



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜDStruktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 82 |
67402 Neustadt an der Weinstraße**Eisenlohr + Partner**
Architektur- und Sachverständigenbüro
Rudolf-Heilgers-Straße 51
67549 Worms**REGIONALSTELLE**
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZFriedrich-Ebert-Straße 14
67433 Neustadt an der Wein-
straße
Telefon 06321 99-0
Telefax 06321 99-2900
Referat34@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

17.04.2024

Mein Aktenzeichen
34/5-613-0002
265/2024Ihre E-Mail vom
11.04.2024
5 K 4/24Ansprechpartner/-in / E-Mail
Anja Beiersdörfer-Krones
Anja.Beiersdoerfer-Krones@sgdsued.rlp.deTelefon
06321 99-4187**Richtlinie 2003/4/EG über den Zugang zu Umweltinformationen**
Informationen nach dem Landestransparenzgesetz (LTranspG)**hier: Anfrage des Architektur- und Sachverständigenbüros Eisenlohr + Partner, Rudolf-Heilgers-Straße 51 in 67549 Worms; bevollmächtigt durch das Amtsgericht Frankenthal (Pfalz), in dem 5 K 4/24; bzgl. erfassten bodenschutzrelevanten Flächen auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 373/123, Buchungsblatt 3554; in der Gemarkung Roxheim, Josef-Katterfeld-Straße 9 in 67240 Bobenheim-Roxheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das angefragte Grundstück ist im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Ich weise darauf hin, dass sich im Bereich dieses Flurstückes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können. Das Kataster kann somit Lücken aufweisen. Für die Auskunft wird insoweit keine Haftung übernommen.

Der mitgeteilte Flächenstatus beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand. Der Flächenstatus wird fortgeschrieben, sollten weitere, für die bodenschutzrechtliche Einstufung des Grundstückes relevante Erkenntnisse vorgelegt werden. Falls Sie über Informationen verfügen, die einen Verdacht auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung begründen, bitte ich um Mitteilung.

1/3

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC: MARKDEF1545Ust-ID-Nr.:
DE 305 616 575Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr

Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>
Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd, siehe <https://sgdsued.rlp.de/service/elektronische-kommunikation>

(…)

3.2 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der Baualtersklasse und der unzureichend gedämmten Gebäudehülle muß von einem schlechten Energiebedarfswert ausgegangen werden.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV), die ab dem 21. November 2013 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Nach der EnEV 2014 sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten). Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden und Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. (Ausnahmen: Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel oder heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt). Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden. Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen ab 2016 so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird. Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall lag dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung: Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlage sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten. Es wurde mir kein Zugang zum Grundstück und Wohnhaus gewährt.

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 Ausführungen im Baujahr.

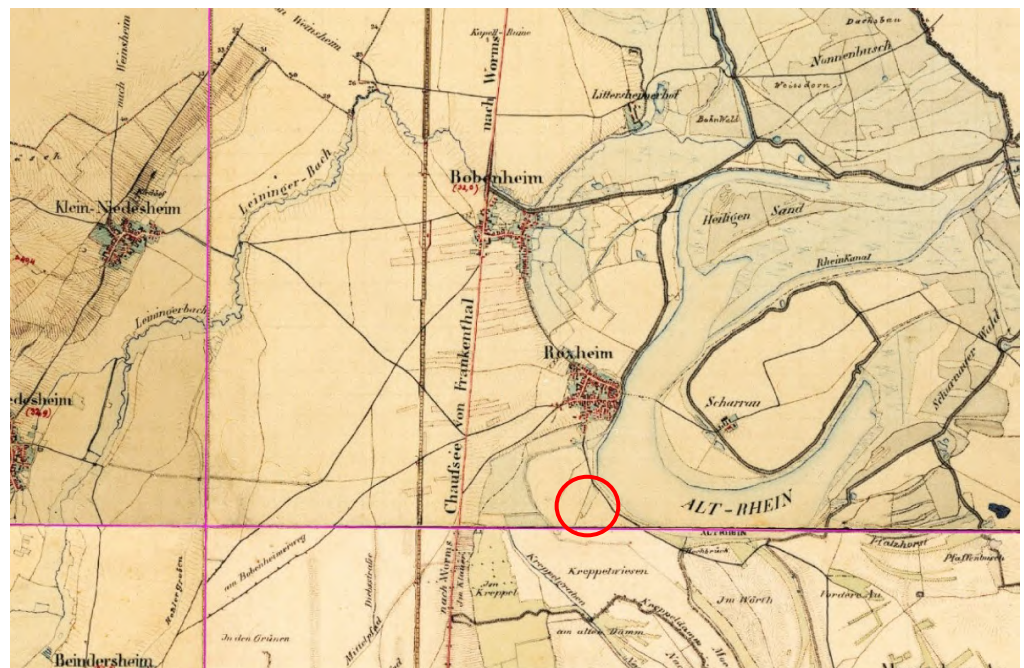
4.1 Allgemeine Angaben

Grundstück: Josef-Katterfeld-Straße 9
in 67240 Bobenheim – Roxheim

Art: Gebäude- und Freifläche

Baujahr: ca. 1968 mit Einbauten ca. 1972 und
Überdachung ca. 1998

Kartenaufnahmen der Rheinlande durch Tranchot und Müffling von 1803 – 1820 sowie weitere Karten aus den Jahren 1836-1841 zeigen jenes Gebiet als noch unbebaut an.



Karte 1836

Anzahl der Geschosse: 1 Vollgeschoss (Erdgeschoß)
Im Sinne der Industriebaurichtlinie wurde ein Einbau im nördlichen Hallenbereich mit Sozialräumen vorgenommen.


Bauzahlen: Die Flächenberechnung wurde dem Lageplan sowie den Genehmigungsunterlagen entnommen.

Das Hallengebäude besitzt eine überbaute Fläche von rd. 30 Meter x 50 Meter somit 1.500 qm. Der nördliche Anbau wurde auf einer Fläche von rd. 20 Meter x 6 Meter errichtet. An der westlichen Grundstücksgrenze wurde eine überdachte Freifläche von ca. 14 Metern x 14 Metern errichtet.



Luftbild der Halle mit seitlicher überdachter Fläche entlang der Grundstücksgrenze .

Aufgrund des grenzseitigen Anbaus wurde eine Vereinigungsbaulast mit dem Grundstück - Flurstück 373/117 eingetragen:



**LANDKREIS
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN**

tum 08.1998	Aktenzeichen B9800834/007	Tel. (0621) 5909-426 Fax 5909-530	zuständig Herr Plötz
-----------------------	-------------------------------------	---	--------------------------------

antrag
Herrn Schlindwein

HAUSE

antragsteller: Osmanli-Feinkost-Großhandel vertr.d. Hüseyin Ata ,
Josef-Katterfeld-Straße 9, 67240 Bobenheim-Roxheim
Gemarkung: Bobenheim-Roxheim, Josef-Katterfeld-Straße 9
Flurstück-Nr.: Roxheim
373/117, 373/123
Antrag:
Eintragung einer Lkw-Überdachung

Herrn geehrter Herr Schlindwein,

erhalten Sie den Antrag auf Eintragung einer Baulast vom 08.07.1998 und - falls vorhanden - die weiteren erforderlichen Unterlagen (Flurkarte(n), (beglaubigte/er) Grundbuchauszug/züge).

Der Baulasttext lautet wie folgt:

"Die Grundstücke Flurstücke-Nr. 373/117 + 373/123 in der Gemarkung Roxheim und Gemeinde Bobenheim-Roxheim müssen für die Dauer der Bebauung als Grundstückseinheit zusammengefaßt bleiben."

Bitte übersenden Sie uns - unter Angabe der o. a. Aktennummer - eine beglaubigte Abschrift der eingetragenen Baulast.

Mit freundlichen Grüßen
Interne Bauaufsichtsbehörde





ANLAGEN

Kreisverwaltung:
Europlatz 5
67063 Ludwigshafen
Postfach 21 72 55
67072 Ludwigshafen

Telefon (0621) 5909 - 0
Telefax (0621) 5909-500
Teletex 621 591 3 kv lu

Bankverbindungen der Kreiskasse:
Kreissparkasse Ludwigshafen/Rh. 114 29 (BLZ 545 501 20)
Kreis- u. Stadtparkasse Speyer 208 (BLZ 547 500 10)
Postbank Ludwigshafen/Rh. 193 73-676 (BLZ 545 100 67)

Sie erreichen uns auch umweltschonend:
 ab Hauptbahnhof
Linie 12 (Rathauscenter)
 ab Hauptbahnhof
Linie 158 (Rathauscenter)

4.2 Raumaufteilung

Erdgeschoß: Der Zugang zur Halle erfolgt von Westen unmittelbar von der Josef- Katterfeld-Straße. In der Halle befinden sich links – also nach Norden – Nebenräume, welche im aktuellen Zustand nicht oder nur eingeschränkt nutzbar sind.

4.3 Baubeschreibung Rohbau und Fassade

Fundamente: vermutlich Stahlbetonpunktfundamente

Außenwände: Stahlblechelemente, Faserzementplatten und Industrieverglasungen
Stahlstützen / Stahltragwerk

Innenwände: vermutl. Mauerwerk ca. d= 11,5 – 24 cm

Decken: gewellte Faserzementplatten („Eternit“ o.Ä.)

Dachkonstruktion: geneigtes Dach, Satteldach ohne Wärmedämmung auf Stahlbindertragwerk

Fassaden: z.T. gewellte Faserzementplatten („Eternit“ o.Ä.)

Entwässerung: vorgehängte Rinnen und Fallrohre, Zinkblech

4.4 Baubeschreibung der Ausstattung, Ausbau

Treppe: keine

Fenster: Industrieverglasung
(Profilit- / Reglitverglasung)

Außenfensterbänke: keine

Türen: Holztüren / Röhrenspantüren
einfache Ausführung

Bodenbelag: überwiegend Estrichboden

Wandbelag: keiner
(In Nebenräumen Putz oder Fliesen / schadhaft)

Deckenbelag: keiner

Technik: Zentralheizung, gem. Baualtersklasse
ungeprüfte Funktion

4.5 Sonderbauteile und Außenanlage

Das Gebäude besitzt nach Westen eine überdachte Freifläche welche baurechtlich genehmigt wurde.

Baulicher Zustand: Das Gebäude entstammt der Baualtersklasse vermutlich um 1968. Darauffolgend wurden etwa im Jahr 1995 eine Kühlzelle und Nebenanlagen ein- und angebaut.

Das Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand. Die Nebenanlagen, wie Sanitärbereiche oder Büro sind kaum nutzbar, die Gebäudehülle besitzt zahlreiche Schäden und Löcher. Die energetische Situation ist mangelhaft. Rißbildungen an Böden, Wänden und einer Zwischendecke sind ersichtlich. Boden- und Wandbeläge lösen sich. Aufgrund des großflächigen Verbaus von Faserzementplatten wird auf die Schadstoffproblematik hingewiesen. Aus Wikipedia wird zitiert:

„Faserzement ist ein beständiger Verbundwerkstoff aus Zement und zugfesten Fasern, der für Bau- und Konstruktionsprodukte verwendet wird. Er wurde ursprünglich mit Asbestfasern hergestellt, die aus Silikatmineralien gewonnen wurden. Nach der Erkenntnis, dass eingeatmete Asbestfasern Asbestose auslösen und mit dem Verbot der Verarbeitung wurden die Asbestfasern durch andere Fasern substituiert. Nach rund 90 Jahren großflächiger Verwendung fallen die asbesthaltigen alten Baustoffe bei Abriss und Sanierung älterer Bauten zunehmend als teurer Sonderabfall an. Faserzement wird unter verschiedenen Markennamen hergestellt und vertrieben. Zum Gattungsbegriff wurde dabei der Marken- und frühere Herstellername Eternit. Für gewölbte Faserzementplatten (Dachwellplatten) mit Asbestfasern wird umgangssprachlich häufig der Begriff Wellasbest verwendet.“

In Deutschland ist die Herstellung und Verwendung von Asbestzeugnissen erst seit dem 1. November 1993 verboten. Somit darf die Vermutung bestehen, daß asbesthaltiges Material bei gegenständlicher Halle Verwendung gefunden hat.

Hinweis:

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

4.6 Allgemeine Angaben

4.6.1	Verkehrs - / Geschäftslage:	gut
4.6.2	baulicher Zustand:	(energetischer) Sanierungsbedarf zahlreiche Mängel und Schäden
4.6.3	Bauauflagen, Beschränkungen:	Es bestehen keine baubehördliche Beanstandungen
4.6.4	Verdacht auf Hausschwamm:	keine Hinweise auf Hausschwamm
4.6.5	Miet- / Pachtzustand:	Eigennutzung
4.6.6	Gewerbebetrieb:	Ja: Lagerung von Lebensmitteln
4.6.7	Zubehör nach § 97 BGB welches nicht geschätzt wurde:	Regale wurden nicht bewertet
4.6.8	Energieausweis:	./.
4.6.9	Wohnpreisbindung	./.
4.6.10	Hausverwaltung:	./.
4.6.11	Hausgeldzahlungen:	./.



Zufahrt zum Gelände und zur Halle

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach den Grundsätzen der (ImmoWertV 2010) mit Inkrafttreten zum 1. Juli 2010.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. (s. §8 der ImmoWertV)

5.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des *Bodenwertes* unbebauter sowie bebauter Grundstücke (vgl. WertR06 1.55). Zur Ermittlung des Bodenwertes kann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Vergleichspreise durch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (§195 BauGB) einzuholen (vgl. WertR06 2.3.1). Des Weiteren sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte heranzuziehen.

Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke wird das Verfahren insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen frei stehenden Eigenheimen und Garagen angewendet. (vgl. WertR06 3.1.1)

5.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt überwiegend dann zur Anwendung, wenn keine Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Dies ist vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall, bei denen der Kaufinteressent nicht an einer zinsabwerfenden Kapitalanlage sondern am Wohnwert interessiert ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht.

5.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn eine Ertragserzielung aus dem Grundstück und den baulichen Anlagen im Vordergrund steht. Bei diesen Grundstücken wird der Grundstückswert im Wesentlichen durch den nachhaltig zu erzielenden Grundstücksertrag bestimmt. Der Kaufinteressent ist in erster Linie daran interessiert, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital bringt.

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Nach der Wertermittlungsverordnung, den Wertermittlungsrichtlinien und der einschlägigen Fachliteratur handelt es sich in vorliegendem Falle primär um ein Ertragswertobjekt. Jüngere Kaufpreise aus der unmittelbaren Umgebung liegen nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses nicht vor, so daß kein Vergleichswert ermittelt werden kann. Eine Ertragswertberechnung wird jenem Verfahren gegenübergestellt.

6. Ermittlung des Bodenwerts

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1; §15 Abs. 2; ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet wenn sie entsprechend

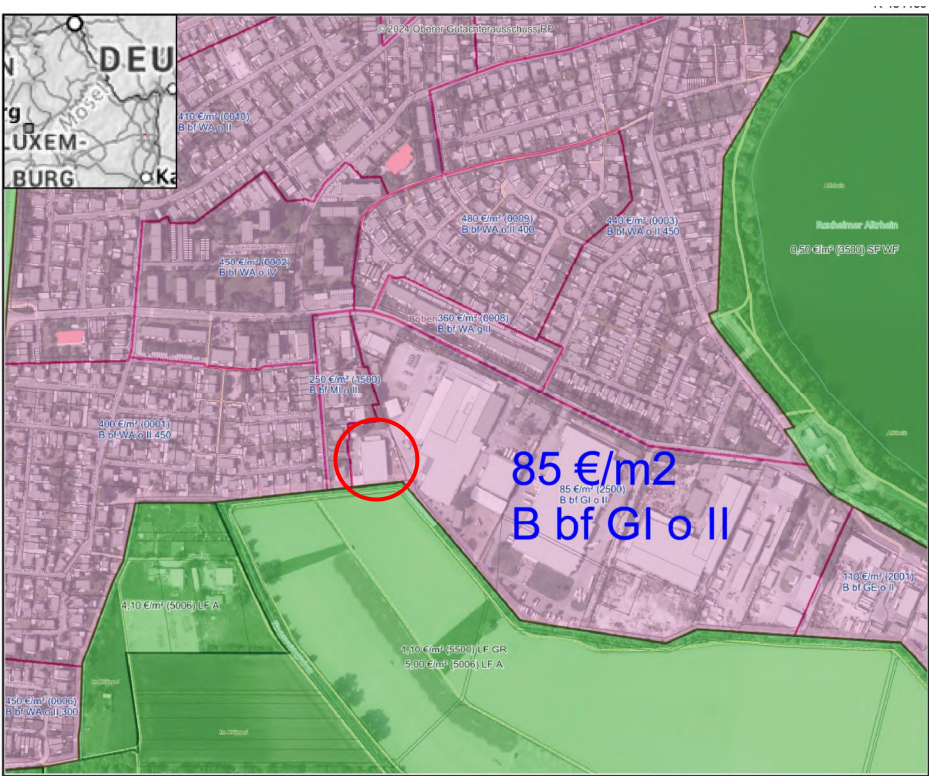
- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und dem Entwicklungszustand
- und nach dem Maß der baulichen Nutzung
- dem erschließungs-(beitragsrechtlichen) Zustand
- und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB) für den Bereich der Stadt Frankenthal und den Rhein-Pfalz-Kreis ermittelt die Bodenrichtwerte alle 2 Jahre. Zum Stichtag wird der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück bzw. die Bodenrichtwertzone wie folgt angegeben:

- 85 Euro/qm (Erschließungsbeitragsfrei)
- Baureifes Land
- Gewerbegebiet / Industriegebiet
- offene Bauweise
- 2 Geschosse



6.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom Stichtag 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Die Richtwertparameter stimmen nahezu mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt überein. Jedoch befindet sich unmittelbar angrenzend und teilweise überlappend zum Bewertungsgrundstück die Bodenrichtwertzone 1500 mit folgenden Wertparametern:

- 250 Euro/qm (erschließungsbeitragsfrei)
- Baureifes Land
- Mischgebiet
- offene Bauweise
- 2 Geschosse

Aufgrund dieser Abweichungen, Wertdifferenzen und der Siedlungsnähe, wird ein Zuschlag von 20 % auf den Bodenrichtwert der weiteren Berechnung zu Grunde gelegt (85,- €/qm x 1,2 = 102,- €/qm)

6.3 Bodenwert

Flst.-Nr.	Bezeichnung	Fläche m²	€ / m²	Summe €
117	Gebäude und Freifläche Josef-Katterfeld-Str. 9	4.972	102,-	507.144,-

gerundet:

507.000,- Euro

7. Ermittlung des Sachwertes (§ 35 ImmoWertV)

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§35-39 der ImmoWertV 2021 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Wert der Gebäude ist auf Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale wie Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer, Baumängel, Bauschäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder Erfahrungssätzen unter Berücksichtigung des Zeitwertes abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, und Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen wird unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren als vorläufiger Sachwert hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem Grundstücksmarkt beurteilt. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe:

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (hier 2010) zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Grundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

Der Gebäudenormalherstellungswert wird aus der Multiplikation des Normalherstellungswertes mit den Bruttogrundflächen (oder Rauminhalten) des Gebäudes bestimmt, unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren aus den besonderen Merkmalen des Bewertungsobjektes, regionaler Einflüsse sowie einer Indizierung der Baupreisentwicklung zum Stichtag.

Die Alterswertminderung der Gebäude wird auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Seit in Kraft treten der ImmoWertV am 01.07.2010 soll die lineare Abschreibung Anwendung finden.

Die Gesamtnutzungsdauer versteht sich nicht als die technische Standdauer eines Objektes – die wesentlich länger sein kann – sondern als wirtschaftliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohn- und Geschäftshäusern auf 80 Jahre begrenzt; für Lagerhallen und Betriebs-/ Werkstätten wird die Gesamtnutzungsdauer auf 40 Jahre (+/- 10 Jahre) begrenzt.

Das Ursprungsbaupjahr des Gebäudes wird auf das Jahr 1968 beziffert. Somit wurde die rechnerische Restnutzungsdauer bereits überschritten. Nach einem Punktesystem werden Modernisierungsmaßnahmen in eine modifizierte Restnutzungsdauer übertragen. Beim gegenständlichen Objekt können keine wertrelevanten Modernisierungsmaßnahmen erfaßt werden. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung im gegenwärtigen Zustand wird ein Weiterbetrieb der baulichen Anlage von 5 Jahren unterstellt, danach hat entweder eine Liquidation zu erfolgen oder umfassende bauliche Maßnahmen welche den Weiterbetrieb der Halle ermöglichen.

Die sich daraus ergebende lineare Alterswertminderung beträgt 88 %.

Mittels eines Sachwertfaktors wird der vorläufige Sachwert an den Markt angepaßt. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes ist in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Die Notwendigkeit der Marktanpassung ergibt sich aus §21 Abs. 3 der ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertung aus realisierten Verkaufspreisen und aus Vergleichsobjekten berechneten vorläufigen Sachwerten abzuleiten.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird üblicherweise auf der Grundlage aktueller Kaufpreise und Angaben des Oberen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt. Die Datenlage ist für Vergleichsobjekte jedoch relativ unbesetzt und unzureichend. Im aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht findet sich folgende Grafik:

d. Sachwertfaktoren für Wirtschaftsimmobilien (Diagramm und Tabellen)

Hinweis: Diagramm und Tabelle dienen allein der Anschauung. Sie sind nicht für die Interpolation von Sachwertfaktoren im praktischen Bewertungsfall geeignet.

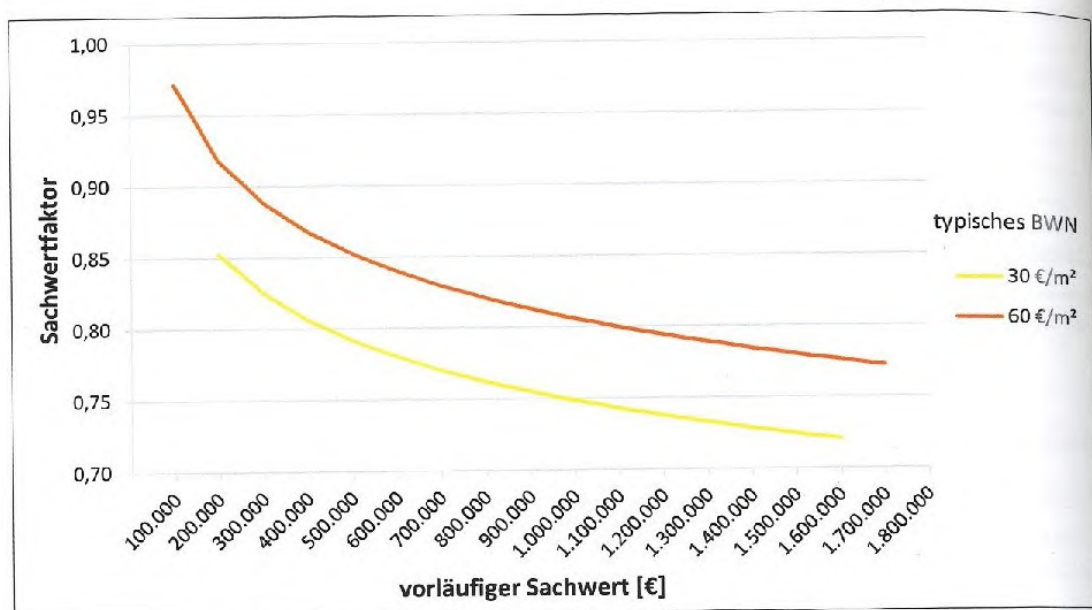


Abb. 3.1-7: Sachwertfaktoren für Lagergebäude sowie Betriebs- und Werkstätten für typische Bodenwertniveaus zum 01.01.2020

Gutachten: Josef- Katterfeld-Str. 9 in 67240 Bobenheim - Roxheim AZ 5 K 4/24 Seite 28

Der Bodenwert für das Wertermittlungsobjekt beträgt rd. 100,- Euro. Mangels näherer Erhebungen wird in der Sachwertberechnung ein Marktanpassungsfaktor von 1,0 nach eigener Markteinschätzung Verwendung finden.

Es sei hierbei Wolfgang Kleiber zitiert (Dez. 2019, / Reguvis / Verkehrswertermittlung von Grundstücken):

„Der Verkehrswert von Gewerbe- und Industrieobjekten wird entgegen einer veralteten Auffassung heute nicht mehr im Sachwertverfahren, sondern im Wege des Ertragswertverfahrens ermittelt. Insoweit bedarf es hierfür keiner genaueren Kenntnisse von Sachwertfaktoren, die im Übrigen bei dieser Grundstücksart extrem hoch ausfallen können. Aktuelle Faktoren über das Verhältnis vom Sachwert zum Verkehrswert von Gewerbe- und Industrieobjekten sind auch nicht bekannt. Streich untersuchte im Jahre 1985 das Verhältnis von Kaufpreisen zu Grundstückssachwerten von Gewerbe- und Industriegrundstücken auf dem Lübecker Grundstücksmarkt. Tendenziell stiegen die Abschläge vom Grundstückssachwert mit steigenden Sachwerten an. Zudem ist es geboten, nach dem Alter der Objekte zu differenzieren. Bei Gewerbe- und Industriegrundstücken (ohne städtische Geschäftsgrundstücke) beträgt der durchschnittliche Marktanpassungsabschlag etwa 25 v.H. (± 10 v.H.) des Grundstückssachwerts. Die recht hohen Abschläge deuten darauf hin, dass der Grundstückssachwert keine geeignete Grundlage für die Wertermittlung älterer Gewerbe- und Industriegrundstücke bietet.“

Näherungsweise und aus Gründen der Vollständigkeit wurde das Sachwertverfahren durchgeführt.



Luftbild der Situation

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluß beimißt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Wirtschaftliche Überalterung
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Freilegungskosten
- Bodenverunreinigungen
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Gebäude besitzt Baumängel und Schäden. Sanierungskosten welche im Rahmen der weiteren Nutzung erforderlich sind wurden Pauschalisiert und gedämpft / gemindert zu 15% vom Gebäudewert in Ansatz gebracht.



Luftbild der Grundstückssituation

Sachwertberechnung:

I BODENWERT

1	Grundstücksgröße		4.972,00	qm
	Bodenrichtwert eb frei		85,00	€/qm
1.1	Wertanpassung Geschossflächenzahl		1,00	
1.2	Wertanpassung für Grundstücksgröße		1,00	
1.3	Sonstige Wertanpassung / Nähe zu Wohngebiet		1,20	
	Bodenwert (€/qm) x Grundstücksgröße (qm)	102,00	x	4.972,00 =
	Bodenwert		507.144,00	€
	Bodenwert gerundet		507.000,00	€

II GEBÄUDEWERT**Lagerhalle**

Baujahr ca.			1968	
ggf. modifiziertes Baujahr			1968	
Stichtag im Jahr			2024	
Gebäudealter in Jahren ca.			56	Jahre
Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL / ImmoWertV			40	Jahre
Restnutzungsdauer			-16	Jahre
(Modifizierte) Restnutzungsdauer (nach ImmoWertA)			5	Jahre
Bruttogrundfläche (aller Ebenen) 30 x 50m			1500	m2
NHK- Einordnung / Gebäudetyp				
Lagergebäude ohne Mischnutzung				
Gebäudestandard 3				
Ausstattung: mittel / s. sep. Ermittlung				
Grundwert NHK 2010 einschl. NK			350,00	€/qm
Korrekturfaktoren Bewertungsobjekt				
für Wohnungsgröße			1,00	
für Grundrißart			1,00	
NHK €/ BGF im Basisjahr 2010			350,00	€/qm
Baupreisindex Rheinland-Pfalz Basisjahr 2010 = 100				
Neubau Wohngebäude			181,30	
NHK €/ BGF zum Stichtag			634,55	€/qm
Gebäudenormalherstellungswert bei	1500,00	BGF	951.825,00	€
Wertminderung linear	88	%	-832.846,88	€
Gebäudewert			118.978,13	€
Gebäudewert gerundet			119.000,00	€

III BAULICHE AUSSENANLAGEN / SONDERBAUTEILE

- Außenanlagen / Garten / sonstige Anlagen				
Erschließung in von Hundert vom Bodenwert	3	%	15.210,00	€
- Bei der BGF-Berechnung nicht erfaßte Bauteile:				
Anbau Sozialräume 20 x 6m	120,00	BGF		
Grundwert NHK 2010 einschl. NK			970,00	€/qm
NHK €/ BGF zum Stichtag			1.758,61	€/qm
Gebäudenormalherstellungswert bei	120,00	BGF	211.033,20	€
Wertminderung linear	88	%	-184.654,05	€
Gebäudewert Sonderbauteile			26.379,15	€
Summe Außenanlage und Sonderbauteile			41.589,15	€
Außenanlagen / Sonderbauteile gerundet			42.000,00	€

IV SACHWERT

Bodenwert		507.000,00	€
Gebäudewert	+	119.000,00	€
bauliche Außenanlagen, Sonderbauteile	+	42.000,00	€
Summe Sachwert	=	668.000,00	€

V MARKTANPASSUNG / SACHWERTFAKTOR

Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwertfaktor		1,0	
Sachwert nach Marktanpassung		668.000,00	€
Sachwert nach Marktanpassung gerundet		668.000,00	€

VI Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abschlag Mängel und Schäden / Schadstoffsanierung gedämpft / Ansatz in Prozent v. Gebäudewert	15%	-17.850,00	€
--	-----	------------	---

VII SACHWERT

Sachwert gerundet		650.150,00	€
Sachwert gerundet		650.000,00	€

8. Ermittlung des Ertragswerts (§27 ImmoWertV)

8.1 Mietertrag

Das Grundstück wird überwiegend eigengenutzt. Ein Fahrradabstellplatz wird nach Auskunft des Eigentümers zu 30.- Euro monatlich vermietet.

8.2 Nachhaltig erzielbarer Ertrag

Als nachhaltig im Sinne § 17 der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar unter der Voraussetzung, daß die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird. Für die Gemeinde Bobenheim-Roxheim wird kein qualifizierter Mietspiegel geführt. Vergleichend werden Erhebungen des IVD für den Bereich der Stadt Worms aus dem Jahr 2023 verwendet.

10.11.2023 09:45

IVD-Preisspiegel Worms 2023

Hallen, Flächen und Büros - gegebenenfalls zzgl. Umsatzsteuer

		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gewerbehallen		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
einfach	bis 500 m²	2,00 bis 3,00	3,00 bis 4,00	3,50 bis 4,50	3,50 bis 4,50	3,50 bis 4,50	3,75 bis 4,75
gut	bis 500 m²	3,50 bis 4,50	4,50 bis 5,50	5,00 bis 6,00	5,00 bis 6,00	5,00 bis 6,00	5,25 bis 6,25
einfach	ab 500 m²	2,00 bis 3,00	2,50 bis 3,50	3,00 bis 4,00	3,00 bis 4,00	3,00 bis 4,00	3,25 bis 4,25
gut	ab 500 m²	3,50 bis 4,50	4,00 bis 5,00	4,50 bis 5,50	4,50 bis 5,50	4,50 bis 5,50	4,75 bis 5,75

8.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert. Die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ergibt sich aus dem Mittelwert aller Bauteile. Bei sanierten und instandgehaltenen Gebäuden verlängert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer wird für den Gebäudetypus der Betriebs-Produktionsgebäude, wie auch Lagerhallen mit 40 +/- 10 Jahren angegeben (s. Anlage 3 der Sachwertrichtlinie / ImmoWertV 2021 Anlage 1 § 12 Abs. 5). Für Bürogebäude wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren gem. ImmoWertV beziffert. Modernisierungsmaßnahmen werden anhand eines Punktesystems in eine modifizierte Restnutzungsdauer übertragen. Die Restnutzungsdauer wurde aus dem Sachwertmodell übernommen. (s.a. S. 27).

8.4 Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)

Nutzung	m ²	€/m ²	€/Monat	€/Jahr
Lagerfläche	1442	3,70	5.335,40	
Sozialbereich	104	7,50	780,00	
PkW - Stellplätze			400,00	
Rohrertrag				78.185,- €

8.5 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten beinhalten die objektbezogenen Verwaltungskosten des (ggf. fiktiven) Verpächters bzw. Eigentümers, nicht auf den Pächter umlagefähige Betriebskosten wie z. B. Grundsteuern und Gebäudeversicherung, Instandhaltung an Dach und Fach und das Mietausfallwagnis.

Branchenübliche Spannen liegen zwischen 15 % und 25 % des Jahresrohertrages bzw. bei 12 - 15 % des Jahresrohertrages ohne Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses.

Die Verwaltungskosten sind bei nur einer zu verwaltenden Partei, dem Betreiber, im Verhältnis zu Wohnimmobilien gering anzusetzen. Das „Pachtausfallwagnis“ ist ein rein kalkulatorischer Wert und orientiert sich an den Benchmarks für das Mietausfallwagnis bei gewerblichen Immobilien. Obwohl hier die Abhängigkeit von nur einem Nutzer relativ hoch ist und gegebenenfalls mit längeren Leerstandszeiten bis zur Neuverpachtung des Objektes zu rechnen ist, steht dem auf der anderen Seite ein üblicherweise komplett inventarisierter Betrieb gegenüber, der sofort und jederzeit von einem dritten Betreiber übernommen und weitergeführt werden kann. Der Ansatz muss sich letztendlich an den einzelnen Gegebenheiten eines jeden Objektes ausrichten.

An Bewirtschaftungskosten der Vermieter, die nicht als sogenannte Umlage- oder Nebenkosten neben der Miete an den Mieter weiterverrechnet werden, errechnet sich plausibilisiert durch die Sätze, die sich aus der II. Berechnungsverordnung und der ImmoWertV ergeben ein Faktor von 20 % des Rohertrages:

15.637,- € / p.a.

8.6 Jahresreinertrag (§ 18 ImmoWertV)

Der Reinertrag des Grundstücks ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. (Den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen erhält man, indem der Reinertrag des Grundstücks um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts gekürzt wird. Der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ergibt sich durch Anwendung des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert.)

8.7 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Auswertungen über die Liegenschaftszinssätze als empirische Werte des Verhältnisses „Jahresrohertrag zu Kaufpreis“ stellt der obere Gutachterausschuß im Landesgrundstücksmarktbericht zur Verfügung. Lagerhallen werden bei einem Bodenwertniveau von 80 € im LGMB 2021 mit 4,8 % und im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 bei einem Bodenwertniveau von 60 €/qm mit 4,7 % gelistet (Standardabweichung +/- 0,66). Hierbei sind kalkulatorische zu- und Abschläge für Lage, Mietverträge, Bonität, Konzeption, Marktsituation, Risikofaktoren und Objektgröße vorzunehmen.

8.8 Gebäudeertragswert

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird als Jahresbetrag einer Zeitrente angesehen und entsprechend kapitalisiert. Der bei der Kapitalisierung jeweils anzuwendende Vervielfältiger richtet sich nach dem zugrunde zu legenden Liegenschaftszinssatzes, sowie der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Der Gebäudeertragswert errechnet sich aus der Multiplikation des Vervielfältigers mit dem Gebäudeertrag.

8.9 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich aus der Addition des Bodenwertes und des Gebäudeertragswertes

8.10 Sonstige wertbeeinflussende Faktoren Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluß beimißt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Das Gebäude besitzt Baumängel und Schäden. Sanierungskosten welche im Rahmen der weiteren Nutzung erforderlich sind wurden pauschalisiert und gedämpft / gemindert zu 15% vom Gebäudewert in Ansatz gebracht.

(s. a. Seite 29)

8.11 Ertragswertberechnung**1 ROHERTRAG**

Nutzfläche Halle / Lager	1.442,00	qm	3,70 €	5.335,40 €
Nutzfläche Sozialbereich / Büro	104,00	qm	7,50 €	780,00 €
PKW Stellplätze	10,00	€ / Stk	40,00 €	400,00 €
Rohertrag monatlich				6.515,40 €
Rohertrag jährlich				78.184,80 €

Bewirtschaftungskosten f. Gewerbeimmobilien pauschalisiert in Höhe von 20 % des Rohertrages				- 15.636,96 €
Summe Bew. Kosten				- 15.636,96 €

2 REINERTRAG 78.184,80 abzügl. 15.636,96 € **62.547,84 €****3 BODENZINS**

Grundstücksgröße	4.972,00	qm		
Bauland	4.972,00	qm		
Bodenrichtwert je qm	85,00	€ / qm		
Bodenwert / Zuschlag 20 %	102,00	€ / qm	507.144,00 €	
Bodenwertanteil	100%	entspr.	507.144,00 €	
Bodenzins	5,00%	von	507.144,00 €	25.357,20 €

4 GEBÄUDEERTRAG**37.190,64 €**

Restnutzungsdauer	-16	Jahre
Restnutzungsdauer (modifiziert)	5	Jahre
Liegenschaftszins p	5,00	%
Barwertfaktor (gerundet)	4,329	

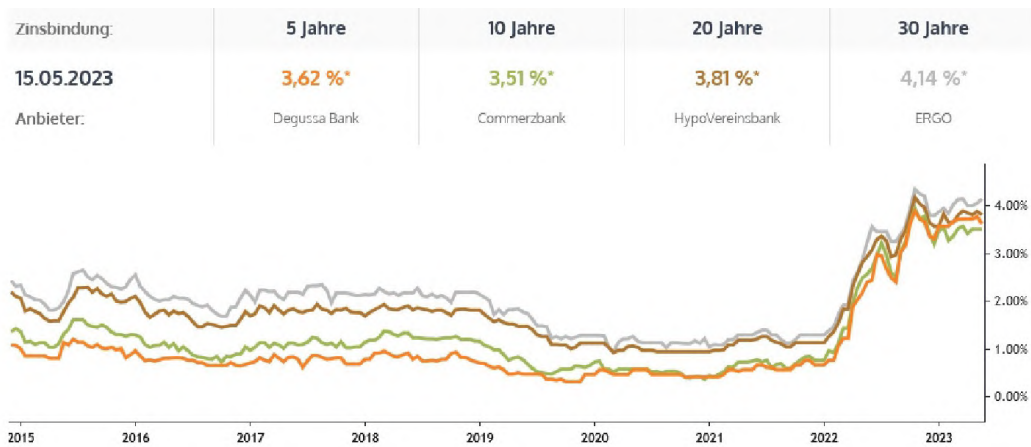
5 GEBÄUDEERTRAGSWERT**161.016,01 €****6 BODENWERT****507.144,00 €****7 ERTRAGSWERT (vorläufig)****668.160,01 €****BES. OBJEKTSPEZIFISCHE****8 MERKMALE**

Abschlag Mängel und Schäden / Schadstoffsanierung gem. Sachwert				-17.850,00 €
---	--	--	--	--------------

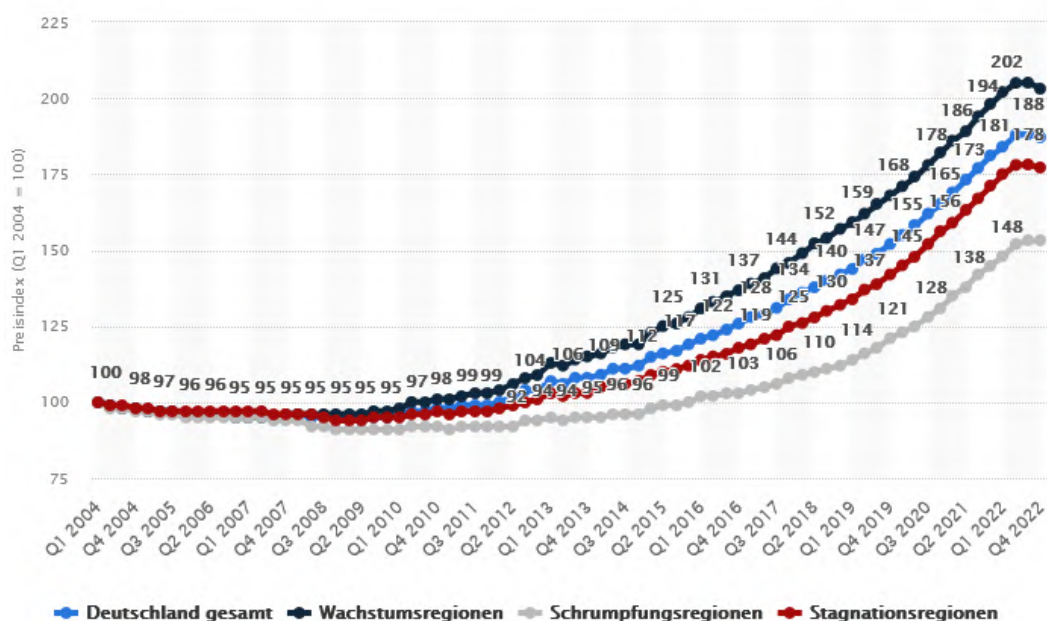
9 ERTRAGSWERT**650.310,01 €****10 ERTRAGSWERT (gerundet)****650.000,00 €**

9. Marktgeschehen

Die Geldumsätze sind in allen Regionen von Rheinland-Pfalz nach stetigem Anstieg zwischen 2004 bis zum Jahr 2007 darauffolgend in den Jahren 2008 und 2009 erheblich gefallen. Nach 2011 zeichnete sich eine Erholung der Umsätze auf dem Immobilienmarkt ab. Die Metropolregion Rhein- Main - Neckar aber auch der Standort Frankenthal befinden sich im überregionalen Vergleich im oberen Drittel der erzielbaren Kaufpreise bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche. Auf den starken Anstieg der Immobilienpreise folgte seit Beginn der Bauzinssteigerung im 1. Quartal 2022 ein Rückgang der Immobilienpreisentwicklung.



Zinsentwicklung



Immobilienpreisentwicklung

10. Wertzusammenstellung

Es wurden folgende Werte ermittelt:

Bodenwert (siehe 6. dieses Gutachtens)	507.000,- €*
Sachwert (siehe 7. dieses Gutachtens)	650.000,- €*
Ertragswert (siehe 8. dieses Gutachtens)	650.000,- €*
Verkehrswert aus Ertragswert	650.000,- €*

* Werte gerundet

11. Verkehrswert

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile, bewerte ich die Gebäude und Freifläche Josef-Katterfeld- Straße 9 (Flurstück 373/123) in 67240 Bobenheim – Roxheim, zum Stichtag 06.03.2024

mit **650.000,- Euro**

Worms, den 14.05.2024

Dipl.-Ing. Björn Eisenlohr
Zertifizierter Sachverständiger
DIN EN ISO/IEC 17024

