

# GUTACHTEN

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

**494/10.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück Nr. **719**, Hof- und Gebäudefläche, Yorckstraße 37, **153 m<sup>2</sup>**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 4. Obergeschoss und dem Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 12**

**Yorckstraße 37, 67061 Ludwigshafen am Rhein – Mitte**



Auftraggeber:

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

**AZ: 3 K 74/24**

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

13. März 2025

Wertermittlungstichtag:

**13. März 2025**

Qualitätsstichtag:

13. März 2025

Grundbuch:

Grundbuch von Ludwigshafen Blatt **7794**, BV 1

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **13.03.2025** ermittelt mit rd.

**63.000,00 EUR**

(i. W.: Dreiundsechzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.

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

IMMOBILIENBEWERTUNG

# INHALTSVERZEICHNIS

|   | Seite  |
|---|--|
| Deckblatt   | 1  |
| Inhaltsverzeichnis  | 2  |
| <b>1. Vorbemerkungen</b>  | <b>3</b>                                     |
| <b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>                                     | <b>5</b>                                     |
| 2.1 Lagebeschreibung  | 5  |
| 2.2 Gestalt und Form  | 5  |
| 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung                                       | 5  |
| 2.4 Erschließungszustand  | 6  |
| 2.5 Rechtliche Gegebenheiten  | 6  |
| 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte                                       | 6  |
| 2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte                                | 6  |
| 2.5.3 Belastungen   | 7  |
| 2.5.4 Denkmalschutz   | 7  |
| 2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht                                      | 7  |
| 2.5.6 Entwicklungszustand   | 7  |
| <b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>                         | <b>8</b>                                     |
| 3.1 Vorbemerkungen  | 8  |
| 3.2 Gebäudebeschreibung   | 8  |
| 3.3 Ausführung und Ausstattung  | 9  |
| 3.4 Außenanlagen  | 9  |
| 3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden                         | 10   |
| <b>4. Verkehrswertermittlung</b>  | <b>11</b>                                    |
| 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung   | 11   |
| 4.2 Bodenwertermittlung   | 12   |
| 4.2.1 Allgemeines   | 12   |
| 4.2.2 Bodenrichtwert  | 12   |
| 4.2.3 Bodenwertentwicklung  | 12   |
| 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks                         | 12   |
| 4.3 Ertragswertermittlung   | 13   |
| 4.3.1 Allgemeines   | 13   |
| 4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung        | 14   |
| 4.3.3 Ertragswertberechnung   | 17   |
| <b>5. Verkehrswert</b>  | <b>18</b>                                    |
| <b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b> | <b>19</b>                                    |
| 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien                             | 19   |
| 6.2 Verwendete Literatur  | 19   |
| <hr/>   |  |
| <u>Anlagen</u>  |  |
| Anlage 1  | Lageplan 20                                  |
| Anlage 2  | Bauzeichnungen 21                            |
| Anlage 3  | Objektfotos vom 13.03.2025 (12 Aufnahmen) 23 |
| Anlage 4  | Altlastenauskunft 25                         |

## 1. Vorbemerkungen

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Auftraggeber:                | <b>Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein</b> , Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein   |
| AZ Auftraggeber:             | <b>3 K 74/24</b>   |
| Eigentümer:                  | siehe gesonderte Anlage  |
| Gläubigerin:                 | siehe gesonderte Anlage  |
| Bewertungsgegenstand:        | <b>494/10.000</b> Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück Nr. <b>719</b> , Hof- und Gebäudefläche, Yorckstraße 37, <b>153 m<sup>2</sup></b> , verbunden mit dem Sondereigentum an der <b>Wohnung</b> im 4. Obergeschoss und dem Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit <b>Nr. 12</b> . |
| Grundbuch:                   | Grundbuch von Ludwigshafen Blatt <b>7794</b> , BV 1  |
| Ortsbesichtigung:            | 13. März 2025  |
| Wertermittlungstichtag:      | <b>13. März 2025</b>   |
| Qualitätstichtag:            | 13. März 2025  |
| Wohnfläche:                  | ca. <b>31,07 m<sup>2</sup></b>   |
| Lage:                        | <b>4. Obergeschoss rechts</b> (vom Treppenaufgang ausgesehen)  |
| Hausgeld/Monat:              | <b>345,00 EUR</b> lt. Wirtschaftsplan <b>2025</b><br>(Bewirtschaftungskosten 303,83 EUR, Erhaltungsrücklage 41,17 EUR)   |
| Mieter:                      | siehe gesonderte Anlage  |
| Miete:                       | siehe Pkt. 4.3.2   |
| WEG-Verwaltung:              | siehe gesonderte Anlage  |
| Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB: | nicht vorhanden  |

Mit Schreiben vom 18.02.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 13.03.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Yorckstraße 37 in 67061 Ludwigshafen wurden am **13.03.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Die Wohnung Nr. 12 konnte von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

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

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit Beschluss vom 28.01.2025 und Anschreiben vom 05.02.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 13.03.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebungen bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur, die konjunkturellen Entwicklungen und das Mietniveau im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend

- Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 7794, amtlicher Ausdruck vom 06.11.2024
- Teilungserklärung vom 09.03.1987 und Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen und Angaben: Wirtschaftsplan 2025 der Wohnung Nr. 12 mit Angabe zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 13.09.2023, 24.07.2024 und 12.03.2025, Energieausweis vom 04.03.2024
- Auszüge aus den Bauakten (Baurechtsamt Ludwigshafen)

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 13. März 2025** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

**Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.**

## 2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Ludwigshafen am Rhein. Ludwigshafen am Rhein liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz, ist eine kreisfreie Stadt und gleichzeitig Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden Rhein-Pfalz-Kreises. Ludwigshafen hat mit seinen 14 Stadtteilen, die zu 10 Ortsbezirken zusammengefasst sind, insgesamt etwa 179.000 Einwohner (Stand 31.12.2022, Datenquelle Stadt Ludwigshafen) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 78 km<sup>2</sup>.

**Ludwigshafen** liegt am linken Rheinufer in einer Höhe von etwa 96 m über NN. Als eines der fünf Oberzentren des Landes Rheinland-Pfalz bildet Ludwigshafen mit seiner Nachbarstadt Mannheim den Kern der Metropolregion Rhein-Neckar-Dreieck. Weitere näher gelegene Großstädte sind Heidelberg (ca. 25 km südöstlich), Karlsruhe (ca. 50 km südlich) und Mainz (ca. 60 km nördlich). Ludwigshafen gilt als Industriestadt, als Stadt der Chemie. In Ludwigshafen befindet sich der Stammsitz der BASF, die hier den größten zusammenhängenden Chemiestandort der Welt betreibt.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als gut anzusehen, über das Autobahn- und Schienennetz ist die Stadt optimal an andere Wirtschaftsräume angebunden. Durch das nördliche Stadtgebiet führt die Bundesautobahn 6 (Saarbrücken-Nürnberg). Im Westen der Stadt führt die Bundesautobahn 61 (Speyer-Koblenz) vorbei. Ferner beginnen hier die A 65 in Richtung Neustadt an der Weinstraße und die A 650 in Richtung Bad Dürkheim.

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

Das Bewertungsgrundstück liegt südlich der Yorckstraße zwischen Mundenheimer Straße und Roonstraße. Unweit nördlich verläuft die S-Bahntrasse und die sehr stark frequentierte Bundesstraße B 37, die in dem Bereich des Bewertungsgrundstücks als Hochstraße verläuft und weiter westlich in die Autobahn BAB 650 übergeht. Bei der Yorckstraße handelt es sich um eine normal bis stärker frequentierte Durchgangsstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist bebaut mit mehrgeschossigen Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise. Östlich der Roonstraße befindet sich das Einkaufszentrum „Walzmühle“ mit zahlreichen Ladengeschäften und gastronomischen Einrichtungen. Insgesamt zentrale Wohnlage mit entsprechend gut ausgeprägter Infrastruktur in der näheren Umgebung.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie der S-Bahnhof „LU.-Mitte“ in fußläufiger Entfernung. Der Hauptbahnhof von Ludwigshafen befindet sich etwa 1,5 km westlich.

### 2.2. Gestalt und Form

Das **153 m<sup>2</sup>** große Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die an der Yorckstraße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 14,00 m, die rückwärtige Grundstücksbreite beträgt ca. 12,00 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 12,00 m.

### 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und 6 Obergeschossen mit Flachdachabschluss.

Im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 sind gemäß überschlägiger Ermittlung, folgende bauliche Ausnutzungskennziffern erreicht:

#### **Wohn-/Geschäftshaus**

|                       |                                 |  |
|-----------------------|---------------------------------|--|
| Erdgeschoss           | ca. 126,32 m <sup>2</sup>       | 13,88 x 6,655 + 8,16 x 4,16  |
| 1. – 6. Obergeschoss  | ca. <u>787,02 m<sup>2</sup></u> | 13,88 x 6,655 + 8,16 x 4,755 = 131,17 m <sup>2</sup> x 6 Geschosse |
| Geschossfläche gesamt | ca. 913,34 m <sup>2</sup>       |  |

Fläche des Grundstücks 153,00 m<sup>2</sup> Flst. Nr. 719

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) 913,34 m<sup>2</sup> : 153,00 m<sup>2</sup> = 5,97

Die bauliche Ausnutzung entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. **6,0**.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Sie sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

## **2.4 Erschließungszustand**

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Fernwärme, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

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

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

## **2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

### **2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte**

In Abteilung II des **Grundbuchs von Ludwigshafen Blatt 7794** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

lfd. Nr. 1 - 3: gelöscht

Der in Abteilung II unter lfd. Nr. 4 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

### **2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte**

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht bekannt.

### 2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut telefonischer Auskunft des Baurechtsamtes Ludwigshafen am Rhein besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft aus dem Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz bzw. dem städtischen Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen handelt es sich bei der südlichen Hälfte des Flurstücks Nr. **719** um eine ehemalige Grube/Graben. Über Art und Umfang der ggf. zur Verfüllung verwendeten Stoffe liegen keine Angaben vor.

Das hierzu vom Umweltamt der Stadt Ludwigshafen vorliegende Schreiben vom **15.04.2025** liegt diesem Gutachten als **Anlage 4** bei!

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

### 2.5.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird ohne weitere Überprüfung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

### 2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 589, rechtskräftig seit 03.08.2007. Danach wurde das Gebiet als **Besonderes Wohngebiet (WB)** eingestuft. In dem Bebauungsplan werden keine Regelungen zum Maß, sondern nur zur Art der Nutzung der Baugebietsfläche getroffen.

Die Beurteilung der zulässigen Bebaubarkeit erfolgt nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

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

### 2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land.

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektroanlagen, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

#### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und 6 Obergeschossen mit Flachdachabschluss. Das Gebäude ist Bestandteil einer geschlossenen Blockrandbebauung und zweiseitig an die Nachbargebäude unmittelbar angebaut. Im Erdgeschoss ist ein Durchgang zum Hof angeordnet.

Die Bebauung wurde etwa **1969** errichtet.

Das Objekt wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **09.03.1987** geregelt.

Das Wohn-/Geschäftshaus beinhaltet gemäß Teilungserklärung **2 Gewerbeeinheiten** (Gaststätte, Kiosk) im Erdgeschoss und **18 Eigentumswohnungen** im 1. – 6. Obergeschoss.

Bei den Wohnungen handelt es sich ausschließlich um Einzimmerwohnungen.

Die **Wohnung Nr. 12** liegt im **4. Obergeschoss rechts** (vom Treppenaufgang ausgesehen). Die Wohnung besteht aus 1 Zimmer, Küche, Dusche/WC und Flur. Die Wohnung ist zum Hof (Süden) ausgerichtet.

Die Wohnfläche beträgt lt. Teilungserklärung ca. **31,07 m<sup>2</sup>**.

Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. 12 zugeordnet.

### 3.3 Ausführung und Ausstattung

#### Wohn-/Geschäftshaus

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Fundamente:               | Streifenfundamente aus Stampfbeton   |
| Umfassungswände:          | Mauerwerk  |
| Innenwände tragend:       | Mauerwerk  |
| Innenwände nicht tragend: | Mauerwerk  |
| Decken:                   | Stahlbeton-Massivdecken  |
| Fassaden:                 | Putz mit Anstrich  |
| Dach:                     | Flachdach, Eindeckung verm. mit Dichtungsbahnen und Bekiesung  |
| Treppenhaus:              | Geschosstreppe aus Stahlbeton, Terrazzobelag, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf, Personenaufzug (320 kg oder 4 Personen, Baujahr 1970) |
| Türen:                    | Außentür Metall-/Isolierglaskonstruktion, Wohnungsabschlusstüren Holzfurniertüren in Holzzargen  |
| Fenster:                  | Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Außenrollläden aus Kunststoff   |
| Heizung:                  | Fernwärme-Zentralheizung   |
| Warmwasseraufbereitung:   | zentral über die Heizung   |
| Elektro:                  | Klingel- und Gegensprechanlage   |
| Besondere Bauteile:       | keine  |

#### Wohnung Nr. 12

|                      |   |
|----------------------|---|
| Sanitärausstattung:  | Dusche, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken; Kalt- und Warmwasseruhren vorhanden                        |
| Küchenausstattung:   | Die Küchenmöblierung gehört angabegemäß dem Mieter und ist <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung. |
| Elektroanlage:       | einfache, baualtersgerechte Ausführung, kein FI-Schalter  |
| Heizverteilung:      | Heizverteilung über Plattenheizkörper   |
| Fußböden:            | Wohnräume, Flur, Küche: Laminat; Bad: Fliesen   |
| Innenwände:          | verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Bad partiell gefliest  |
| Decken:              | verputzt und gestrichen   |
| Türen:               | furnierte Holzplattentüren, Falttür zwischen Wohnraum und Küche   |
| Besondere Einbauten: | keine   |

### 3.4 Außenanlagen

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

### 3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich äußerlich in altersgerechtem Unterhaltungszustand. Teile des Gemeinschaftseigentums (Fenster, Durchfahrtstor, Wohnungsabschlusstüren, Kellerabtrennungen) sind augenscheinlich erneuert worden. Genauer Zeitpunkt und Umfang der durchgeführten Maßnahmen sind mir nicht bekannt geworden. Das Baujahr des Wärmegeräts ist im Energieausweis mit 1987 angegeben.

Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vom 04.03.2024 gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Endenergieverbrauch    | 182,64 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Primärenergieverbrauch | 237,43 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse „F“.

Sondereigentum: Die Grundrissgestaltung der **Wohnung Nr. 12** ist funktional. Die Ausstattung des Bades entspricht dem Baujahr, Modernisierungsmaßnahmen wurden augenscheinlich nicht durchgeführt. Der Laminatboden ist angabegemäß durch den Mieter erneuert worden.

Die Wohnung weist altersentsprechende Gebrauchsspuren sowie erhöhten Instandsetzungs- und Renovierungsbedarf auf. Verschiedene Steckdosen sind lose und die Badfliesen sind teilweise hohl verlegt. Das Bad ist insgesamt sehr einfach ausgestattet und von minderer Qualität, es ist nur noch bedingt als zeitgemäß einzuschätzen. Hier ist mittelfristig Modernisierungsbedarf abzusehen.

Belichtung und Besonnung des Wohnraumes ist gut, die Küche ist mit einem Fenster ausgestattet. Das Bad ist innenliegend angeordnet, es verfügt über kein eigenes Fenster.

Wegen kleinerer Schäden und Mängel bzw. Instandhaltungs-/Renovierungsstau am Sondereigentum wird ein Pauschalabschlag von **3.100 EUR** vorgesehen, entspricht rd. 100,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der vorgenannte Kostenansatz stellt für die gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer einen geschätzten Mindestsatz zur Herstellung eines baualtersgerechten Normalzustandes dar, hierin sind keine umfassenden Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen enthalten, welche die Bausubstanz auf den neuesten Stand der Technik bringen würden.

Alter und Gesamtzustand der Bausubstanz werden im Kontext der Wertermittlung beim Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer entsprechend berücksichtigt.

## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Angesichts der Nutzung steht bei dem hier zu bewertenden Objekt die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Objektes bestimmt sich maßgeblich durch den Nutzen, den das Grundstück seinem Eigentümer zukünftig gewährt. Für einen potentiellen Erwerber stehen in vorliegendem Fall die nachhaltig erzielbaren Erträge im Vordergrund.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert demzufolge mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

Auf eine Ermittlung des Sachwertes wird verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und für Eigentumswohnungen vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für die erforderliche Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Das Sachwertverfahren ist als verkehrswertbestimmende Methode für derartige Objekte ungeeignet.

*Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.*

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Ludwigshafen am Rhein zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **665,00 EUR/m²** (Zone 1645) angegeben.

|  |   |
|--|---|
| Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert: | B – WA – g – WGFZ 2,5 – T 30 – bf       |
| Entwicklungszustand                              | = Baureifes Land                        |
| Art der baulichen Nutzung                        | = Allgemeines Wohngebiet                |
| Bauweise   | = offen                                 |
| Maß der baulichen Nutzung                        | = wertrelevante Geschossflächenzahl 2,5 |
| Grundstückstiefe                                 | = 30 m                                  |
| beitragsrechtlicher Zustand                      | = beitragsfrei                          |

### 4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. 719                      **153 m²** Hof- und Gebäudefläche Yorckstraße 37

Da das Bewertungsgrundstück baulich höher ausgenutzt ist (GFZ rd. 6,0) als das Richtwertgrundstück (GFZ 2,5), muss der Bodenwert mittels veröffentlichter Umrechnungskoeffizienten (UK) <sup>1)</sup> angepasst werden.

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Ausgangsbodenwert erschließungsbeitragsfrei | 665,00 EUR/m²                   |
| Richtwertgrundstück            GFZ 2,5      | } Umrechnungskoeffizient = 1,90 |
| Bewertungsgrundstück        GFZ 6,0         |                                 |
| 665,00 EUR x 1,90 = 1.263,50 EUR            |                                 |
| Bodenwert GFZ angepasst                     | rd. <u>1.263,50 EUR/m²</u>      |

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

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

Somit wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von gerundet **1.265,00 EUR/m<sup>2</sup>** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **153 m<sup>2</sup>** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$153 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.265,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 193.545 \text{ EUR}$$

Bei **494/10.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 12**:

$$193.545 \text{ EUR} \quad \times \quad 494/10.000 \quad = \quad 9.561 \text{ EUR}$$

**Bodenwertanteil Wohnung Nr. 12** rd. **10.000 EUR**

### 4.3 Ertragswertermittlung

#### 4.3.1 Allgemeines

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils) ermittelt. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des **Ertragswertes** der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der **Rohertrag** (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und/oder werden vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

**Bewirtschaftungskosten** (§ 32 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird regelmäßig von den Gutachterausschüssen aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie, der allgemeinen Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt sowie den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder von der nachhaltig erzielbaren Miete).

### 4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt laut Teilungserklärung **31,07 m²**. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde von mir nicht durchgeführt. Die Flächenangabe gilt ausschließlich für diese Wertermittlung.

#### Rohrertrag

Die **Wohnung Nr. 12** ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Mietbeginn war nach Angabe des Mieters der 01.05.2006. Der Mietvertrag bzw. ggf. vorhandene Nachträge lagen mir nicht vollumfänglich vor, so dass keine verbindliche Aussage zur aktuellen Miethöhe gemacht werden kann.

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzustellen. Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten von Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Der **Mietspiegel 2023** der Stadt Ludwigshafen weist für Wohnungen entsprechend ihrer Größe und dem Baujahr folgende Basisnettokaltmiete aus:

|  |              |
|--|--------------|
| Wohnfläche < 40 m², Baujahr 1961 - 1971            | 10,23 EUR/m² |
| Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale lt. Mietspiegel: |              |
| Modernisierungsmaßnahmen                           | ± 0%         |
| Besonderheiten bei Art und Ausstattung             | ± 0%         |
| Heizungsausstattung                                | ± 0%         |
| Sanitärausstattung                                 | ± 0%         |
| Wohnlage   | + 2%         |
| Distanz zu ÖPVN kleiner oder gleich 150 m          | +1%          |
| Distanz zu Bahnhof kleiner oder gleich 250 m       | +1%          |
| <b>Summe der Zu- und Abschläge</b>                 | <b>+ 2%</b>  |

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Ludwigshafen:

$10,23 \text{ EUR/m}^2 \times (1 + 0,02) = \mathbf{10,43 \text{ EUR/m}^2}$

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

Preisspanne +/- 16% = **8,76 EUR/m² - 12,10 EUR/m²**

Für die Bewertung sind lt. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Ludwigshafen modellgetreu die marktüblich (= nachhaltig) erzielbaren Erträge zu berücksichtigen. Der qualifizierte Mietspiegel 2023 für die Stadt Ludwigshafen dient dabei als Orientierung.

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 12** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **10,50 EUR/m²** Wohnfläche aus. In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. 12 enthalten.

#### Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **14,00 EUR/m²** Wohnfläche auszugehen.

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

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

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Sie werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht auf die Miete umlegbar sind. In vorliegendem Fall ist eine Berücksichtigung nicht gegeben.

**Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Zusätzlich werden Einflussfaktoren wie Angebot, Nachfrage und Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt sowie weitere Literaturhinweise beachtet.

Der in der aktuellen Fachliteratur angegebene Bereich für den Liegenschaftszinssatz liegt für Wohnungseigentum in der Regel zwischen 2,0 % und 4,0 %.

Der vom Immobilienverband Deutschland (IVD), als Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen, veröffentlichte aktuelle Liegenschaftszinssatz (Stand Januar 2025) für Eigentumswohnungen liegt zwischen 1,5 % und 4,5 %.

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

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

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

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie auch des gewählten Nettokaltmietansatzes und der Restnutzungsdauer (24 Jahre) wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz für die **Wohnung Nr. 12** mit **1,5 %** angesetzt.

Hierbei werden u.a. die abweichenden Merkmale des Bewertungsobjektes gegenüber den durchschnittlichen Referenzdaten berücksichtigt.

**Restnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1969) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz (nicht modernisiert) wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **24 Jahren** festgesetzt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend zu berücksichtigen.

Wegen kleinerer Schäden und Mängel bzw. Instandhaltungs-/Renovierungsstau am Sondereigentum wird ein Pauschalabschlag von **3.100 EUR** vorgesehen.

### 4.3 Ertragswertermittlung

|  |                             |   |  |
|--|-----------------------------|---|--|
| Wohnfläche   | ca. 31,07 m <sup>2</sup>    |   |  |
| Nettokaltmiete                                     | 10,50 EUR/m <sup>2</sup> WF |   |  |
| Bewirtschaftungskosten                             | rd. 24 %                    |   |  |
| Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen            | 24 Jahre                    |   |  |
| anteiliger Bodenwert                               | 10.000 EUR                  |   |  |
| Liegenschaftszinssatz                              | 1,5 %                       |   |  |
| Jahresrohertrag                                    | 31,07 m <sup>2</sup>        | x | 10,50 EUR/m <sup>2</sup> x 12 Monate = 3.915 EUR |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.                |                             |   |  |
| • Mietausfallwagnis 2 %                            |                             |   | 78 EUR   |
| • Verwaltung 429,00 EUR/Einheit                    |                             |   | 429 EUR  |
| • Instandhaltungskosten                            |                             |   |  |
| 31,07 m <sup>2</sup> x 14,00 EUR/m <sup>2</sup> WF |                             |   | <u>435 EUR</u>                                   |
| insgesamt rd. 24 %                                 |                             |   | 942 EUR  |
|  |                             |   | - <u>942 EUR</u>                                 |
| Jahresreinertrag                                   |                             |   | = 2.973 EUR                                      |
| Anteil des Bodenwertes am Reinertrag               |                             |   |  |
| • anteiliger Bodenwert 10.000 EUR                  |                             |   |  |
| • Liegenschaftszinssatz 1,5 %                      |                             |   |  |
| 10.000 EUR x 1,5 %                                 |                             |   | - <u>150 EUR</u>                                 |
| Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag         |                             |   | = 2.823 EUR                                      |
| Barwertfaktor RND 24 J. / 1,5 % = 20,03            |                             |   | x <u>20,03</u>                                   |
| Ertragswert der baulichen Anlagen                  |                             |   | = 56.545 EUR                                     |
| Bodenwert  |                             |   | + <u>10.000 EUR</u>                              |
| vorläufiger Ertragswert                            |                             |   | = 66.545 EUR                                     |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale    |                             |   | - <u>3.100 EUR</u>                               |
| • Instandhaltung-/Renovierungsstau - 3.100 EUR     |                             |   |  |
| Ertragswert  |                             |   | = 63.445 EUR                                     |
| <b>Ertragswert Wohnung Nr. 12</b>                  |                             |   | rd. <b><u>63.000 EUR</u></b>                     |

Der vorläufige Ertragswert 66.545 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.140 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 31,07 m<sup>2</sup>) sowie dem rd. 17,00-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (3.915 EUR).

### 5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren (vgl. Pkt. 4.1).

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 12** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **63.000,00 EUR** ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert 66.545 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **2.140 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche (ca. 31,07 m<sup>2</sup>).

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

Berichtsjahr 2023:

- Gesamt: 2.627 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 61 m<sup>2</sup>, 123 Kauffälle
- Baujahr 1950 - 1974: 2.385 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 65 m<sup>2</sup>, 44 Kauffälle
- WF bis 40 m<sup>2</sup>: 2.786 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 29 m<sup>2</sup>, 33 Kauffälle

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

Der Ertragswert berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist somit als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für

**494/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück Nr. 719, Hof- und Gebäudefläche, Yorckstraße 37, 153 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss und dem Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 12**

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 13.03.2025** auf rd.:

**63.000,00 EUR**

(i. W.: Dreiundsechzigtausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 5. Mai 2025



Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter  
Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

## 6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

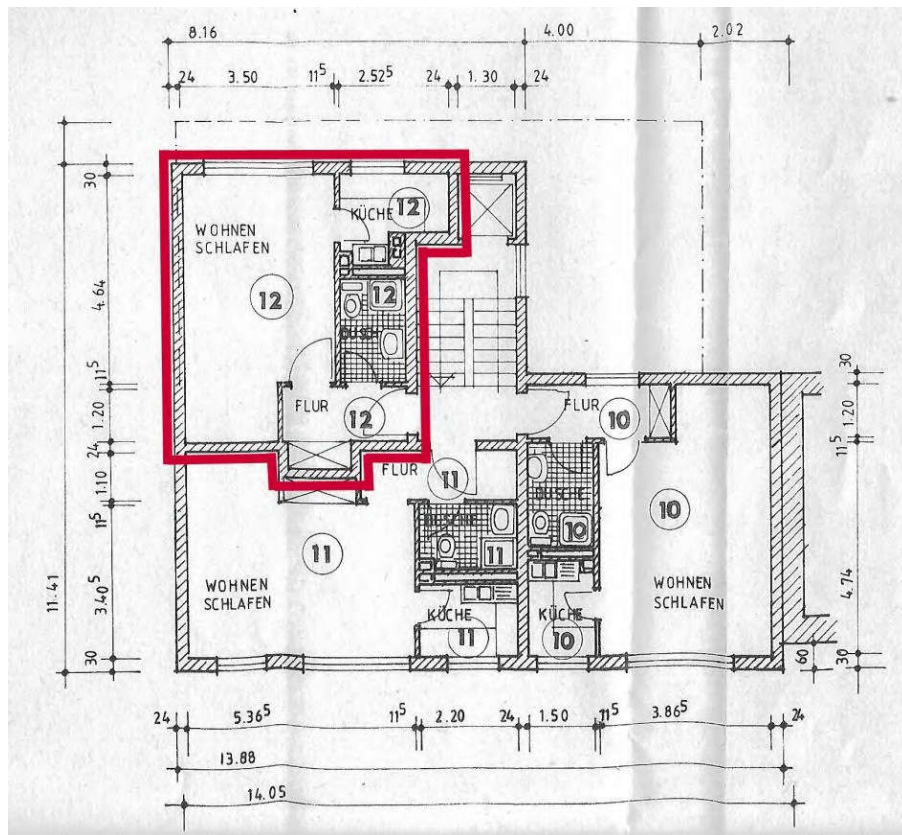
### 6.2 Verwendete Literatur

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

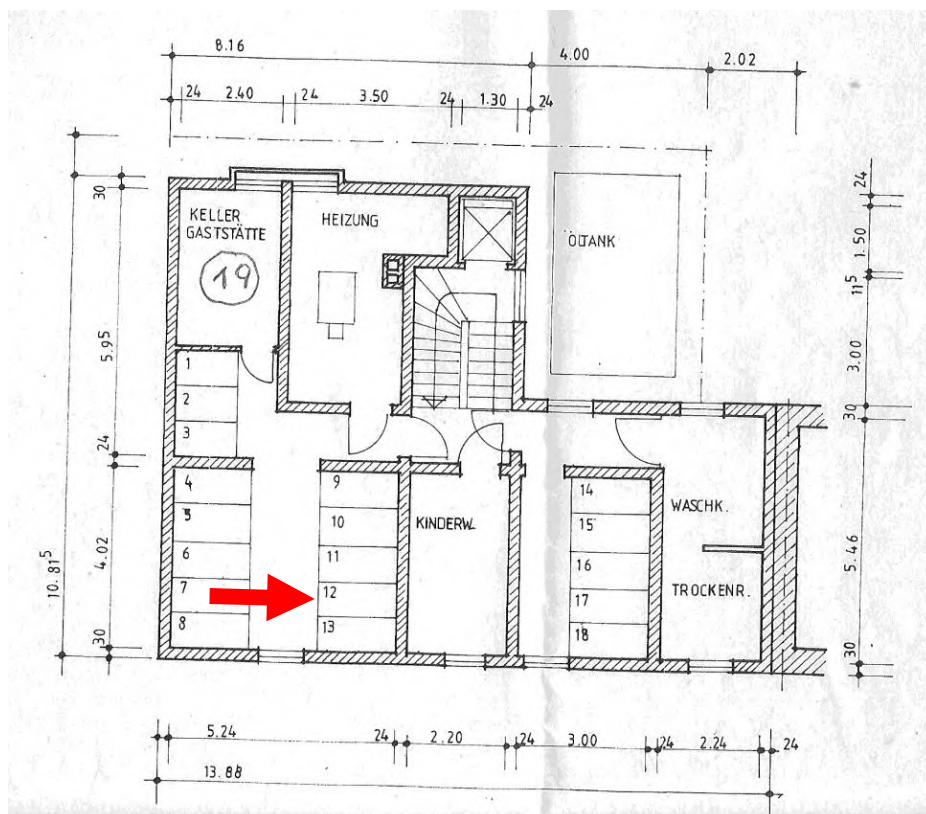


**ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)**  
Auszüge aus der Teilungserklärung vom 09.03.1987

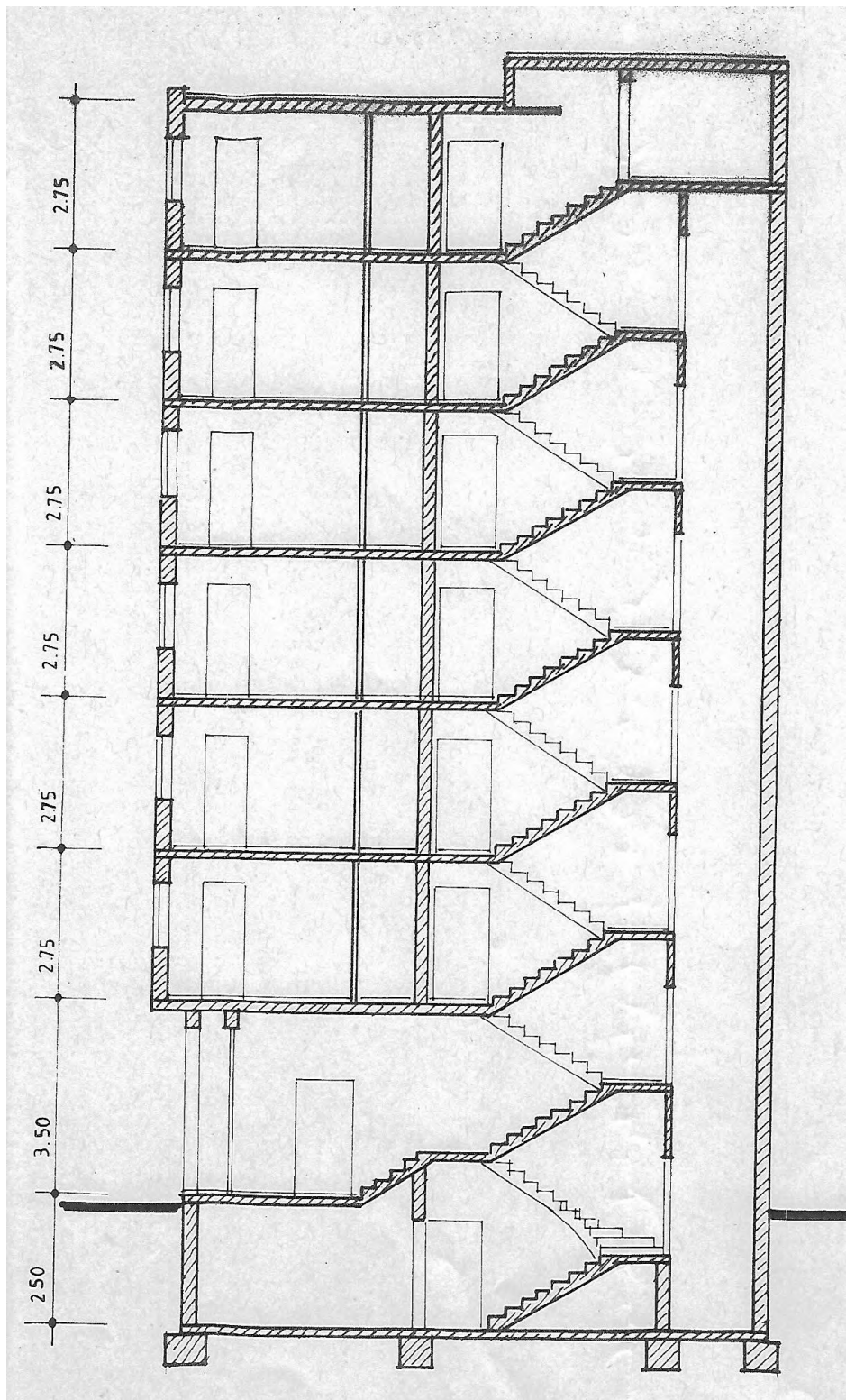
**Grundriss 4. Obergeschoss, Wohnung Nr. 12**



**Grundriss Kellergeschoss, Kellerraum Nr. 12**



Schnitt



**ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS**



Straßenansicht



Hofansicht, **Wohnung Nr. 12**



Hauseingang



Durchgang zum Hof



Hoffläche



Abschlussstür der Wohnung Nr. 12



Treppenhaus



Treppenhaus



Bad der Wohnung Nr. 12



Mieterkeller



Haustechnik im Keller



Haustechnik im Keller

**ANLAGE 4: ALTLASTENAUSKUNFT**

Seite 1 des Schreibens vom 15.04.2025

**Ludwigshafen**  
Stadt am Rhein

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

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

Dezernat IV  
Umwelt und Klima  
Bodenschutz, Altlasten

Andreas Stöhr  
Andreas.stoehr@ludwigshafen.de

Telefon: 0621 504-2937  
Servicecenter: 115  
Telefax: 0621 504-3788  
Ihre Zeichen: 3 K 74/24, 3 K 75/24  
Ihre Nachricht: 15.04.2025  
Unser Zeichen: 4-15403 H.St 2937

Ludwigshafen, 15.04.2025

**Ihre Anfrage hinsichtlich Altlastenverdachts zu einer Grundstücksfläche in Ludwigshafen vom 15.04.2025, Az. 3 K 74/24, 3 K 75/24**

Sehr geehrte Frau Richter,

bezugnehmend auf Ihre schriftliche Anfrage vom 15.04.2025 und auf Grundlage des vorgelegten Gerichtsbeschlusses wurde nachfolgendes Grundstück auf Altlastenverdacht hin überprüft:

| Nr. | Straße      | Haus-Nr. | Gemarkung, Flurstück-Nr. | Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen  |
|-----|-------------|----------|--------------------------|--|
| 1   | Yorckstraße | 37       | Ludwigshafen, 719/0      | <u>MTKLA (Multitemporale Karten- und Luftbilddauswertung):</u><br><br>Ehemalige Grube/Graben, ID 6082G004-2 (vorhanden auf Luftbild 1945, südliche Grundstückshälfte betroffen). |

Nach dem *städtischen Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen* liegen für das angefragte Flurstück die in Spalte 5 der Tabelle aufgeführten Informationen über altlastverdächtige Flächen vor. Art und Umfang des Materials, mit dem die ehemalige Grube verfüllt wurde, sind uns nicht bekannt.

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

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



**Bankverbindungen:**  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN: DE4554550010000000166  
BIC: LUHSDE63XXX

weitere Bankverbindungen auf  
www.ludwigshafen.de

**Öffnungszeiten:**  
Montag bis Donnerstag: 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
Montag bis Donnerstag: 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr

Vorsprache nach Terminvereinbarung erwünscht

**Adresse:**  
Stadtverwaltung  
Ludwigshafen  
Bismarckstraße 29  
67059 Ludwigshafen  
Zimmer Nr.: 503  
www.ludwigshafen.de

Seite 2 des Schreibens vom 15.04.2025

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

#### **Gebührenfestsetzung**

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von **25,00 Euro** erhoben (erste schriftliche Auskunft für ein Flurstück 25,00 Euro, jeder weitere Eintrag 20,00 Euro oder nach Zeitaufwand, je angefangene Viertelstunde 12,25 EUR). Die Gebührenfestsetzung beruht auf den §§ 2, 3, 9, 10, 13 und 17 des Landesgebührengesetzes von 03.12.1974 (GVBl. S. 578) und der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art vom 08.11.2007 (Allgemeines Gebührenverzeichnis, GVBl. 2007, 277). **Wir bitten, die Gebühren entsprechend beiliegendem Gebührenbescheid zu überweisen.**

#### **Rechtsbehelfsbelehrung**

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Andreas Stöhr

4-15403H.St z.d.A.  
LUMIS V2025\_010293

#### **Anlage:**

Gebührenmitteilung