

4 INHALTSÜBERSICHT

	Seite
	3
	3
1.	4 – 6
2.	7 - 8
3.	9 - 14
4.	15 - 20
5.	21
6.	22 - 23
7.	24 - 30
8.	31 - 35
9.	36
10.	37
11.	37

ANLAGEN

1.	Karten	38 - 39
2.	Berechnungen, Bestätigungen	40 - 42
3.	Planunterlagen	43 - 46
3.	Fotodokumentation	47 - 50

ANMERKUNG

Das Gutachten besteht aus 37 Seiten zuzüglich 13 Anlagenseiten. Es darf ohne Einwilligung des Sachverständigen nicht getrennt werden. Es darf nur für den angegebenen Zweck Verwendung finden, weil es individuelle Daten enthält, die dem Datenschutz unterliegen. Es darf nicht für gleiche oder ähnliche Objekte genutzt werden. Eine Vervielfältigung für den externen Gebrauch ist nicht gestattet, der Unterzeichner verweist auf das Urheberrecht.

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	bebautes Grundstück Zweifamilienwohnhaus und Doppelgarage
--------	--

Wertermittlungsstichtag	31.10.2023
Ortstermin	09.01.2024 und 20.02.2024

Baujahr	1980
Nutzung	Wohnen
Geschosse	Keller, Erd- / Obergeschoss
Wohnfläche	ca. 198
Nutzfläche	ca. 100

Bebaute Fläche, Wohnhaus	128 qm
Bebaute Fläche, Garage	42 qm
Grundstücksgröße Flurstück 1540/1	671 qm
Bodenrichtwert	320 € / qm

Grundlagen für den Sachwert	
Bodenwert	215.000,- €
Gebäudewert	302.000,- €
Bauliche Außenanlage und Sonderbauteile	20.000,- €
Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung	537.000,- €
Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung	575.000,- €
Besondere Objektspezifische Merkmale:	-99.000,- €
Sachwert *	476.000,- €*

Grundlagen für den Ertragswert	
Rohertrag (fiktiv)	20.984,- €/pa
Bewirtschaftungskosten (fiktiv)	5.109,- €/pa
Liegenschaftszinssatz	1,46 %
Gebäudeertragswert	362.207,- €
Vorläufiger Ertragswert (einschl. Bodenwertanteil)	576.927,- €
Besondere Objektspezifische Merkmale:	- 99.126,- €
Ertragswert	477.801,- €
Ertragswert *	478.000,- €*

Verkehrswert aus Sachwert	476.000,- €*
½ Anteil gerundet	238.000,- €*

* gerundet

- 1.3 Objektgebundene Unterlagen
- 1.3.1 Unbeglaubigte Abschrift des Grundbuches von Frankenthal
Blatt 8371
- 1.3.2 Amtlicher Lageplan M. 1:1.000
- 1.3.3 Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation,
der Stadtverwaltung Frankenthal, Schreiben v. 12.12.2023
- 1.3.4 Mitteilung über Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Frankenthal
- 1.3.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 1.3.6 Auskunft aus dem Altablagerungskataster der Struktur- und
Genehmigungsdirektion Süd
- 1.3.7 Auskunft zur Bauleitplanung der Stadt Frankenthal

- 1.4 Wesentliche Literatur
- 1.4.1 Kleiber, Wolfgang (Roland Fischer, Ullrich Werling)
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 10. Auflage 2022
- 1.4.2 Marktwertermittlung nach ImmoWertV: Praxiskommentar
Kleiber, Wolfgang 9. Auflage 2022
- 1.4.3 Simon, Jürgen/Kleiber Wolfgang; begr. V. Rössler / Langner
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten 9. Aufl.
- 1.4.4 Paland, Otto
Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare
- 1.4.5 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel,
Baukosten 2020/2021 Instandsetzung, Modernisierung, Umnutzung
- 1.4.6 Ross, Franz-W. / Brachmann, Rolf; bearb. v. Holzner, P. / Renner. U.
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes von
baulichen Anlagen,
- 1.4.7 Ralf Kröll / Andrea Hausmann
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung
- 1.4.8 Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten)
und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Kleiber, Fischer, Werling 10. Auflage 2023

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.
- Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen.
- Die (baulichen) Anlagen wurden ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht, ebenso nicht der Boden nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten). Eine Anfrage diesbezüglich erfolgte, danach sind für den gegenständlichen Grundstücksbereich keine Altablagerungen bekannt.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens, erfolgten ausschließlich aufgrund vorliegender Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

1.6 Ortstermin

Das gegenständliche Flurstück ist ein Eckgrundstück und wurde mit einem 2-geschossigen Wohnhaus überbaut. Das Haus liegt von der Straße bzw. dem Gehweg zurückversetzt, durch einen Vorgarten getrennt. Der Eingang und die Zuwegung zum Gebäude befinden sich im Süden, die Garage liegt im Norden, der Garten orientiert sich nach Westen.

Zum Ortstermin am 09. Januar 2024 war weder Antragsteller noch Antragsgegner anwesend. Eine neuerliche Terminvereinbarung konnte am 20.02.2024 werden. Hier war Herr Aras anwesend, es konnten Erd- und Untergeschoss besichtigt werden.



Luftbild von Süd- Westen / Grundstück im Osten der Stadt Frankenthal

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)
 Amtsgerichtsbezirk: Frankenthal (Pfalz)
 Grundbuch von: Frankenthal
 Blatt: 8371
 Letzte Änderung vom 12.09.2023 – Ausdruck vom 13.09.2023

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Frankenthal (Pfalz)		Grundbuch von Frankenthal		Blatt 8371	Bestandsverzeichnis	Bogen 2
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe m ²	
		Gemarkung (Vermessungsbezirk) a	Flur b	Karte Flurstück c		Wirtschaftsart und Lage d
2	1	Frankenthal		1540/5	Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 20 A	671

2.1.2 Erste Abteilung:
Eigentümer

[Redacted]

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke in Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

2.1.3 Zweite Abteilung:
Lasten und Beschränkungen
- Zwangsversteigerungsvermerk -

2.1.4 Dritte Abteilung:

Anmerkung:
Schuldverhältnisse die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.

2.2 Sonstige Gegebenheiten, Abgaben (öffentl. rechtlich), Gebühren

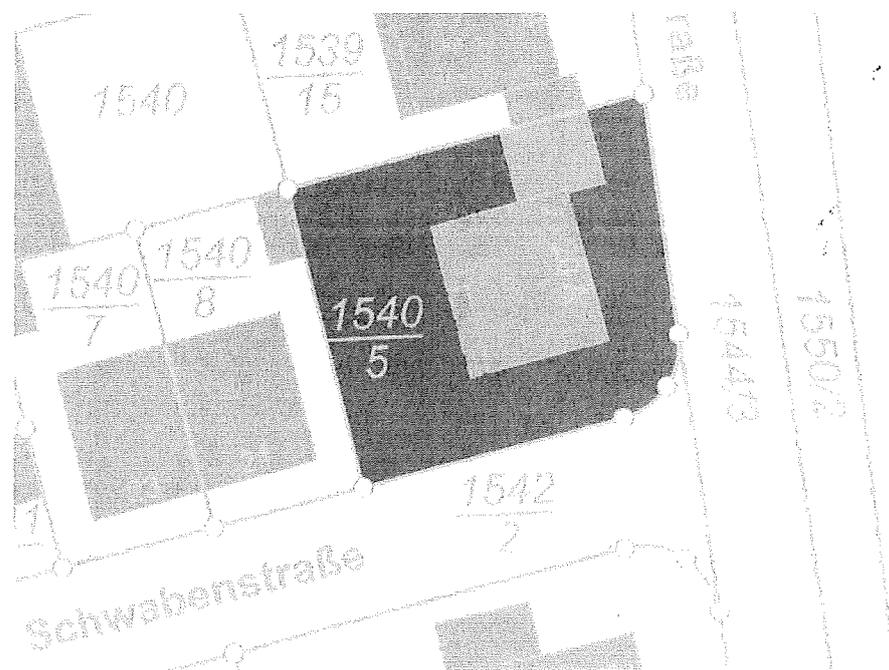
Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Frankenthal, Frau Schmidt, Bereich Finanzen, vom 12.12.2023 wird zu gegenständlicher Flurstücksnummer mitgeteilt:

„Das Grundstück liegt an einer erstmals hergestellten Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 123 ff Baugesetzbuch werden nicht mehr erhoben.

Unabhängig davon erhebt die Stadt Frankenthal (Pfalz) aufgrund der Satzung über die Erhebung wiederkehrende Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen jährlich wiederkehrende Ausbaubeiträge, die bisher vollständig bezahlt wurden.“

2.3 Miet-Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das gegenständliche Grundstück wird vom Eigentümer (Antragsgegner) im Erdgeschoss bewohnt. Das Obergeschoss wird nach Auskunft von dessen Schwester bewohnt. Angaben über Mieterträge liegen dem Unterzeichner nicht vor.



Lageplan: Quelle geoport RLP

3. Beschreibung des Grundstücks / Bewertungsobjekts

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage:	Land:	Rheinland-Pfalz
	Stadt:	Frankenthal
	Einwohner:	ca. 48.000

Ortslage: Die Kreisfreie Stadt liegt im Nordosten der Pfalz zwischen den Städten Worms und Ludwigshafen. Frankenthal gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und bildet mit einer großen Anzahl von benachbarten Kommunen den vorher als Rhein-Neckar-Dreieck bekannten Wirtschaftsraum. Die Stadt liegt in verkehrsgünstiger Lage am linken (westlichen) Rheinufer. Der Rhein ist hier zwar Landesgrenze, gleichzeitig aber auch die Verbindung zu den benachbarten Bundesländern Hessen und Baden-Württemberg.

Die Stadt bedeckt eine Fläche von ca. 44 km² und besitzt eine Höhenlage von ca. 96 m über NN.

Frankenthal besteht aus der Kernstadt und vier Ortsbezirken. Die Kernstadt umfaßt etwa 1.430 Hektar und 36.700 Einwohner. Die übrigen Ortsbezirke sind Eppstein (2.579 Einwohner), Flomersheim (2.775 Einwohner), Mörsch (3.028 Einwohner) und Studernheim (1.390 Einwohner)

Verkehrslage: Frankenthal liegt Verkehrsgünstig am Knotenpunkt der Autobahnen A 61 und A6 welche die überregionale Straßenverkehrsanbindung in Nord-Süd bzw. Ost-West-Richtung darstellt. Die nahe gelegene Bundesstraße B9 sowie ein gut ausgebautes Netz an Landesstraße sichern die regionale Anbindung an die umliegenden Gemeinden.

Eine gute Verkehrsanbindung ist auch über das Schienennetz gegeben. Am Bahnhof Frankenthal halten halbstündlich Regionalbahnen der Bahnstrecke Mainz-Ludwigshafen sowie zweistündlich der Regionalexpress Mainz-Karlsruhe. Die Strecke wurde kürzlich in das Netz der S-Bahn Rhein-Neckar integriert. Hierbei wurde auch ein weiterer Haltepunkt Frankenthal-Süd errichtet. Der Frankenthaler Bahnhof ist auch Endpunkt der Bahnstrecke Freinsheim-Frankenthal, auf der stündlich Regionalbahnen nach Grünstadt verkehren.

Mehrere Stadt und Regionalbuslinien, die sich alle am Frankenthaler Busbahnhof treffen, bedienen Stadtgebiet und Umland.

Erwähnenswert ist auch die Nähe zum Flugverkehrslandeplatz Worms / Bobenheim-Roxheim welcher in ca. 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen ist.

Nächste Ziele die von Frankenthal mit dem Auto erreicht werden können:

Worms	ca. 15 km
Grünstadt	ca. 17 km
Ludwigshafen / MA :	ca. 10 km
Speyer:	ca. 28 km
Kaiserslautern:	ca. 50 km

Infrastruktur:

Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur sind im Stadtgebiet ausreichen vorhanden.

Es befinden sich nahezu alle Bildungsangebote (Grund-, Haupt-, Realschulen bzw. Gymnasium, Förder- oder berufsbildende Schulen) unweit gelegen. Die Kleinsten werden in den örtlichen Kindergärten betreut. Hier stehen ca. 1.500 Kindergartenplätze zur Verfügung, in 14 städtischen, 3 evangelischen und 2 katholischen Einrichtungen sowie sonstigen Trägerschaften. In Innenstadtlage kann die Pestalozzi Grundschule erreicht werden, wie auch die Albert-Schweitzer-Schule und die Schiller-Realschule-Plus.

Frankenthal besitzt einen ein äußerst reges Vereinsleben. Das große Angebot kann u.a. auf der Internetseite der Stadt abgerufen werden. Stellvertretend sei die Turngemeinde Frankenthal genannt, welche ein umfangreiches Freizeitangebot bereithält.

Außer den touristischen Hauptattraktionen wie z.B. der Porzellan-Sammlung im Erkenbert-Museum, sowie den vielfältigen sportlichen Betätigungsmöglichkeiten nimmt auch die Kultur einen breiten Raum ein, wobei die Frankenthaler Kulturtage besonders zu erwähnen sind.

Mikrolage:

Das gegenständliche Grundstück liegt im Osten der Stadt mit gemischter Bebauung. Die Schwabenstraße besitzt Wohngebäude etwa gleicher Höhe uns Ausbildung. In etwa 500 Meter Entfernung befindet sich ein Supermarkt. Das Albert-Einstein Gymnasium und weitere Bildungseinrichtungen in 800 Metern Entfernung.

Sportplätze, das Strandbad, das Ostbad und weitere Freizeiteinrichtungen sind unweit gelegen. Die Umgebungsbebauung ist somit vielfältig gestaltet. Es besteht eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

Statistik:

In Frankenthal sind ca. 23.000 Haushalte, davon über 5.000 mit Kindern registriert. Die Altersverteilung der Kinder ist konstant. 9,1 % der Haushalte werden als „Double Income No Kids (DINK)“ verzeichnet.

	Frankenthal	Rhein-Pfalz-Kreis
Mieterquote:	61,50 %	36.60 %
Eigentümerquote:	38,50 %	63.40 %
Bildungsindex:	104.80	99.10
Arbeitslosenquote:	7.10 %	4.40 %
Ausländische Bevölkerung:	12,97 %	7.38 %

Lagebeurteilung:

Die Lage des zu bewertenden Grundstücks kann aufgrund des unmittelbaren wohnlichen Umfeldes, der guten Lage zu Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, sowie der guten Straßenverkehrsanbindung als gut bezeichnet werden. Das Grundstück selbst ist gut erreichbar.

Straßenzustand:

gut (asphaltiert) bzw. gepflasterte Gehwege

Versorgung:

Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorger sind im öffentlichen Raum gegeben.

Entsorgung-Abwasser:

über Kanalanschluss

Erschließungsbeiträge:

abgerechnet

Grundstückszuschnitt.

Annähernd rechteckig und

Baurecht:

Für den Bereich der Stadt Frankenthal liegt ein Flächennutzungsplan vor.

Ein Flächennutzungsplan (FNP) ist das zentrale Steuerungsinstrument der Raumplanung und stellt die räumliche Entwicklung einer Gemeinde oder Stadt dar. Er bildet die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen und regelt die Art und Weise der Nutzung von Flächen innerhalb eines bestimmten Gebiets.

Der Flächennutzungsplan enthält unter anderem Angaben zu Wohnbauflächen, Gewerbe- und Industrieflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen Landwirtschaftlichen Nutzflächen und öffentliche Flächen.