommen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Dar-
über hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus-
zug vom 13.05.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des
Grundbuchs von Oggersheim, Blatt 4288 keine Eintragung.

Der vermutlich nach Erstellung des Grundbuchauszuges einge-
tragene Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des
Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrele-
vant.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es bestehen Mietverhältnisse. Die Mietverträge für die Wohnun-
gen im Erd- bzw. Obergeschoss sowie für die Nebengebäude
wurden nicht vorgelegt.

Für die Wohnung im Dachgeschoss besteht ein Zeitmietvertrag
vom 01.08.2024 bis 31.07.2029; es wurde eine Staffelmiete ver-
einbart (zum Bewertungsstichtag 630,00 € monatlich, jährlich
steigend bis 720,00 € im 5. Vertragsjahr).

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis der Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Hinweis: Teile der Nebengebäude werden vermutlich als Wohnraum genutzt, obwohl hierfür keine Genehmigung in der Bauakte der Stadtverwaltung Ludwigshafen vorliegt. Diese Flächen sind z. B. als "Garage", "Stall", "Trockenraum" deklariert und werden als solche bewertet.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Ludwigshafen vom 10.09.2025 sind die Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB sowie die Entwässerungsanlagen nach § 7 ff Kommunalabgabengesetz fertig gestellt. Der Erschließungsbeitrag bzw. einmalige Abwasserbeitrag fällt nicht mehr an.

Einmalige Ausbaubeiträge werden in Ludwigshafen nicht erhoben. Um und Ausbaumaßnahmen werden über "wiederkehrende Ausbaubeiträge" finanziert.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnungen sind vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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 und Installationen (Heizung, Elektro, 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. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitig ausgebaut, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Anbauten, überwiegend unterkellert
Baujahr:	Ursprungsbaujahr um 1912, Um-/Anbauten 1927, 1959, 1963
Modernisierung:	Dach, Fenster, Leitungssystem (Elektrik), Außenfassade, Innenausbau, Bäder
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 160 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 285 m ² . Die Flächen wurden entsprechend der mir vorliegenden Unterlagen (Grundrisspläne) berechnet. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; DIN 283; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel Sockelputz

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume

Erdgeschoss:

Wohnung mit 2 Zimmern, Küche, Flur und Bad

Wohnfläche rd. 60 m²

Obergeschoss:

Wohnung mit 2 Zimmern, Küche, Flur, Abstellraum und WC

Wohnfläche rd. 50 m²

Dachgeschoss:

Wohnung mit 2 Zimmern, Küche, Flur und Bad

Wohnfläche rd. 50 m²

Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch Wohnung im OG: WC und Abstellraum außerhalb der Wohnung (über den Flur des Treppenhauses)
----------------------	---

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton
Treppen:	<u>Hauseingangstreppe:</u> 4 Stufen Beton mit Anstrich <u>Kellertreppe:</u> Holzstiege <u>Geschosstreppe:</u> Holztreppe mit Geländer aus Metall
Hauseingang(sbereich):	erneuerte Eingangstür aus Aluminium mit Licht- ausschnitt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) mit Dämmung, erneuert Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend mittlere, tlw. erneuerte Ausstattung je Raum ein Lichtauslass, mehrere Steckdosen Türöffner, Gegensprechanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Gas-Etagenheizungen Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da die Wohnungen im Erd- und im Obergeschoss nicht besichtigt werden konnten, bezieht sich die Ausstattungsbeschreibung lediglich auf die Wohnung im Dachgeschoss bzw. die allgemein zugänglichen Bereiche.

Bodenbeläge:	vermutlich schwimmender Estrich mit verschiedenen einfachen Bodenbelägen (Kunststoff, Laminat, Teppichboden)
Wandbekleidungen:	Wandputz mit Tapeten (Raufasertapeten), Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel (unfachmännisch verlegt)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz (mit Raufasertapeten) mit Anstrich
Fenster:	erneuerte Fenster aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Wohnungseingangstüren:</u> Haustüren mit Einbruchschutz <u>Zimmertüren:</u> erneuerte Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen mit Holzzargen unfachmännisch eingebaut, tlw. beschädigt bzw. mit Montageschaum verspritzt Griffe und Beschläge aus Metall

sanitäre Installation:

Bad:

eingebaute Wanne, wandhängendes WC, Waschbecken, Handtuchwärmer, Waschmaschinenanschluss
erneuerte Ausstattung, durchschnittliche Qualität, weiße Sanitäröbekte

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangstreppe, Anbauten

besondere Einrichtungen:

Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten)

Besonnung und Belichtung:

ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Feuchtigkeitsschäden, tlw. mit Schimmelbildung an den Fensterlaibungen und tlw. an den Außenwänden der Wohnung im Dachgeschoss
bauzeittypische Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss

Weitere Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugang zu den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung:

durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, durchschnittliche Verschleißerscheinungen, durchschnittliche Instandhaltung, Wohnung im Dachgeschoss überwiegend unfachmännisch ausgebaut, Renovierungsbedarf

3.3 Nebengebäude (Garage etc.)

Bauart: massiv

verschiedene Nebengebäude unterschiedlicher Baujahre

Außenansicht: verputzt

Dach aus: Holz mit Dachziegel

tlw. zweigeschossig

BGF: insg. rd. 65 m²

wegen nicht möglicher Besichtigung keine näheren Angaben

Anmerkung: Möglicherweise werden zumindest Teile der Nebengebäude wohnwirtschaftlich genutzt. Hierfür liegt beim Bauamt der Stadt Ludwigshafen keine Genehmigung vor.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 67071 Ludwigshafen, Langgewannstr. 34 zum Wertermittlungstichtag 23.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oggersheim	4288	1	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
Oggersheim		612/32	186 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **305,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,6
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,4
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	186 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	305,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.09.2025	× 1,100	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 335,50 €/m ²	
WGFZ	0,6	1,4	× 1,420	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	186	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
Tiefe (m)	30		× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 476,41 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 476,41 €/m²	
Fläche		× 186 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 88.612,26 € rd. 90.000,00 €	

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

E2

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in der VW-RL, Anlage 1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (rd. m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus Nebengebäude (Garage etc.)	1	Wohnung EG	60		11,00	nicht bekannt	
	2	Wohnung OG	50		11,00	nicht bekannt	
	3	Wohnung	50		11,00	550,00	6.600,00
	4	z. B. Werkstatt	60			nicht bekannt	
Summe			220	-		550,00	6.600,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (rd. m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus Nebengebäude (Garage etc.)	1	Wohnung EG	60		11,00	660,00	7.920,00
	2	Wohnung OG	50		11,00	550,00	6.600,00
	3	Wohnung	50		11,00	550,00	6.600,00
	4	z. B. Werkstatt	60		4,00	240,00	2.880,00
Summe			220	-		2.000,00	24.000,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	24.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.662,40 €
jährlicher Reinertrag	= 19.337,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 90.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.700,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 16.637,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,000
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 332.752,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 90.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 422.752,00 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 422.752,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 38.000,00 €
Ertragswert	= 384.752,00 €
	rd. 385.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir berechnet bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV, DIN 283, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus entsprechenden Internetportalen (z. B. immo-scout24.de, Wohnungsbörse.net, engelvoelkers.com, immoportal.com) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 11,00 €/m² als marktüblich erzielbar angesetzt.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 556 d BGB hingewiesen. Bei einer Neuvermietung darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) höchstens um 10 Prozent übersteigen. Möglicherweise ist hierbei mit einer reduzierten Miete zu rechnen.

Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei **gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich** entstehen.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	4 Whg. × 359,00 €	1.436,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	86,40 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	160 m ² × 14,00 €/m ²	2.240,00 €
	Nebengebäude	60 m ² × 7,00 €/m ²	420,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		422,40 €
Gewerbe	2,0 % vom Rohertrag		57,60 €
Summe			4.662,40 €

Liegenschaftszinssatz

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlicht der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten in Abhängigkeit von der relativen Restnutzungsdauer, gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke (Marktsegment 4, 5, 6, rel. RND rd. 36 %) beträgt 3,0 %.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) von 3,0 % angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	46,0 %	54,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Mehrfamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
• Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0		B01
• Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,0		B02
• Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0		B03
• Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
• Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0		B05
• Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0		B06
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0		B07
• Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		7,5	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Von 4 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die Erneuerung des Daches mit Dämmung der obersten Geschossdecke 3,0 Punkte vergeben.

B02

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die erneuerten Fenster und Haustür 1,5 Punkte vergeben.

B03

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die überwiegend erneuerte Elektrik 1,0 Punkte vergeben.

B05

Von 4 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die erneuerte Fassade 1,0 Punkte vergeben.

B06

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden 0,5 Punkte vergeben.

B07

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für den teilweise erneuerten Innenausbau (Dachgeschoss, Treppenhaus) 0,5 Punkte vergeben.

Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1912 = 113 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 113 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1976.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.000,00 €
• dringend notwendige Instandsetzungen	-5.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-33.000,00 €
• Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung der Nebengebäude bzw. der Wohnungen im EG und OG, 10 % des Ertragswertes der baul. Anlagen, rd.	-33.000,00 €
Summe	-38.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **385.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 67071 Ludwigshafen, Langgewannstr. 34

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oggersheim	4288	1
Gemarkung		Flurstück
Oggersheim		612/32

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2025 mit rd.

385.000 €

in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 14. November 2025



Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher 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.

WertermittlungsergebnisseFür das **Grundstück**in **Ludwigshafen, Langgewannstr. 34**

Flur

Flurstücksnummer **612/32**Wertermittlungstichtag: **23.09.2025**

Bodenwert						
	Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]
	Grundstück	baureifes Land	frei	483,87	186,00	90.000,00
Summe:				483,87	186,00	90.000,00

Objektdaten								
	Bewertungs- bereich	Gebäude- bezeichnung Nutzung		BGF [rd. m²]	WF/NF [rd. m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Grundstück	Mehrfamilien- haus		280	160	1912	80	31
	Grundstück	Neben- gebäude (Garage etc.)		65	60		60	31

Wesentliche Daten					
	Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegen- schafts- zinssatz [%]	Sachwertfaktor
	Grundstück	24.000,00	4.662,40 € (19,43 %)	3,00	----

Relative Werte

relativer Bodenwert:	409,09 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-172,73 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.750,00 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	16,04
Verkehrswert/Reinertrag:	19,91

Ergebnisse

Ertragswert:	385.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	385.000,00 €
Wertermittlungstichtag	23.09.2025

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Anlage 4: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

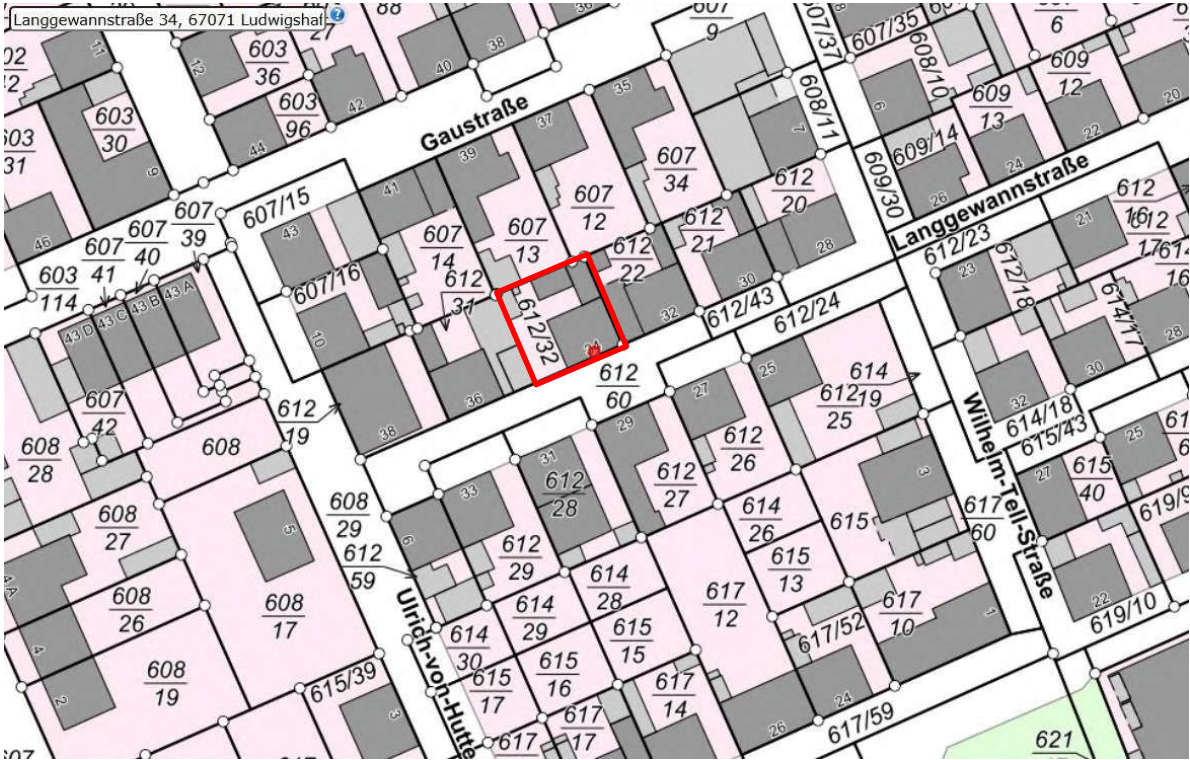
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Lageplan

Seite 1 von 1



geoportal Rheinland-Pfalz

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 11

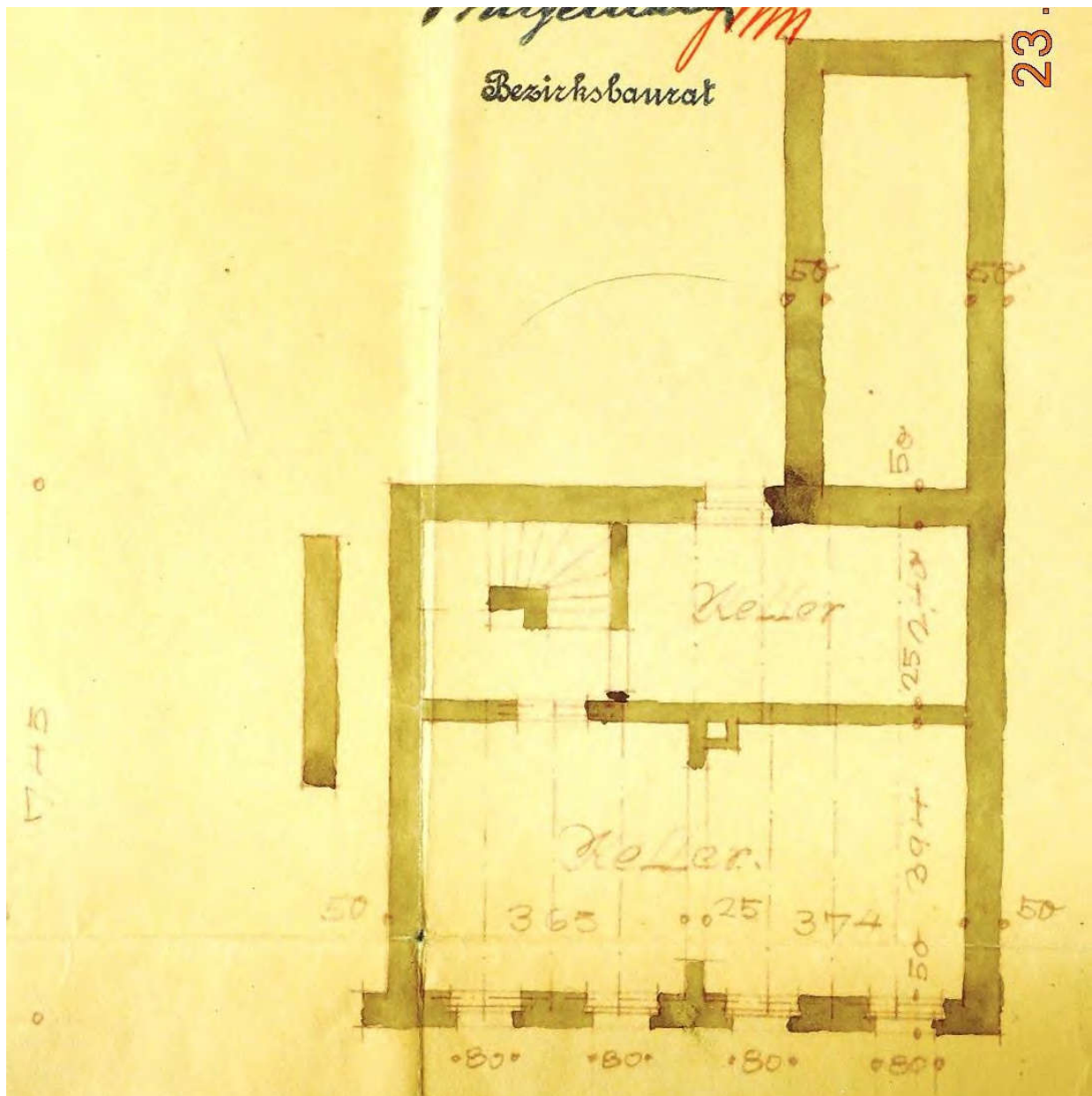


Abb. 1: Grundrissplan Kellergeschoss (aus Bauakte 1927)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 11

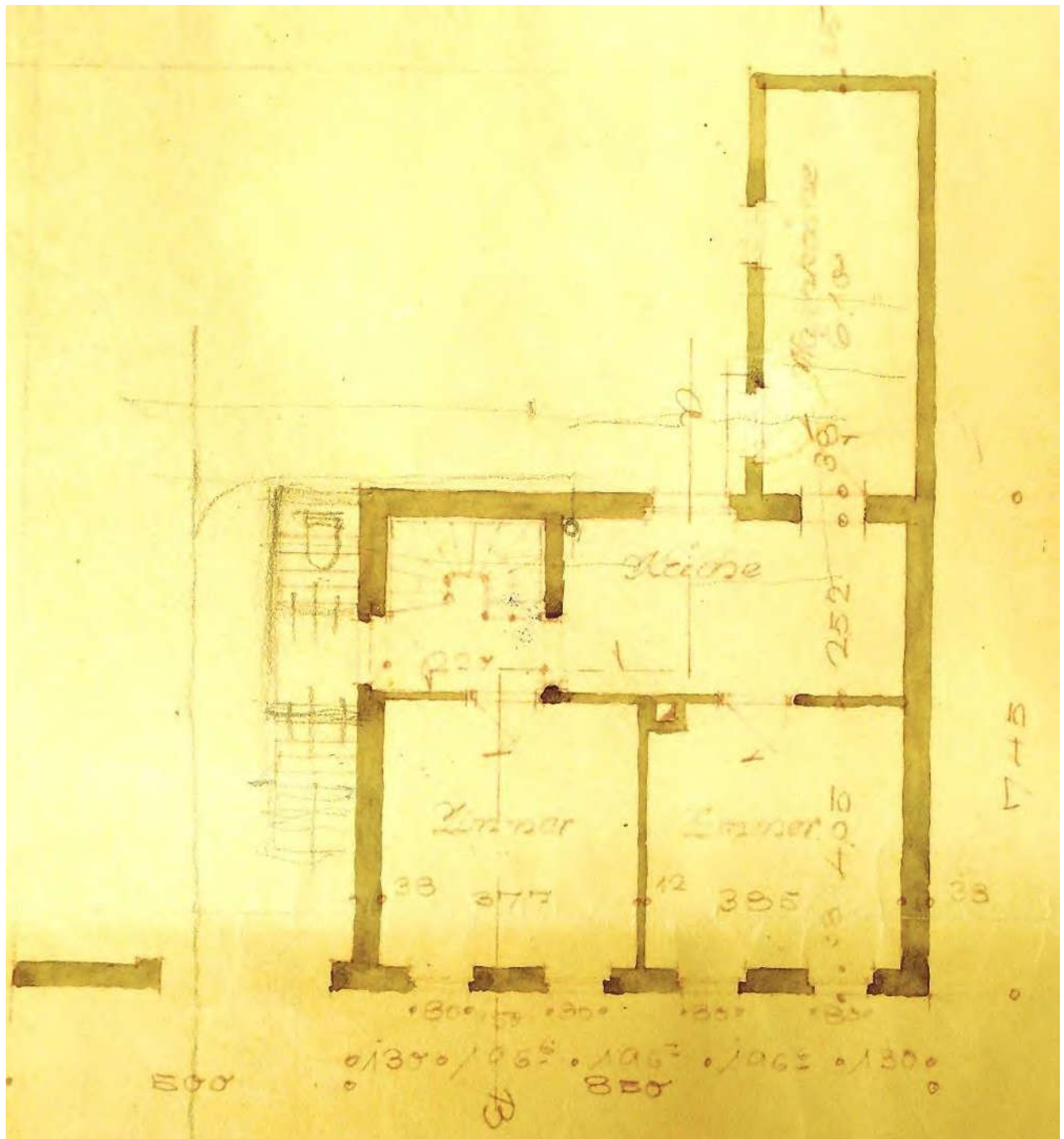


Abb. 2: Grundrissplan Erdgeschoss (aus Bauakte 1927)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 11

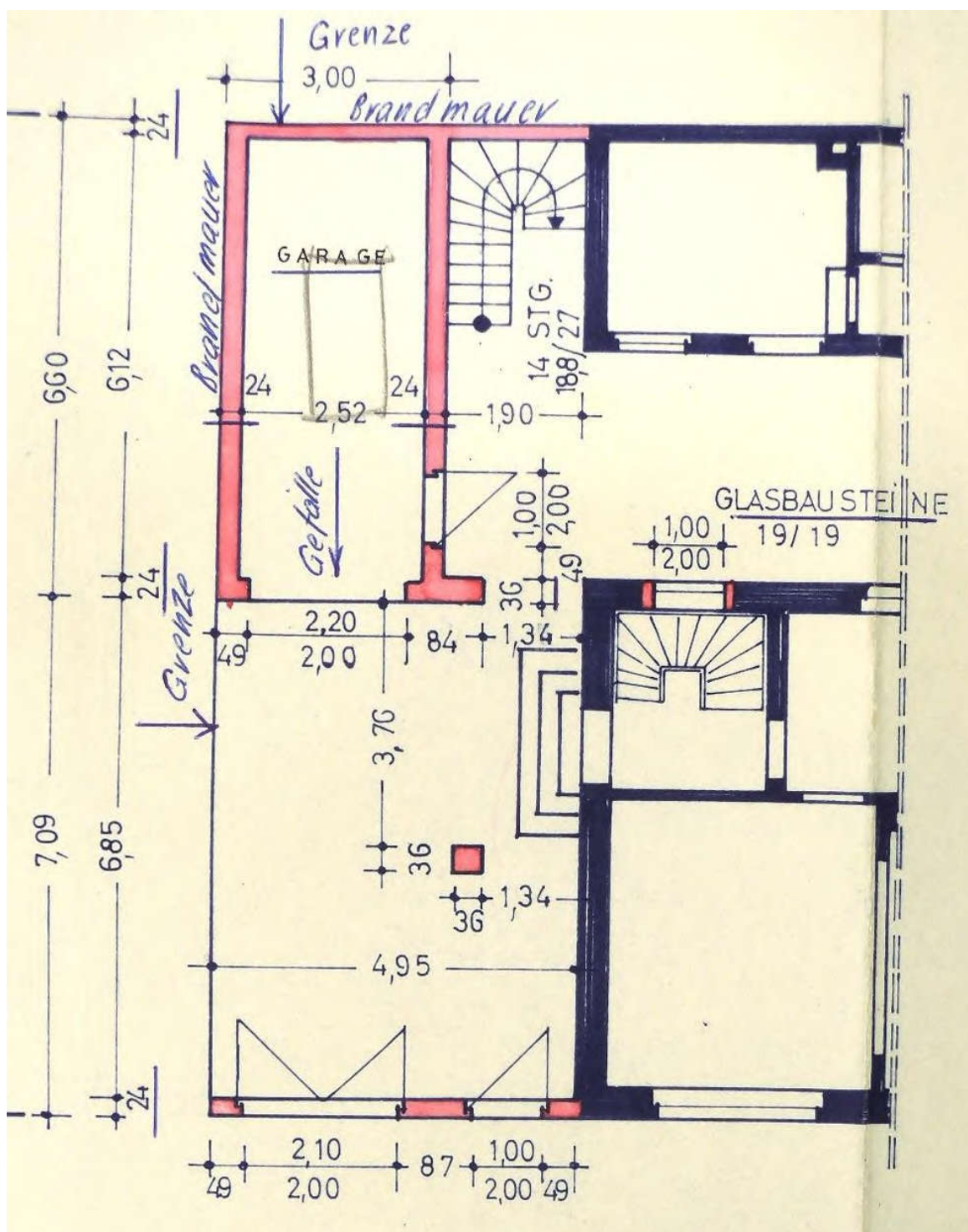


Abb. 4: Grundrissplan Nebengebäude Erdgeschoss (aus Bauakte 1963)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 11

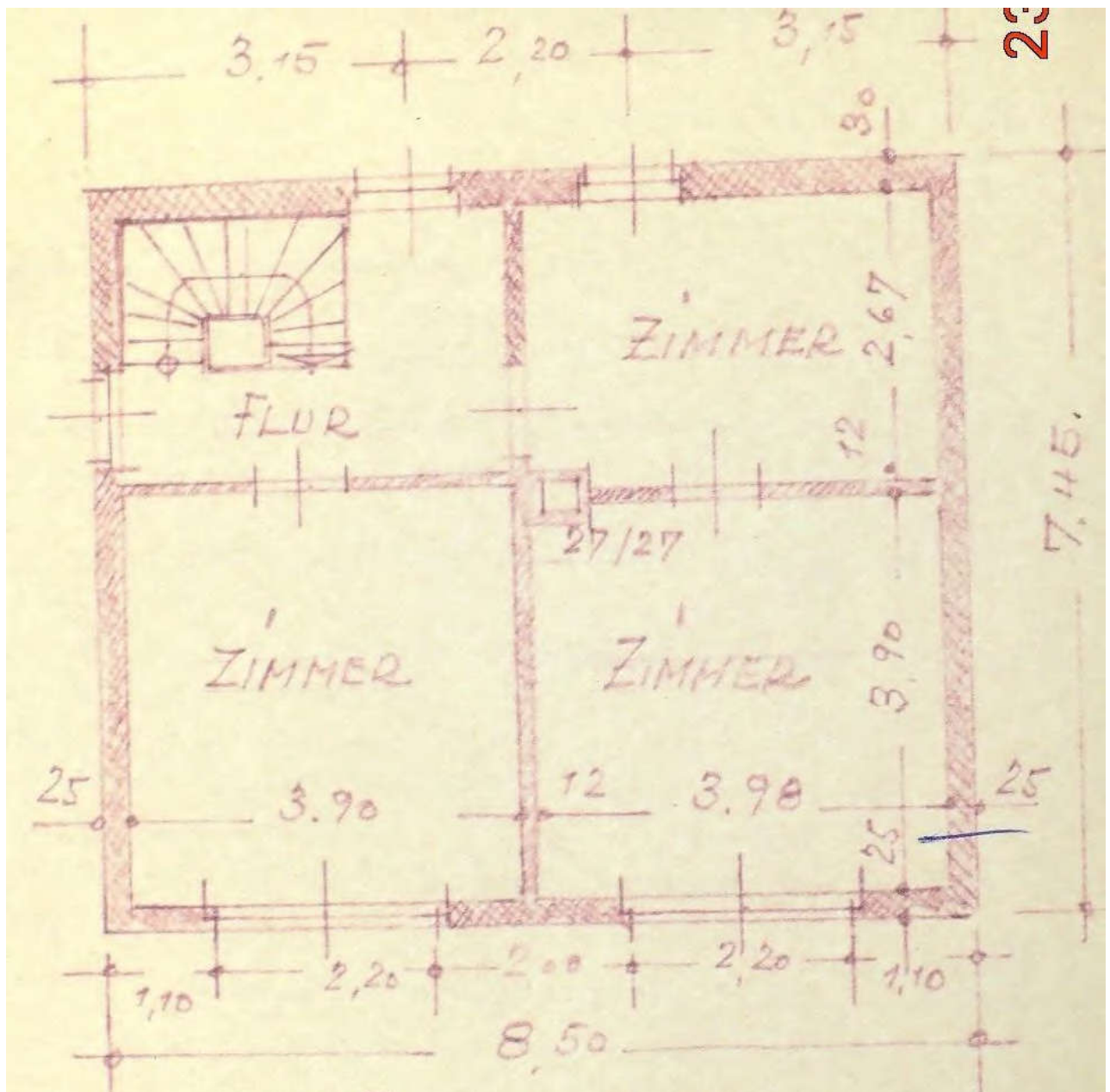


Abb. 5: Grundrissplan Obergeschoss (aus Bauakte 1959)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 11

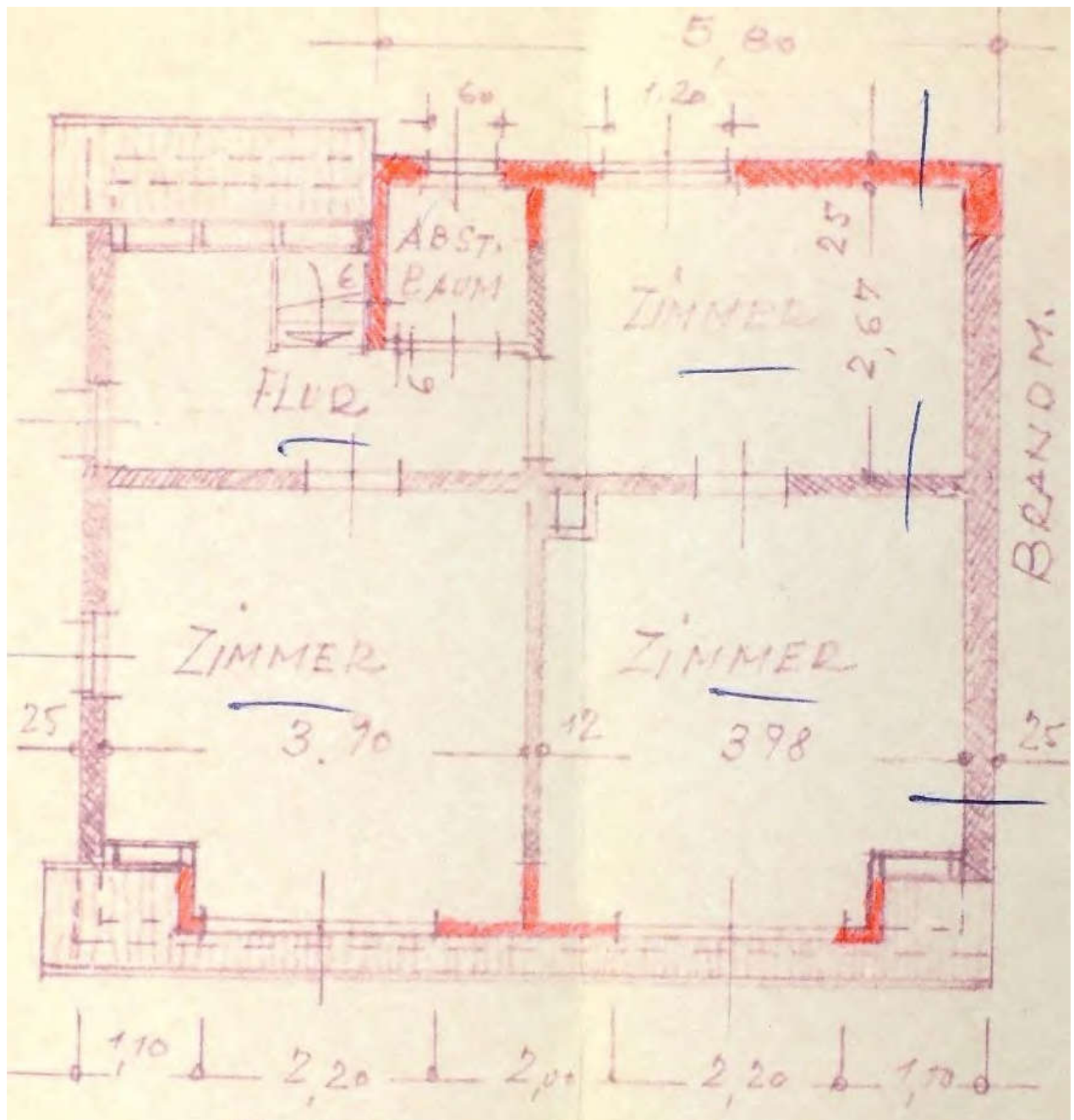


Abb. 7: Grundrissplan Dachgeschoss (aus Bauakte 1959)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 8 von 11

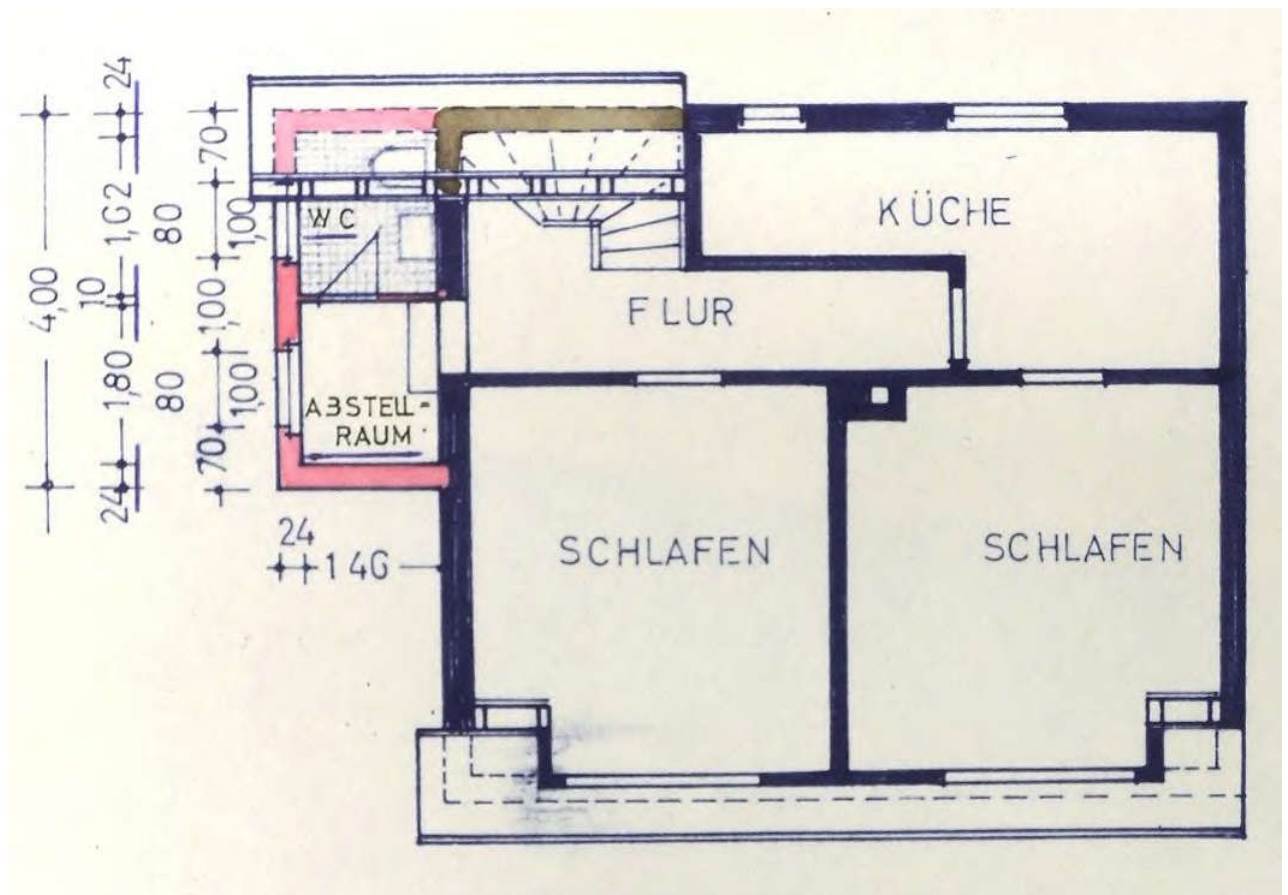


Abb. 8: Grundrissplan Dachgeschoss (aus Bauakte 1963)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 9 von 11

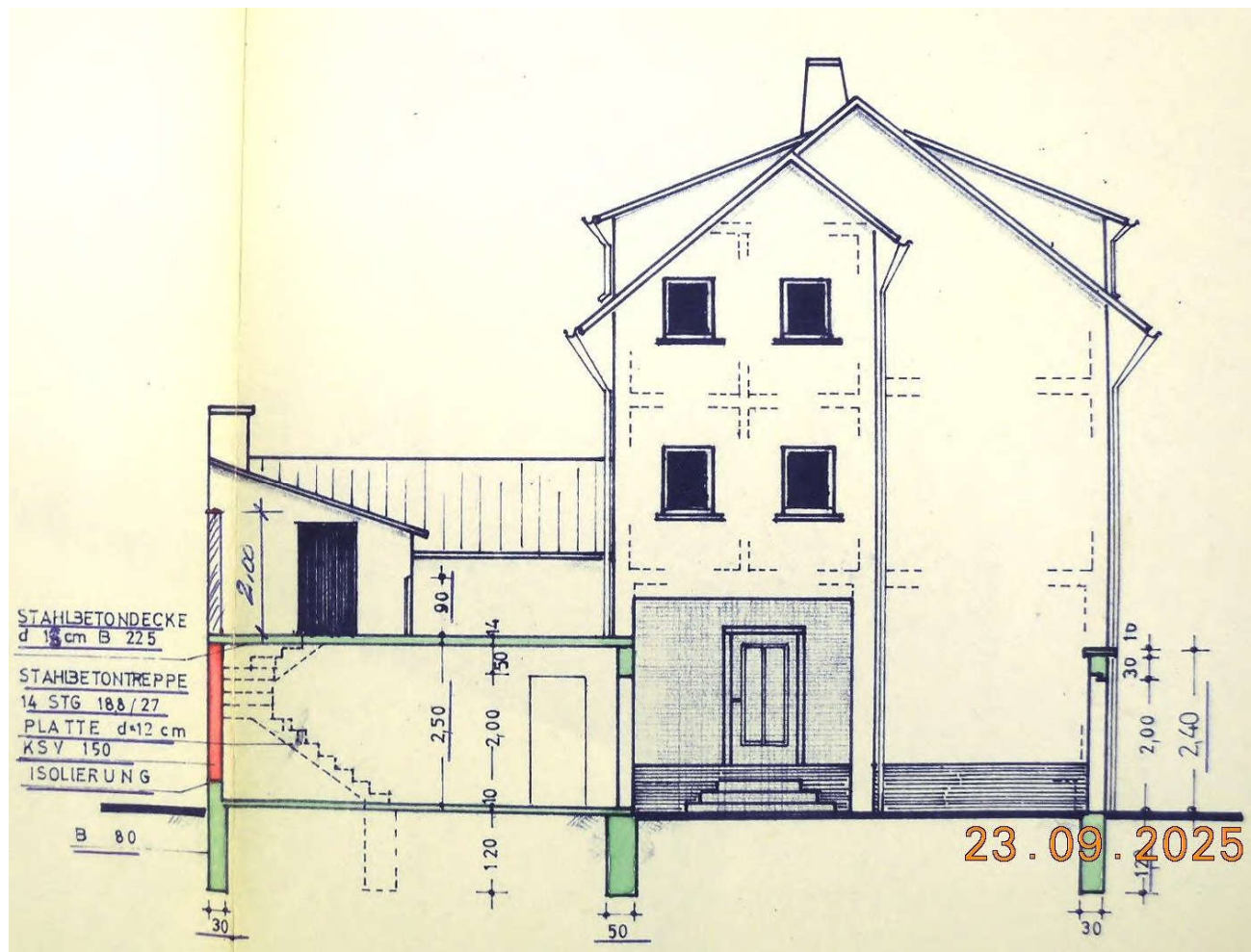


Abb. 9: Schnitt Anbau und Hofansicht Wohnhaus (aus Bauakte 1963)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 11 von 11

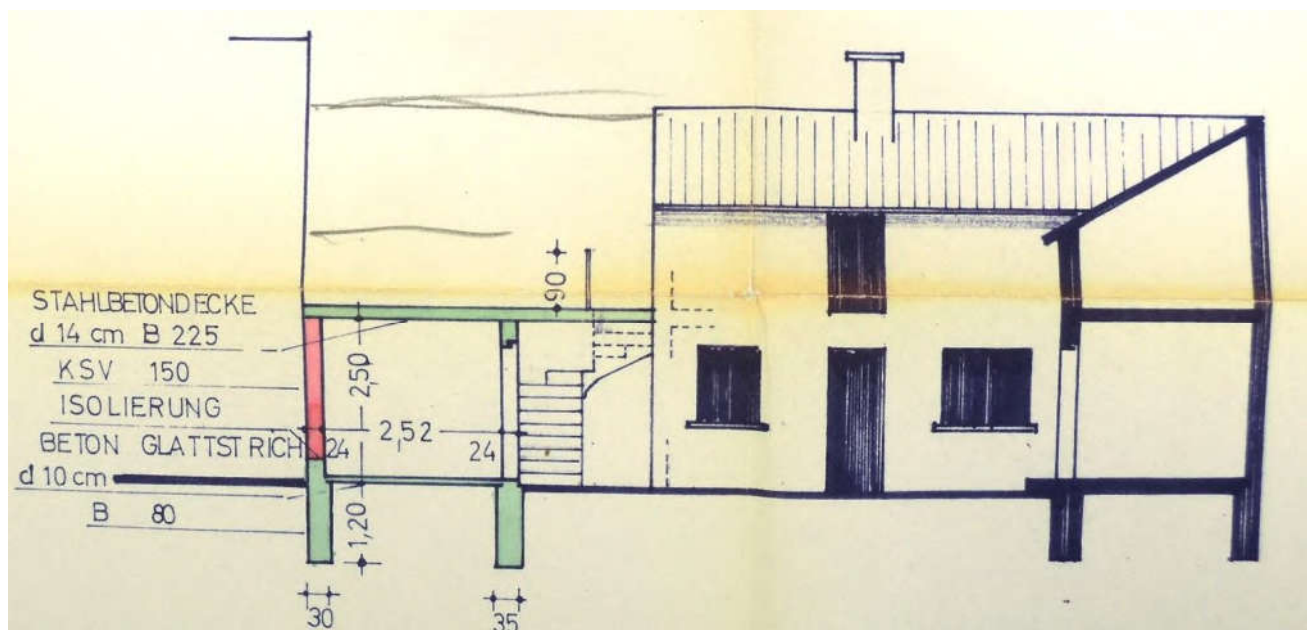


Abb. 11: Schnitt und Hofansicht Nebengebäude bzw. Anbau (aus Bauakte 1963)

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Straßenansicht

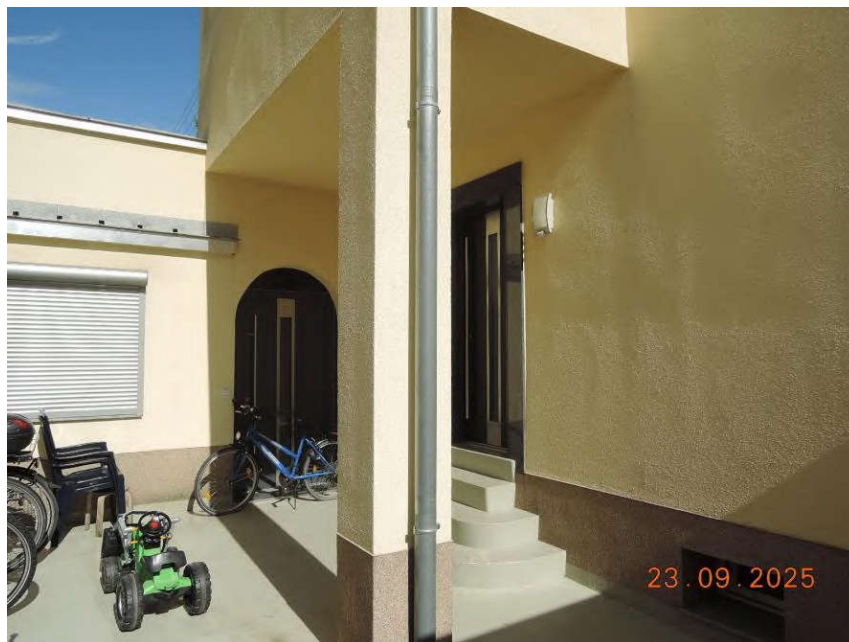


Bild 2: Hofansicht Hauseingang

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 10

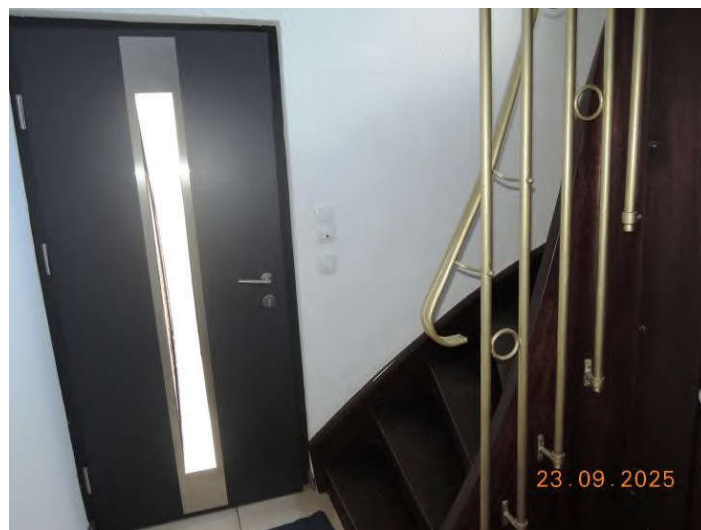


Bild 3: Hauseingang und Treppenhaus



Bild 4: Eingangsbereich und Flur der Wohnung im Dachgeschoss

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 10

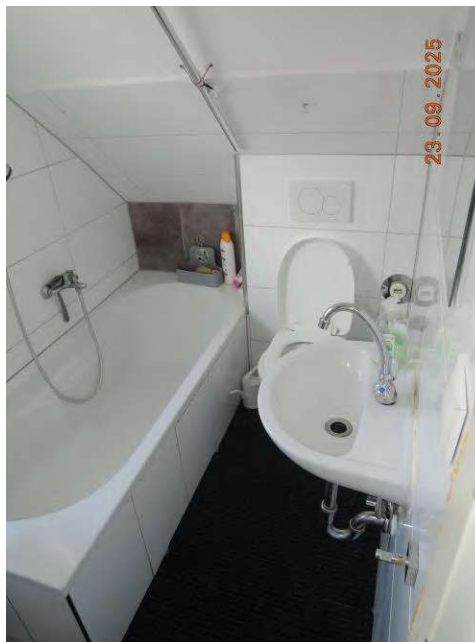


Bild 5: Bad im Anbau der Wohnung im Dachgeschoss



Bild 6: Sicherungskasten der Wohnung im Dachgeschoss

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 10

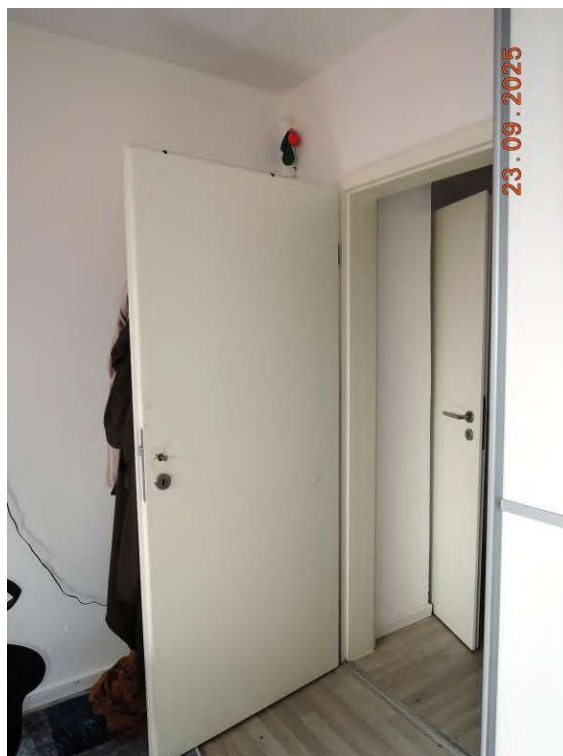


Bild 7: Zimmertüren der Wohnung im Dachgeschoss



Bild 8: Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung im Dachgeschoss

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 10



Bild 9: Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung im Dachgeschoss



Bild 10: Tür zum Anbau (Abstellraum und WC) der Wohnung im Obergeschoss

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 10



Bild 11: Wohnungseingang der Wohnung im Obergeschoss

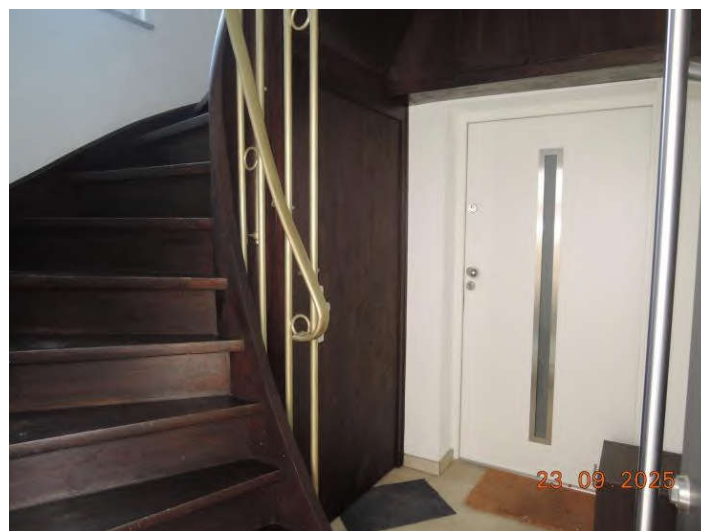


Bild 12: Treppenhaus und Wohnungseingang der Wohnung im Erdgeschoss

Anlage 4: Fotos

Seite 7 von 10



Bild 13: Kellertreppe



Bild 14: Keller

Anlage 4: Fotos

Seite 8 von 10



Bild 15: Wohnungskeller



Bild 16: Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss

Anlage 4: Fotos

Seite 9 von 10

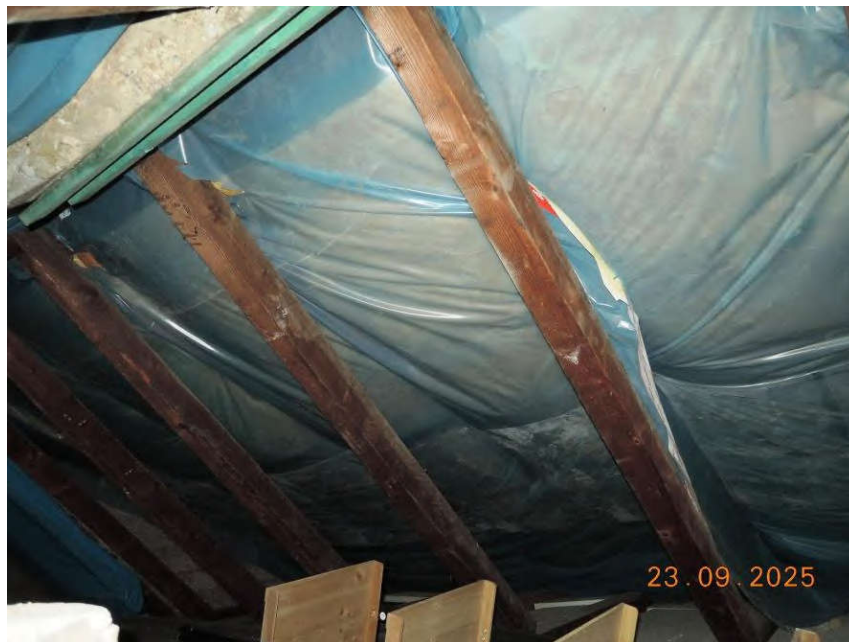


Bild 17: Speicher bzw. Dachschrägen

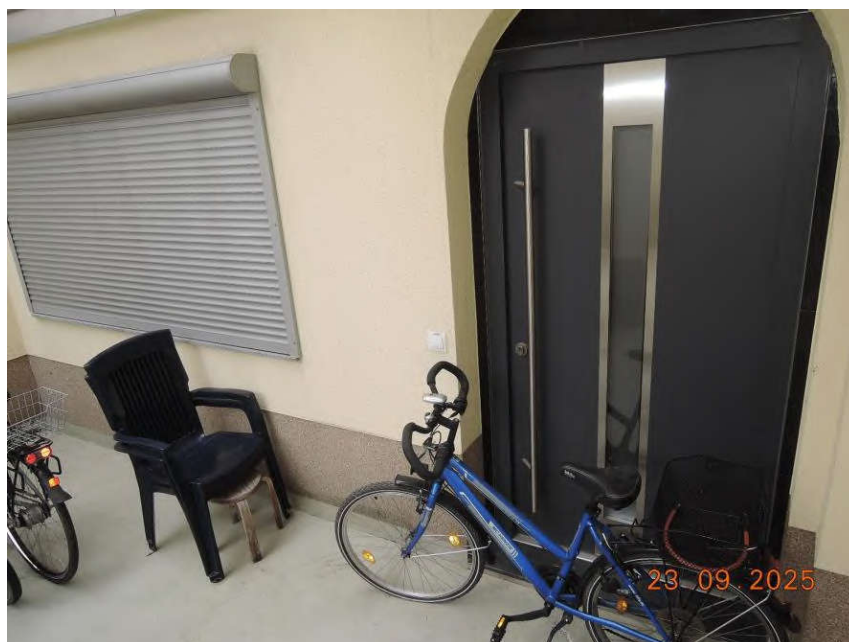


Bild 18: Zugangstür zu den Nebengebäuden

Anlage 4: Fotos

Seite 10 von 10



Bild 19: Blick auf die Nebengebäude vom Treppenhaus aus



Bild 20: Hof