

GUTACHTEN

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

65,8/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück Nr. **1142/29**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus III gelegenen, im Aufteilungsplan mit **Nr. 41** bezeichneten **Wohnung**.

Frankenthaler Straße 71, Waltraudenstraße 14, 16, 18, 67059 Ludwigshafen am Rhein - West



Auftraggeber:

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein

AZ: 3 K 9/25

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

11. September 2025

Wertermittlungstichtag:

11. September 2025

Qualitätsstichtag:

11. September 2025

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Ludwigshafen Blatt **3730**, BV 1-5, Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück Nr. **1142/29**, Hof- und Gebäudefläche, Frankenthaler Straße 71, Waltraudenstraße 14, 16, 18, **2.426 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **11.09.2025** ermittelt mit rd.

95.000,00 EUR

(i. W.: Fünfundneunzigtausend 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.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
4. Verkehrswertermittlung	11
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
5. Verkehrswert	18
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	19
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	19
6.2 Verwendete Literatur	19

Anlagen

Anlage 1	Lageplan	20
Anlage 2	Bauzeichnungen	21
Anlage 3	Objektfotos vom 11.09.2025 (6 Aufnahmen)	23
Anlage 4	Altlastenauskunft	24

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein , Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ Auftraggeber:	3 K 9/25
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	65,8/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück Nr. 1142/29 , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus III gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 41 bezeichneten Wohnung .
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ludwigshafen Blatt 3730 , BV 1-5 Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück Nr. 1142/29
Grundstücksgröße:	2.426 m² Hof- und Gebäudefläche, Frankenthaler Straße 71, Waltraudenstraße 14, 16, 18
Ortsbesichtigung:	11. September 2025
Wertermittlungsstichtag:	11. September 2025
Qualitätsstichtag:	11. September 2025
Wohnfläche:	ca. 52,00 m²
Lage:	Waltraudenstraße 14, 6. Obergeschoss mitte
Hausgeld/Monat:	266,00 EUR lt. Wirtschaftsplan 2025, inkl. Rücklagenanteil 41,13 EUR
Mieter/Nutzer:	nicht bekannt
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	keine Aussage möglich
Hinweis:	Die Wohnung Nr. 41 konnte nur von außen besichtigt werden; hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Bewohnbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Wohnfläche und Grundrissgestaltung werden der Teilungserklärung vom 24.06.1971 bzw. der Änderung der Teilungserklärung vom 20.06.1973 entnommen.

Gebäude und Grundstück Frankenthaler Straße 71, Waltraudenstraße 14, 16, 18 in 67059 Ludwigshafen wurden am **11.09.2025** einer Besichtigung unterzogen. Zum Ortstermin erschien keine der geladenen Personen. **Das Gebäude Waltraudenstraße 14 war zugänglich, die Wohnung Nr. 41 konnte nicht von innen besichtigt werden.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **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 08.07.2025 und Anschreiben vom 10.07.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 11.09.2025 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 3730, Ausdruck vom 24.01.2025
- Teilungserklärung vom 24.06.1971, Änderung vom 20.06.1973
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Wirtschaftsplan 2025 für die Wohnung Nr. 41 mit Angaben zur Höhe des Hausgeldes, Abrechnung 2023 Wohnung Nr. 41, Gesamtabrechnung 2023, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 15.12.2022, 28.11.2023, 20.11.2024, 17.12.2024, 26.06.2025, Energieausweis vom 08.07.2025

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 11. September 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 10 Stadtteilen insgesamt etwa 179.000 Einwohner (Stand 31.12.2022, Datenquelle Stadt Ludwigshafen) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 78 km². Zuständiges Grundbuchamt ist Ludwigshafen am Rhein, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Ludwigshafen am Rhein.

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 im Stadtteil **West**. Der Stadtteil wurde im Zuge der Bildung der Ortsbezirke Ludwigshafens in den 1960er Jahren geschaffen. Es ist der kleinste Stadtteil Ludwigshafens, er grenzt unmittelbar westlich an das Stadtzentrum.

Das Bewertungsgrundstück liegt südlich der Frankenthaler Straße und nordwestlich der Waltraudenstraße unmittelbar westlich des Rudolf-Hoffmann-Platzes. Die Frankenthaler Straße ist eine stärker befahrene Durchgangsstraße mit Straßenbahnverkehr. Bei der Waltraudenstraße handelt es sich um vorwiegend gering befahrene Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, jeweils beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind eingeschränkt vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist bebaut mit Mehrfamilienwohnhäusern in geschlossener Bauweise. Unweit westlich befindet sich der Hauptfriedhof. Insgesamt handelt es sich um eine mittlere Wohnlage mit durchschnittlich ausgeprägter Infrastruktur in näherer Umgebung.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Bus- und Straßenbahnhaltestelle in wenigen Metern Entfernung in der Frankenthaler Straße. Der Hauptbahnhof Ludwigshafen ist etwa 1,0 km entfernt.

2.2. Gestalt und Form

Das **2.426 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **1142/29** ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Flurstück Nr. 1142/29 ist mit einer **Mehrfamilienwohnanlage**, bestehend aus 4 Gebäuden, bebaut. Die einzelnen Gebäude bestehen aus:

- Frankenthaler Straße 71 KG, EG, 13 Obergeschosse
- Waltraudenstraße 14 KG, EG, 8 Obergeschosse
- Waltraudenstraße 16 KG, EG, 5 Obergeschosse
- Waltraudenstraße 18 KG, EG, 4 Obergeschosse

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

Gesamte Wohn-Nutzfläche lt. Teilungserklärung: rd. **10.000,00 m²**

Geschossfläche überschlägig: 10.000,00 m² x 1,25 = 12.500,00 m²

Fläche des Grundstücks Flurstück Nr. 1142/29 = 2.426,00 m²

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) 12.500,00 m² : 2.426,00 m² = 5,15

Die bauliche Ausnutzung entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. **5,2**.

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

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Fernwärme, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungskosten mehr zu entrichten sind, gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Stadtverwaltung nicht bekannt.

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht 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 3730** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

lfd. Nr. 1, 2, 3: gelöscht

lfd. Nr. 4: Veräußerungsverbot gemäß § 111f Abs. 4 stopp i. V. m. § 111h Abs. 1 Satz 1 stopp und § 136 BGB für das Land Baden-Württemberg – vertreten durch die Staatsanwaltschaft Baden-Baden. Im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens aufgrund des Ersuchens der Staatsanwaltschaft Baden-Baden vom 26.05.2021 (Az: 604 AR 184/21 – 301 Js 4275/21) eingetragen am 02.06.2021.

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 benannt.

2.5.3 Belastungen

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

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft aus dem Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz bzw. dem städtischen Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen ist das Flurstück Nr. **1142/29** nicht von einer registrierten Altlast betroffen.

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

Das hierzu vom Umweltamt der Stadt Ludwigshafen vorliegende Schreiben vom **08.10.2025** 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

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 240 „Alberichstraße“, rechtskräftig seit 01.07.1994. Dieser weist für die Lage des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone auf:

WA	=	allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4	=	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 1,2	=	Geschossflächenzahl 1,2
g	=	geschlossene Bauweise
FD	=	Flachdach
IV, VI, VIII, XII, XIV	=	4, 6, 8, 12, 14 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 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 Flurstück Nr. 1142/29 ist mit einer **Mehrfamilienwohnanlage**, bestehend aus 4 Gebäuden, bebaut. Die einzelnen Gebäude bestehen aus:

- Frankenthaler Straße 71 KG, EG, 13 Obergeschosse
- Waltraudenstraße 14 KG, EG, 8 Obergeschosse
- Waltraudenstraße 16 KG, EG, 5 Obergeschosse
- Waltraudenstraße 18 KG, EG, 4 Obergeschosse

Die Gebäude sind Bestandteil einer geschlossenen Blockrandbebauung und jeweils beidseitig an die Nachbargebäude angebaut.

Die Bebauung wurde etwa um **1971/72** errichtet.

Die Bebauung wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **24.06.1971** und der Änderung vom **20.06.1973** geregelt.

Die Gebäude auf Flst. Nr. 1142/29 beinhalten gemäß Teilungserklärung insgesamt **4 Gewerbeeinheiten** (Läden im Erdgeschoss) und **91 Eigentumswohnungen** nebst Keller- und Gemeinschaftsräumen.

- Frankenthaler Straße 71 47 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten
- Waltraudenstraße 14 23 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit
- Waltraudenstraße 16 12 Wohnungen
- Waltraudenstraße 18 9 Wohnungen

Die **Wohnung Nr. 41** liegt im Gebäude **Waltraudenstraße 14, 6. Obergeschoss mitte**. Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Küche, Bad/WC, Diele und Loggia. Der Wohnraum mit angrenzender Loggia ist nach Osten (Rudolf-Hoffmann-Platz) orientiert, Schlafzimmer und Küche sind nach Süden (Alberichstraße) ausgerichtet, das Bad ist innenliegend angeordnet.

Die Wohnfläche beträgt lt. Teilungsplan ca. **52,00 m²**.

Der Wohnung Nr. 41 ist der Kellerraum Nr. 41 im Gebäude Waltraudenstraße 14 zugeordnet.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktion Gebäude Waltraudenstraße 14

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Beton, Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton
Fassaden:	Beton mit Anstrich bzw. Eternitschindelverkleidung
Dach:	Flachdach, Eindeckung verm. mit Dichtungsbahnen und Bekiesung
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton ohne Belag, Eingangsbereich und Erschließungsflure mit Betonwerksteinbelag Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf, Personenaufzug
Türen:	Außentür Metall-/Isolierglaskonstruktion mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage, Wohnungsabschlusstüren furnierte Holzplattentüren
Fenster:	unterschiedlich, tlw. erneuerte isolierverglaste Fenster, tlw. Holzverbundfenster aus dem Baujahr, Außenrollläden aus Kunststoff, Treppenhaus tlw. Glasbausteine
Heizung:	Fernwärme-Zentralheizung
Warmwasseraufbereitung:	zentral über die Heizung
Besondere Bauteile:	keine

Ausbau Wohnung Nr. 41

Die Wohnung Nr. 41 konnte nicht von innen besichtigt werden. Es ist nicht bekannt geworden, ob die Wohnung modernisiert wurde. Für die Bewertung wird deshalb eine baujahrtypische, normale Ausstattung unterstellt.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Fernwärme, Telefon, Wasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Wege und Hofflächen befestigt, Begrünungen, Einfriedungen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich äußerlich weitgehend in altersgerechtem Unterhaltungszustand. Im Fassadenbereich und an den Balkonen ist partiell Instandhaltungsrückstau erkennbar. Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen ist ersichtlich, dass dahingehend notwendige Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum bevorstehen. Konkrete Beschlüsse sind noch nicht gefasst worden. Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.06.2025 geht hervor, dass seitens der Behörden erhebliche Auflagen hinsichtlich der Ertüchtigung des Brandschutzes bestehen. Es wurde festgestellt, dass die bestehenden Brandschutzeinrichtungen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik sowie den geltenden gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Hier besteht dringend Handlungsbedarf. Die voraussichtlichen Kosten für die Ertüchtigung des Brandschutzes einschließlich Planungsleistungen wurden von der Verwaltung mit ca. 1.500.000 EUR beziffert, sie müssten entweder über Sonderumlage oder die Aufnahme eines WEG-Darlehens finanziert werden. Auch hierzu gibt es noch keine konkreten Beschlüsse.

Für die Gebäude liegt ein Energieausweis vom 08.07.2025 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.10.2015 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

Endenergieverbrauch	124 kWh/(m ² *a)
Primärenergieverbrauch	161 kWh/(m ² *a)

Die Gebäude liegen damit in der Energieeffizienzklasse „D“.

Sondereigentum: Grundrissgestaltung, Ausstattung und Unterhaltungszustand der **Wohnung Nr. 41** können wegen fehlender Innenbesichtigung nicht hinreichend beurteilt werden. Es ist nicht bekannt geworden, ob die Wohnung modernisiert wurde. Für die Bewertung wird deshalb eine baujahrtypische Ausstattung unterstellt. Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind als gut einzuschätzen. Das Bad ist innenliegend angeordnet.

Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Wohnung noch mit Fenstern aus dem Baujahr ausgestattet ist.

Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.11.2024 geht hervor, dass die Eigentümergemeinschaft hinsichtlich der Fenster den Beschluss gefasst hat, sämtliche anfallenden Kosten für Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung) einschließlich einer Erneuerung von Fenstern, Balkontüren und Rollläden zukünftig zu Lasten der jeweiligen betroffenen Sondereigentumseinheit abzurechnen.

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. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

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

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

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

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

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

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

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom 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 **460,00 EUR/m²** (Zone 1619) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:	B – WA – g – 1,7 – 30 m
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Art der Nutzung	= allgemeine Wohnbauflächen
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksausnutzung	= GFZ 1,7
Tiefe Bodenrichtwertgrundstück	= bis 30 m
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei

4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **1142/29** **2.426 m²** Hof- und Gebäudefläche

Da das Bewertungsgrundstück baulich deutlich höher ausgenutzt ist (GFZ rd. 5,2) als das Richtwertgrundstück (GFZ 1,7), muss der Bodenwert mittels veröffentlichter Umrechnungskoeffizienten (UK) ¹⁾ angepasst werden.

Ausgangsbodenwert erschließungsbeitragsfrei		460,00 EUR/m²
Richtwertgrundstück	GFZ 1,7	} Umrechnungskoeffizient = 2,13
Bewertungsgrundstück	GFZ 5,2	
460,00 EUR x 2,13 = 979,80 EUR		

Bodenwert GFZ angepasst rd. **980,00 EUR/m²**

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

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

Somit wird für das Flurstück Nr. **1142/29** ein Bodenwert von gerundet **980,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

$$2.426 \text{ m}^2 \quad \times \quad 980,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 2.377.480 \text{ EUR}$$

Bei **65,8/10.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 41**:

$$2.377.480 \text{ EUR} \quad \times \quad 65,8/10.000 \quad = \quad 15.644 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 41 rd. **16.000 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 Bewertungsobjektes (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 wird auf Grundlage des vorliegenden Teilungsplanes (siehe **Anlage 2**), mit einer für den Wertermittlungszweck, ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Innenbesichtigung und örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten waren nicht möglich. Die Ergebnisse sind ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 41	Wohnen	26,07 m ²
	Schlafen	11,95 m ²
	Kochen	5,35 m ²
	Bad/WC	3,42 m ²
	Diele	3,40 m ²
	Loggia	1,70 m ²
		<u>ca. 51,89 m²</u>
Summe der Wohnflächen Wohnung Nr. 41		rd. <u>52,00 m²</u>

Hinweis: Im Schriftteil der Teilungserklärung ist die Wohnfläche der Wohnung Nr. 41 leicht abweichend mit **51,59 m²** angegeben.

Rohertrag

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

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

Wohnfläche 52 m ² , Baujahr 1972	8,21 EUR/m ²
Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale lt. Mietspiegel:	
Modernisierungsmaßnahmen	± 0%
Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung	+ 1%
Wohnung verfügt über Balkon/Loggia	
Heizungsausstattung	± 0%
Sanitärausstattung	± 0%
Wohnlage	+ 3%
Distanz zu Gewerbegebiet kleiner oder gleich 100 m (-1%)	
Distanz zu Haltestellen ÖPNV kleiner oder gleich 150 m (+1%)	
Distanz zu Geschäften des täglichen Bedarfs kleiner oder gleich 100 m (+1%)	
Distanz zu ärztlicher Versorgung kleiner oder gleich 150 m (+1%)	
Entfernung zu folgenden Parks: Alwin-Mittasch-Platz und Friesenpark, Volkspark, Friedenspark, Große Blies und Zedwitzpark kleiner oder gleich 400m (+1%)	
Summe	+ 4%

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Mannheim:

$$8,21 \text{ EUR/m}^2 \times (1 + 0,04) = \mathbf{8,54 \text{ EUR/m}^2}$$

Durch über- oder unterdurchschnittliche Qualitäten der zu berücksichtigenden Wohnungsmerkmale sind Abweichungen der Wohnungsmiete von den errechneten Werten des Mietspiegels von **+/-16 %** tolerabel (Mietpreisspanne).

$$\text{Preisspanne } +/- 16\% = \mathbf{7,17 \text{ EUR/m}^2 - 9,91 \text{ EUR/m}^2}$$

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

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschoss-lage, Ausrichtung, unterstellter Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 41** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **9,00 EUR/m²** Wohnfläche aus.

In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. 41 enthalten.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Markt-analysen 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 aufzu-wendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Wohnfläche oder in Pro-zentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **14,00 EUR/m²** Wohnfläche aus-zugehen.

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 Nut-zung der aufstehenden Baulichkeiten wird ein Ansatz von **2%** als gerechtfertigt angesetzt.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestim-mungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen lau-fend entstehen. Sie werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht auf die Miete umlegbar sind. In vor-liegendem 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 Preisni-veau am örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt sowie weitere Literaturhinweise beachtet.

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

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

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

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

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

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,25 %** gewählt.

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

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben.

Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1971/72) sowie des unterstellten technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **27 Jahren** festgesetzt.

Hierbei fließt neben dem unterstellten Zustand des Sondereigentums auch der Zustand des Gemeinschaftseigentums in die Gesamtbetrachtung ein.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wegen fehlender Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 41 wird ein Sicherheitsabschlag von **5 %** vom vorläufigen Ertragswert vorgesehen.

Zudem wird ein weiterer Abschlag von pauschal **10.000 EUR** wegen Instandhaltungsrückstau, Schäden und Mängeln am Gemeinschaftseigentum berücksichtigt (vgl. Pkt. 3.5).

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche	ca. 52,00 m ²				
Nettokaltmiete	9,00 EUR/m ² WF				
Bewirtschaftungskosten	23 %				
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	27 Jahre				
anteiliger Bodenwert	16.000 EUR				
Liegenschaftszinssatz	1,25 %				
Jahresrohertrag	52,00 m ²	x	9,00 EUR/m ²	x	12 Monate = 5.616 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.					
• Mietausfallwagnis 2 %	112 EUR				
• Verwaltung 429,00 EUR/Einheit	429 EUR				
• Instandhaltungskosten					
52,00 m ² x 14,00 EUR/m ² WF	<u>728 EUR</u>				
insgesamt rd. 23 %	1.269 EUR			-	<u>1.269 EUR</u>
Jahresreinertrag				=	4.347 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag					
• anteiliger Bodenwert 16.000 EUR					
• Liegenschaftszinssatz 1,25 %					
16.000 EUR x 1,25 %				-	<u>200 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag				=	4.147 EUR
Barwertfaktor RND 27 J. / 1,25 % = 22,80				x	<u>22,80</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen				=	94.552 EUR
Bodenwert				+	<u>16.000 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert				=	110.552 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-	<u>15.528 EUR</u>
• Abschlag fehlender Innenbesichtigung 5%	5.528 EUR				
• Abschlag Instandhaltungsstau Gemeinschaftseigentum	<u>10.000 EUR</u>				
	- 15.528 EUR				
Ertragswert				=	95.024 EUR
Ertragswert Wohnung Nr. 41				rd.	<u>95.000 EUR</u>

Der vorläufige Ertragswert 110.552 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.125 EUR/m² Wohnfläche (ca. 52,00 m²) sowie dem rd. 19,69-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (5.616 EUR).

5. Verkehrswert

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

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 41** nebst Kellerraum Nr. 41 wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **95.000,00 EUR** ermittelt. Der vorläufige Ertragswert 110.552 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **2.125 EUR/m²** Wohnfläche

Im **Grundstücksmarktbericht 2024** des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigshafen am Rhein wurden folgende Vergleichspreise veröffentlicht:

Eigentumswohnungen Berichtsjahr **2023**

Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf, Gemarkung **Ludwigshafen** (ohne Rheinufer Süd)

Gesamt: 2.627 EUR/m² Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 61 m², 123 Kauffälle

Baujahr 1950 - 1974: 2.325 EUR/m² Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 65 m², 44 Kauffälle

WF 41 bis 60 m²: 2.433 EUR/m² Wohnfläche (WF), durchschnittliche WF 51 m², 33 Kauffälle

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

Die vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellten **9 Verkaufspreise** für vergleichbares Wohneigentum im Objekt Frankenthaler Straße 71, Waltraudenstraße 14, 16, 18, aus den Jahren **20123** (4 Kaufpreise), **2024** (3 Kaufpreise) und **2025** (2 Kaufpreise), liegen zwischen 1.798 EUR/m² und 2.885 EUR/m² WF, im Durchschnitt bei 2.355 EUR/m² WF.

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

65,8/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück Nr. 1142/29, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus III gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 41 bezeichneten Wohnung

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungstichtag 11.09.2025** auf rd.:

95.000,00 EUR

(i. W.: Fünfundneunzigtausend 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, 10. Oktober 2025

Richter



Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung

von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

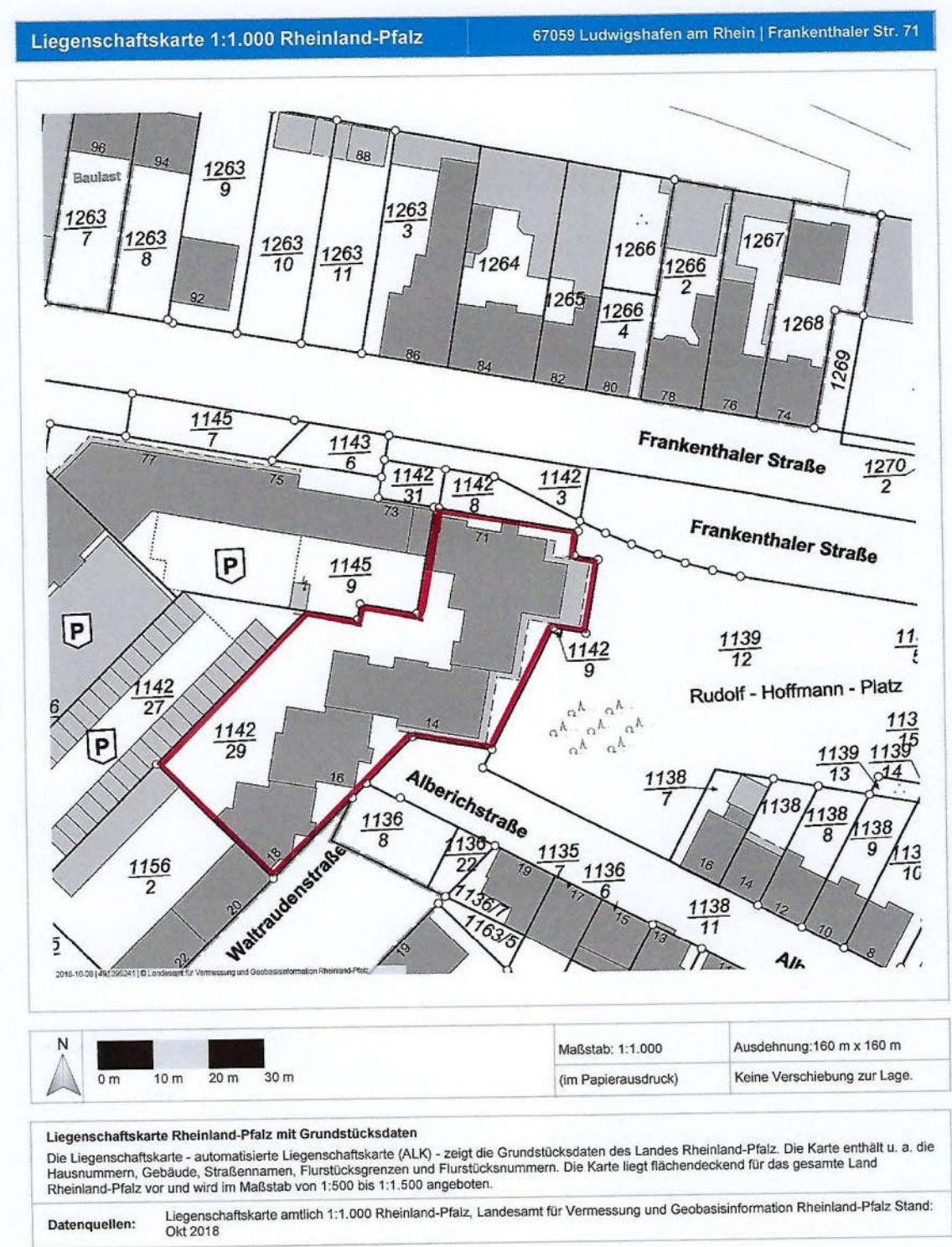
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

6.2 Verwendete Literatur

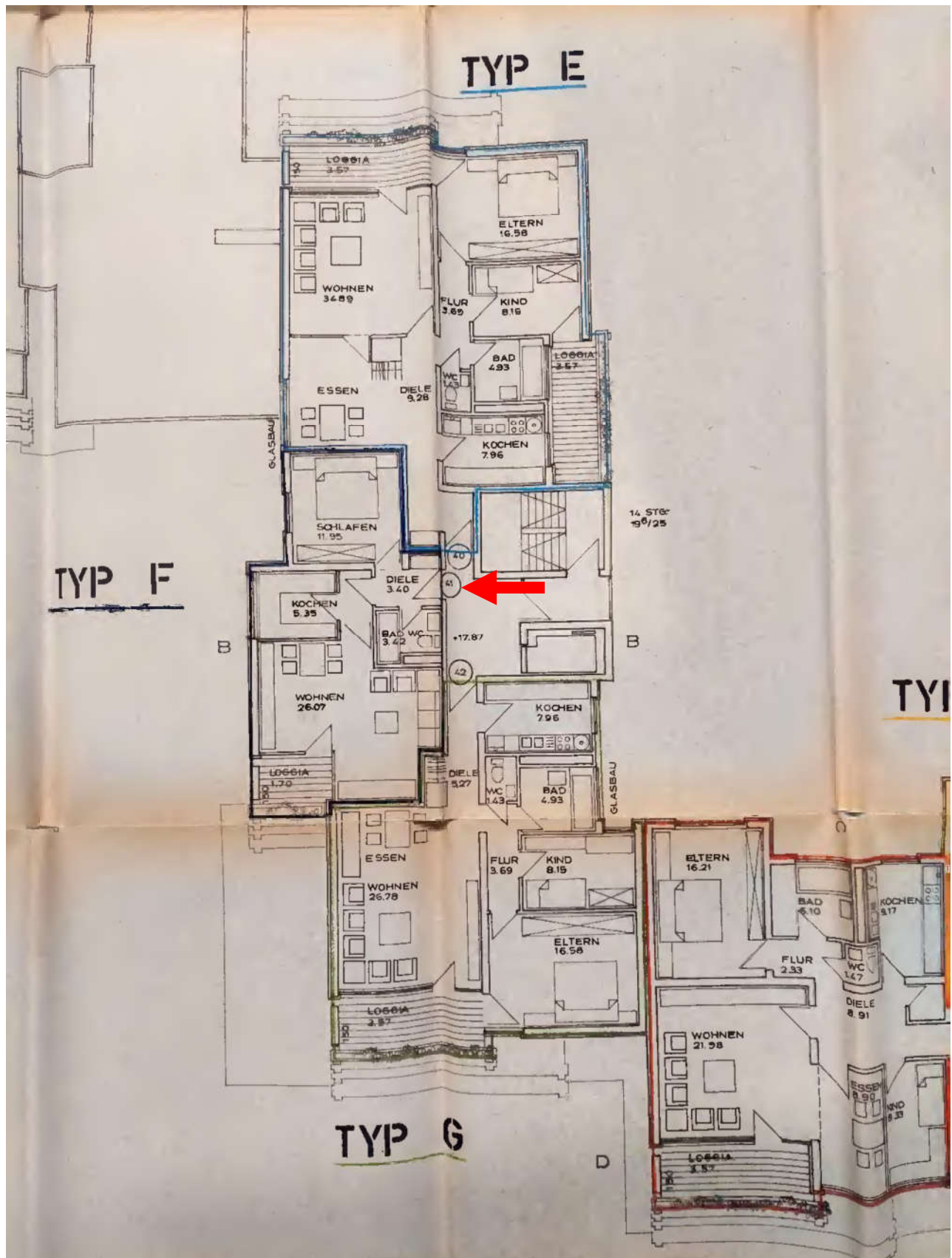
- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9.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

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

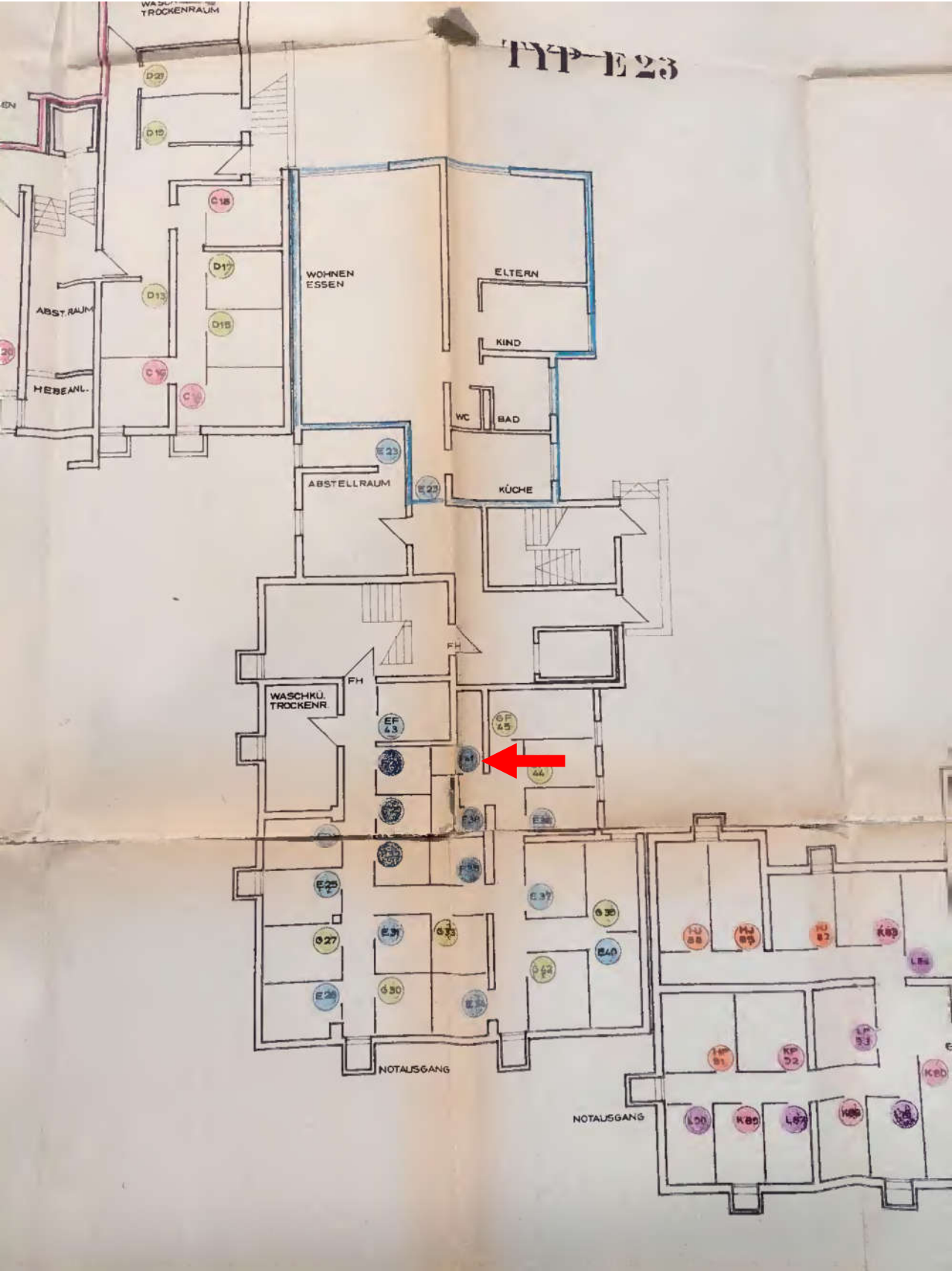


ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

Grundriss 6. Obergeschoss Waltraudenstraße 14, Wohnung Nr. 41 (dunkelblau umrandet)
 Auszug aus der Teilungserklärung vom 24.06.1971

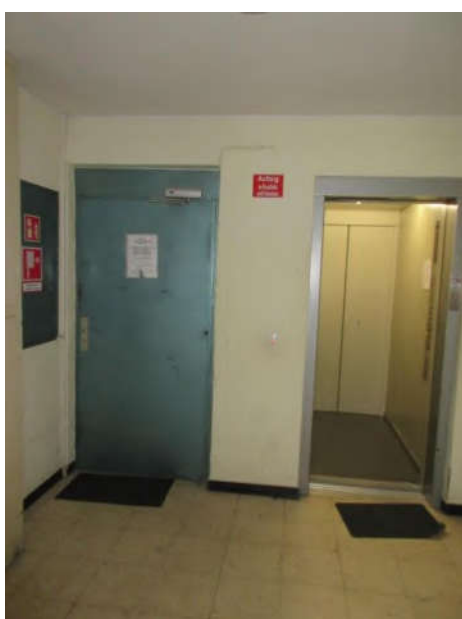


Grundriss Kellergeschoss Waltraudenstraße 14, Kellerraum Nr. 41
Auszug aus der Teilungserklärung vom 24.06.1971



ANLAGE 3:**OBJEKTFOTOS**Mehrfamilienhaus Waltraudenstraße 14, **Wohnung Nr. 41**

Hauseingang Waltraudenstraße 14



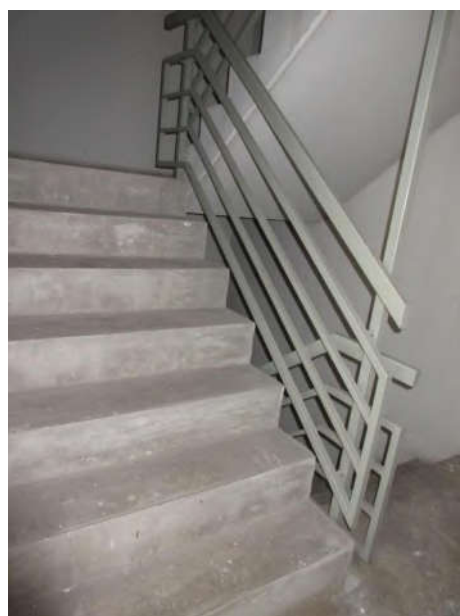
Aufzug Waltraudenstraße 14



Treppenhaus Waltraudenstraße 14



Abschlusstür der Wohnung Nr. 41



Treppenhaus Waltraudenstraße 14

ANLAGE 4:

ALTLASTENAUSKUNFT

Seite 1 des Schreibens vom 08.10.2025

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

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

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

Bereich Umwelt und Klima
Altlasten

@ludwigshafen.de

Telefon: 0621 504-
Telefax: 0621 504-3788
Ihre Zeichen: 3 K 9/25
Ihre Nachricht: 08.10.2025
Unser Zeichen: 4-15103H-St2937

Ludwigshafen, 08.10.2025

Ihre Anfrage hinsichtlich Altlastenverdachts zu einer Grundstücksfläche in Ludwigshafen vom 08.10.2025, Az. 3 K 9/25

Sehr geehrte Frau Richter,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte Anfrage wurde das folgende Grundstück auf Altlastenverdacht hin überprüft.

Nr.	Straße	Gemarkung, Flurstück-Nr.	Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen
1	Frankenthaler Str. 71, Waldtraudenstraße 14, 16, 18	Ludwigshafen, 1142/29	Ehemalige Betriebsflächen: Betriebsfläche ID 04841-014-0 (Waltraudenstraße 14): Entwicklung, Lieferung, Montage, Vertrieb von Fassadenteilen und -verkleidungen sowie von Eternit-Fassaden, Fensterbänken und Be- und Entlüftungen, gemeldet 01.01.1975 bis 16.03.1987 (Quelle: Gewerbekartei). An- und Verkauf von gebrauchten Kraftfahrzeugen, gemeldet 10.09.2002 bis 30.12.2010; (Quelle: Gewerbekartei). Waltraudenstraße 16: Behälter- und Apparatebauer, reine Schweißarbeiten, gemeldet 18.10.2011 bis 31.03.2015 (Quelle: Gewerbekartei).



IHRF BEHÖRDENNUMMER

Bankverbindungen:
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN DE-45545500100000000166
BIC LUKSDE33XXX

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 08.10.2025

			Betriebsfläche ID 04268-071-0 (Frankenthaler Straße 71): Schlächtereibetrieb; 31.05.1939 (Quelle: Stadtarchiv, „Schlächtereien“) Schlachthaus mit Wurstküche; 23.08.1933 (Quelle: Stadtarchiv, „Schlächtereianlagen in Edigheim“) Handel mit Autozubehör und Ersatzteilen, An- und Verkauf von Kfz aller Art, gemeldet 01.04.1979 bis 28.04.1983 (Quelle: Gewerbekartei). Fettsiederei, 1899 (Quelle: Adressbuch der Stadt). Schlosserei und Rohrleitungsbau, gemeldet 12.06.1984 bis 04.02.1985 (Quelle: Gewerbekartei). Holz- und Bautenschutz (Mauerschutz und Holzimprägnierung in Gebäuden), gemeldet 07.01.2003 bis 21.04.2003 (Quelle: Gewerbekartei). Wärme, Kälte und Schallschutzisolierungen; gemeldet 14.11.2005 bis 31.12.2008 (Quelle: Gewerbekartei).
--	--	--	--

Nach dem städtischen *Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen* liegen für das angefragte Flurstück die in Spalte 4 der Tabelle aufgeführten Informationen vor. Die Betriebsflächen sind im städtischen Kataster nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer „Altlastenrelevanz“ von maximal 4 eingestuft (interne Bewertung zur ersten Orientierung: Skala 0=keine bis 5=höchste Altlastenrelevanz). In welchem Maße mit den branchenüblichen Schadstoffen umgegangen wurde bzw. ob es sich hierbei jeweils nur um den Firmensitz mit Bürotätigkeit handelte, ist nicht bekannt.

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

Ergebnisse aus umwelttechnischen Untersuchungen zu dem Flurstück Nr. 1142/29 liegen uns nicht vor.

Aufgrund der uns vorliegenden Informationen zu diesem Grundstück besteht derzeit bodenschutzrechtlich kein behördlicher Handlungsbedarf.

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

Seite 3 des Schreibens vom 08.10.2025

Gebührenfestsetzung

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von **45,00 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.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,
im Auftrag

Abdruck: 4-15403H.St z.d.A.
In DB V2025_010500