
GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das **Grundstück** Gemarkung Rheingönheim, Flurstück Nr. **211/2**, bebaut mit einer **Scheune**
Eisenbahnstraße in 67067 Ludwigshafen am Rhein – Rheingönheim
(keine Hausnummer vergeben)



Auftraggeber: **Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein**
Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ: 3 K 60/23

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortsbesichtigung: 10. Oktober 2023

Wertermittlungstichtag: **10. Oktober 2023**

Qualitätsstichtag: 10. Oktober 2023

Grundbuchangaben: Grundbuch von Rheingönheim Nr. **4187**, BV 3
Gemarkung Rheingönheim, Flurstück Nr. **211/2**
Eisenbahnstraße, Gebäude- und Freifläche **481 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag **10.10.2023** ermittelt mit rd.

133.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertdreißigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 5 Seiten enthalten.
Das Gutachten wird in **2 Ausfertigungen** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt.
Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 2 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

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	6
2.5.3 Belastungen	6
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 Außenanlagen	8
3.4 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	8
4. Verkehrswertermittlung	9
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	9
4.2 Bodenwertermittlung	10
4.2.1 Allgemeines	10
4.2.2 Bodenrichtwert	10
4.2.3 Bodenwertentwicklung	10
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	10
4.3 Liquidationswert	11
5. Verkehrswert	12
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	13
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	13
6.2 Verwendete Literatur	13

Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	14
Anlage 2	Objektfotos vom 10.10.2023 (2 Aufnahmen)	15
Anlage 3	Altlastenauskunft	16
Anlage 4	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 662	18

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein , Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ Auftraggeber:	3 K 60/23
Antragstellerin:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegner:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Gemarkung Rheingönheim, Flurstück Nr. 211/2 , Eisenbahnstraße, 481 m² Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einer Scheune
Grundbuch:	Grundbuch von Rheingönheim Nr. 4187 , BV 3
Ortsbesichtigung:	10. Oktober 2023
Wertermittlungstichtag:	10. Oktober 2023
Qualitätsstichtag:	10. Oktober 2023
Mieter:	Eigennutzung durch den Antragsgegner
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 13.09.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 10.10.2023 geladen.

Das Grundstück Flst. Nr. 211/2, Eisenbahnstraße in 67067 Ludwigshafen wurde am **10.10.2023** einer Besichtigung unterzogen. **Das Grundstück war zugänglich, die Scheune konnte nicht von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 2**).

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 22.08.2023 und Anschreiben vom 29.08.2023 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 10.10.2023 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 Rheingönheim Nr. 4187, amtlicher Ausdruck vom 12.07.2023
- Bauakten des Grundstücks (Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bauaufsicht)

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 10. Oktober 2023** 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** im südlich gelegenen Stadtteil **Rheingönheim**. 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.

Der Stadtteil **Rheingönheim** ist der südlichste Stadtteil Ludwigshafens. Der Stadtteil ist durch Bus- und Straßenbahnlinien des öffentlichen Personennahverkehrs sowie die S-Bahn Rhein-Neckar an das Stadtzentrum Ludwigshafens gut angeschlossen.

Das Bewertungsgrundstück liegt südlich der Eisenbahnstraße unweit westlich der Carolistraße. Die Eisenbahnstraße ist eine normal befahrene Durchgangsstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind vorhanden.

Die nähere Umgebung ist aufgelockert bebaut, überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Insgesamt handelt es sich um eine einfache bis mittlere, ruhige Wohnlage ohne störende Beeinträchtigungen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Der S-Bahnhof „Rheingönheim“ befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung. Guter Anschluss an die Bundesautobahnen A 61, A 65 und A 650 über die Bundesstraßen B 9 und B 44.

2.2. Gestalt und Form

Das **481 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **211/2** ist etwa trapezförmig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die Grundstücksbreite in westöstlicher Richtung beträgt ca. 17,00 m, die mittlere Grundstückstiefe in nordsüdlicher Richtung beträgt ca. 28,00 m². Das Grundstück ist relativ eben, es weist zur Straße und zu den Nachbargrundstücken eine normale Höhenlage auf.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist in dreiseitiger Grenzbebauung mit einer **Scheune** bebaut. Das Gebäude ist 1½-geschossig und nicht unterkellert.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = GFZ) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Die GFZ sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt sich in vorliegendem Fall nach den Vorgaben des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 662 „Eisenbahnstraße – Hauptstraße“ (vgl. Pkt. 2.5.5) und errechnet sich überschlägig mit rd. **0,5**.

2.4 Erschließungszustand

Nach Auskunft des örtlichen Versorgungsträgers sind Gas- und Wasserleitungen in der Eisenbahnstraße verlegt, Strom liegt in der Straße als Freileitung an. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich noch keine Hausanschlüsse.

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

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

Grundbuchs von Rheingönheim Nr. 4187

lfd. Nr. 1: betrifft Grundstück BV 2

lfd. Nr. 2: gelöscht

lfd. Nr. 3: betrifft Grundstücke BV 1, 2

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

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 (22.11.2023,), 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. **211/2** als **potenzieller Altstandort** (ehemalige Betriebsfläche) registriert. Die Betriebsfläche ist nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer „Altlastenrelevanz“ von **3** eingestuft (Skala 0 = keine bis 5 = höchste Altlastenrelevanz). Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen liegen nicht vor. Angabegemäß begründen die Informationen zu dem Grundstück bei gleichbleibender Nutzung keinen behördlichen Handlungsbedarf. Nutzungsänderungen und Bauvorhaben sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Das hierzu vom Umweltamt der Stadt Ludwigshafen vorliegende Schreiben vom **31.05.2023** liegt diesem Gutachten als **Anlage 3** bei!

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

2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“, rechtskräftig seit 22.06.2022. Dieser weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone auf:

TF1	=	Teilfläche 1
II	=	2 Vollgeschosse
GR 135 m ²	=	maximale Grundfläche 135 m ²
TH 6,5 m	=	maximale Traufhöhe 6,5 m
FH 11,5 m	=	maximale Firsthöhe 11,5 m
SD	=	Satteldach
a	=	abweichende Bauweise

Baulinien und Baugrenzen festgesetzt

maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden

In TF1 ist eine Bebauung an der Eisenbahnstraße erst nach einem Abbruch der jeweiligen Scheunengebäude am südlichen Rand der Teilfläche zulässig!

Weitere umfangreiche Regelungen sind in den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 662 liegt diesem Gutachten als **Anlage 4** bei.

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

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

2.5.6 Entwicklungszustand

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist im rückwärtigen Bereich mit einer **Scheune** bebaut. Das Gebäude ist 1½-geschossig und nicht unterkellert. Es wurde in dreiseitiger Grenzbebauung errichtet.

Zum Baujahr der Scheune bestehen keine gesicherten Erkenntnisse. Die Bauakte des Objektes enthält keine Unterlagen zu diesem Gebäude. Nach Angabe der Antragstellerin wurde die Scheune etwa um **1850** errichtet.

Außenabmessungen lt. Lageplan ca. 17,00 m x 10,00 m, Traufhöhe ca. 4,60 m, ebenerdige Nutzfläche ca. 150,00 m², vordere Außenwand Mauerwerk, 1 ½-geschossig, Satteldach, Ziegeleindeckung, Rinne und Fallrohr aus Zinkblech, Holztor, Stahltür.

3.3 Außenanlagen

Begrünungen als „Wildwuchs“, straßenseitig Einfriedung mit Mauer, Holztor, Metalltür.

3.4 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Für die Bewertung wird unterstellt, dass sich die **Scheune** im Wesentlichen in ihrem ursprünglichen Zustand befindet, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht durchgeführt wurden. Demzufolge wird davon ausgegangen, dass das Gebäude am Ende seiner technischen Lebensdauer sowie auch am Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ist.

Laut Bebauungsplan ist eine Neubebauung des Grundstücks erst nach Abbruch des Scheunengebäudes zulässig.

Fazit: Die baulichen Anlagen auf dem Grundstück haben keine technische Restnutzungsdauer mehr. Die derzeitige Situation lässt eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr zu. Ein wirtschaftlich handelnder Erwerber wird das Grundstück **freilegen** und mit einer **Neubebauung** einer dem Bodenwert angemessenen Nutzung zuführen.

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 Wertermittlungstichtag 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 Objekt keine 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.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorwiegend am **Sachwert** orientieren. In vorliegendem Fall ist es naheliegend, dass aufgrund des Zustandes der baulichen Anlagen von einem alsbaldigen Abriss ausgegangen werden kann (vgl. Pkt. 3.5). Das ist insbesondere begründet in der unwirtschaftlichen, überalterten Bebauung auf hochwertigem Wohnbauland.

Der Verkehrswert ist nach den Regelungen der Wertermittlung demzufolge nach dem **Liquidationsverfahren** (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 Immo WertV) zu ermitteln! Hierbei wird, wie in jedem Bewertungsfall, unterstellt, dass der rational handelnde Marktteilnehmer danach trachtet, die Werthaltigkeit des Grund und Bodens durch Abriss und Neubebauung sowie Minimierung der in diesem Zusammenhang aufzuwendenden Kosten zu optimieren.

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 zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Ludwigshafen am Rhein zum Stichtag **01.01.2022** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **280,00 EUR/m²** (Zone 1101) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:	B – WA – 0,6 – 30 m – bf
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Art der Nutzung	= allgemeine Wohnbauflächen
Grundstücksausnutzung	= GFZ 0,6
Tiefe Bodenrichtwertgrundstück (m)	= 30
beitragsrechtlicher Zustand	= beitragsfrei

4.2.3 Bodenwertentwicklung

Die Bodenwertsteigerung bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit ca. **10 %** geschätzt.

$$280,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 + 0,10) \quad = \quad 308,00 \text{ EUR/m}^2$$

$$\text{Bodenwert zum Stichtag } \mathbf{10.10.2023} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{\underline{310,00 \text{ EUR/m}^2}}$$

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **211/2** **481 m²** Gebäude- und Freifläche

Unbebaute Grundstücke innerhalb von gewachsenen Wohngebieten sind kaum noch vorhanden und entsprechend begehrt. Angebot und Nachfrage nach derartigen Grundstücken rechtfertigen für den Fall der Liquidation der vorhandenen Bebauung einen Marktanpassungszuschlag von 10% bis 30% zum Bodenrichtwert. In vorliegendem Fall wird ein Zuschlag von **20 %** zum Bodenrichtwert als angemessen angesetzt.

$$310,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 + 0,20) \quad = \quad 372,00 \text{ EUR}$$

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

Somit wird für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von gerundet **370,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

$$481 \text{ m}^2 \quad \times \quad 370,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 177.970 \text{ EUR}$$

$$\mathbf{\text{Bodenwert Flurstück Nr. 211/2} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{\underline{178.000 \text{ EUR}}}}$$

4.3 Liquidationswert

Der Liquidationswert errechnet sich aus Bodenwert abzüglich Freilegungskosten.

Bodenwert Flst. Nr. 211/2 (sofort freigelegt)	178.000 EUR
Freilegungskosten ¹⁾	- <u>30.000 EUR</u>
Spezieller (reduzierter) Bodenwert	= 148.000 EUR
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationsverfahren = Liquidationswert rd.	<u>148.000 EUR</u>

¹⁾ Ermittlung der Freilegungskosten

Die Abbruch-/Entsorgungskosten für vergleichbare Gebäude liegen nach Rücksprache mit Fachfirmen aktuell im Durchschnitt zwischen **15,00 EUR/m³** und **35,00 EUR/m³** Bruttorauminhalt (BRI) zzgl. MwSt.. Ansatz unter Berücksichtigung der Bauweise **20,00 EUR/m³ BRI**.

Scheune	ca. 1.207 m³ x 20,00 EUR/m³	=	24.140 EUR
Einfriedungen, Begrünungen, Sonstiges	pauschal		<u>1.000 EUR</u>
Summe			25.140 EUR
zzgl. 19 % Mehrwertsteuer		rd.	<u>4.777 EUR</u>
			29.917 EUR
Summe Freilegungskosten		rd.	<u>30.000 EUR</u>

Ermittlung des Bruttorauminhalts (BRI) der abzubrechenden Gebäudeteile

Da keine Bauzeichnungen der Scheune vorliegen, kann der Bruttorauminhalt lediglich grob überschlägig, aber mit einer für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit anhand des Lageplanes ermittelt werden.

<u>Scheune</u>	Breite	Tiefe	Höhe		
Erdgeschoss	ca. 17,00 m x	10,00 m x	4,60 m	=	ca. 782,00 m³
Dachgeschoss	ca. 17,00 m x	10,00 m x	5,00 m) : 2	=	ca. <u>425,00 m³</u>
Summe BRI					ca. <u>1.207,00 m³</u>

Hinweis: Im Kontext dieses Verkehrswertgutachtens sind die Freilegungskosten nur pauschal und in dem am Besichtigungstichtag zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbarem Ausmaß, unter Berücksichtigung allgemeiner Erfahrungswerte schätzbar. Es wird empfohlen eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

5. Verkehrswert

Folgende Ausgangswerte wurden ermittelt:

Bodenwert **178.000 EUR**

Liquidationswert **148.000 EUR**

Vergleichbare Grundstücke, die aus wirtschaftlichen Gründen vollständig oder größtenteils freigelegt werden müssen, werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am **Liquidationswert** orientieren.

Nach allgemeinen Erfahrungswerten sind wegen des Nachteils aufgrund des Eintrags im städtischen Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen (vgl. Pkt. 2.5.3 und Anlage 3), der sich in der Regel negativ auf potentielle Kaufinteressenten auswirkt (merkantiler Minderwert) Wertabschläge von bis zu 20 % des nicht belasteten Grundstücks üblich. Da es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein Baugrundstück handelt bei dem in absehbarer Zeit mit wesentlich erdberührenden Baumaßnahmen zu rechnen ist, wird an dieser Stelle ein **Pauschalabschlag** in Höhe von **10 %** vom Wert des unbelasteten Grundstücks für gerechtfertigt angesetzt.

Liquidationswert des unbelasteten Grundstücks	148.000 EUR
Pauschalabschlag 148.000 EUR x 10 %	- <u>14.800 EUR</u>
	133.200 EUR

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass der von mir vorgenommene Abschlag lediglich auf sehr allgemeinen Erfahrungswerten beruht und ich dafür keine Haftung übernehmen kann. Eine genaue Ermittlung der Wertminderung aufgrund der Altablagerungsproblematik kann ausschließlich durch einen Spezialgutachter erfolgen, da dies nicht in den Leistungsumfang der Unterzeichnerin fällt.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das Grundstück **Flurstück Nr. 211/2, Eisenbahnstraße, 67067 Ludwigshafen** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungstichtag **10.10.2023** gerundet auf:

133.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertdreißigtausend 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, 23. November 2023

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)

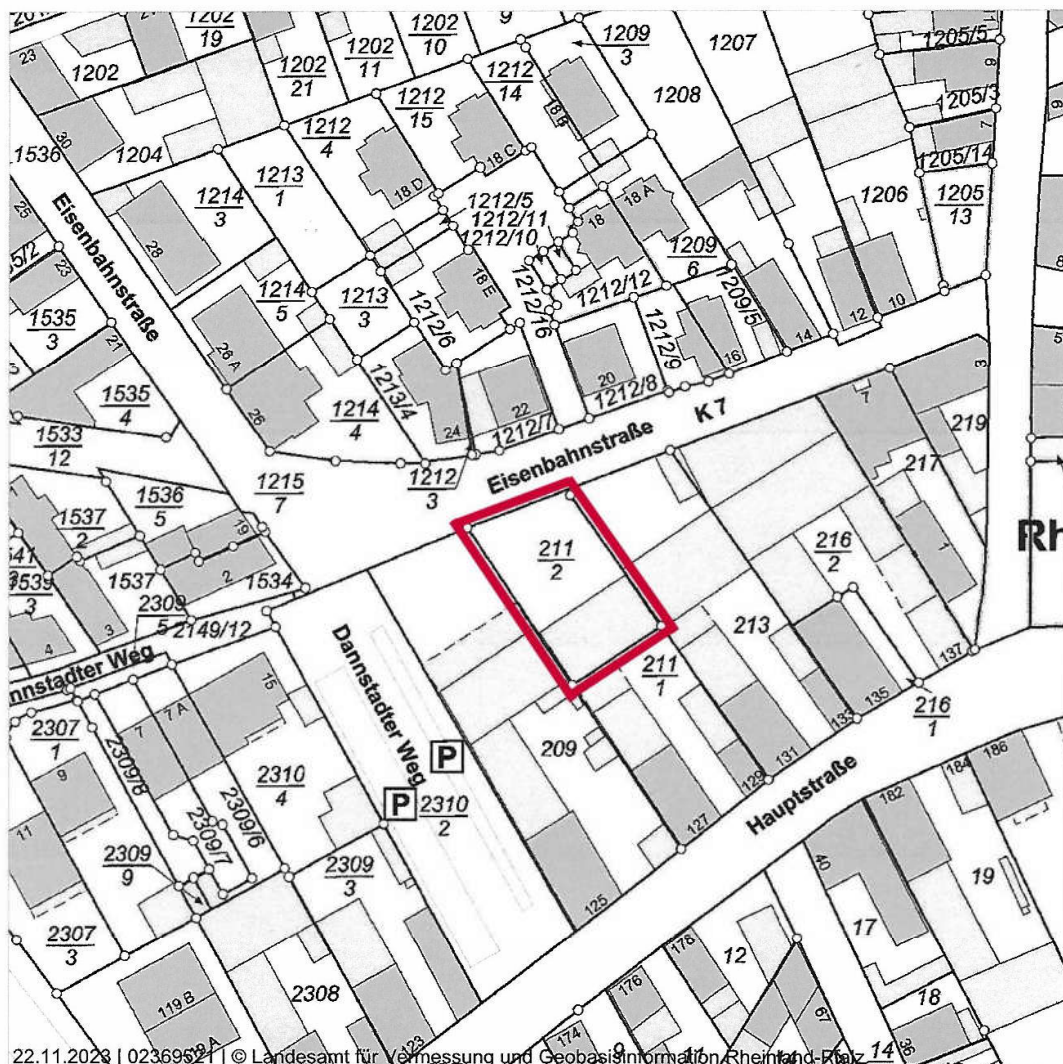
ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

67067 Ludwigshafen am Rhein, Eisenbahnstr. 0 211/2



geoport



22.11.2023 | 02369521 | © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: November 2023

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02369521 vom 22.11.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

ANLAGE 2:

OBJEKTFOTOS



Nordansicht Scheunengebäude



Einfriedung zur Eisenbahnstraße

ANLAGE 3: ALTLASTENAUSKUNFT

Seite 1 des Schreibens vom 22.11.2023

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

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

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter
R 7, 33
68161 MannheimDezernat IV
Umwelt und Klima
Bodenschutz, AltlastenAndreas Stöhr
Andreas.stoehr@ludwigshafen.deTelefon: 0621 504-2937
Servicecenter: 115
Telefax: 0621 504-3788
Ihre Zeichen: 3 K 60/23
Ihre Nachricht: 21.11.2023
Unser Zeichen: 4-15403 H.St 2937

Ludwigshafen, 22.11.2023

**Ihre Anfrage hinsichtlich Altlastenverdachts zu einer Grundstücksfläche in
Ludwigshafen, Az: 3 K 60/23**

Sehr geehrte Frau Richter,

bezugnehmend auf Ihre schriftliche Anfrage vom 21.11.2023 und auf Grundlage des vorgelegten
Gerichtsbeschlusses wurde nachfolgendes Grundstück auf Altlastenverdacht hin überprüft:

Nr.	Straße	Haus-Nr.	Gemarkung Flurstück-Nr.	Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen
1	Eisenbahnstraße		Rheingönheim, 211/2	Betriebsfläche ID 04351-127-0: Herstellung und Vertrieb von Heizöltanks und artverwandten Artikeln. (gemeldet 20.05.1968 - 31.12.1973 laut Gewerbekartei).

Nach dem städtischen Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet
Ludwigshafen liegen für das angefragte Flurstück die in Spalte 5 der Tabelle aufgeführten Informationen
über altlastverdächtige Flächen vor.

Laut städtischem Kataster wurde das Grundstück gewerblich genutzt. Die Betriebsfläche ist nach der
Art der gewerblichen Nutzung mit einer „Altlastenrelevanz“ von 3 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 nur um den Firmensitz mit
Bürotätigkeit handelte, ist nicht bekannt.

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

Bankverbindungen:
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE45545500100000000166
BIC: LHSDE6333weitere Bankverbindungen auf
www.ludwigshafen.deÖffnungszeiten:
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.: 603
www.ludwigshafen.de

Seite 2 des Schreibens vom 22.11.2023

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

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

Gebührenfestsetzung

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

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Andreas Stöhr

4-15403H.St z.d.A.
LUMIS V2023_009689

Anlage

Gebührenrechnung

ANLAGE 3: AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 662



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl (GRZ)
GR	maximale Grundfläche in m²
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	maximale Traufhöhe in m
PH	maximale Firsthöhe in m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

B	abzweigende Bauweise
B	Bauweise
B	Baugrenze

Sonstige Planzeichen

[Symbol]	Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
[Symbol]	Fließrichtung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 60 (1) (L) BauO)
[Symbol]	Stellfläche (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 60 (1) (L) BauO)
[Symbol]	Dachverlebung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 60 (1) (L) BauO)
[Symbol]	Vermessung in m

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

[Symbol]	maßgeblicher Außenlärmspiegel in dB (A) gemäß DIN 4109 - 2010 S. 0,0, 5,0m Höhe
----------	--

Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone

Teilfläche	TP1	II	Zahl der Vollgeschosse
max. Grundfläche	GR	TH	max. Traufhöhe
		PH	max. Firsthöhe
abzweigende Bauweise	B	SD	Dachform

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

A. Bedingte Zulässigkeit baulicher Nutzung (§ 9 (2) BauGB)

In TP1 ist eine Bebauung an der Eisenbahnstraße auf dem jeweiligen Baugrundstück erst nach einem Abruch des jeweiligen Scheunengebäudes am südlichen Rand der Teilfläche zulässig.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

1. Grundfläche, Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) in TP1 darf im Sinne von § 10 (4) BauGB durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 2.1 Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Grundstücksanordnung der städtischen Verkehrsfläche im Bereich der Straßeneingangsfläche mit der Mittelachse des jeweiligen Hauses.
- 2.2 Sofern durch Planzeichnung in der Planzeichnung nicht anders festgelegt ist, beträgt die maximale zulässige Traufhöhe 0,5m.
- 2.3 Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Außenwand der Gebäudemassfläche mit der Dachansatzunterkante.
- 2.4 Die maximale Firsthöhe beträgt 11,5m.
- 2.5 Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches.

C. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der abzweigenden Bauweise sind die Gebäude innerhalb der überbauten Grundstücksfläche an der südlichen Grundstücksgegend zu errichten.

D. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO)

1. An die Baugrenze muss über mindestens 50% ihrer Länge mit dem Hauptgebäude angebaut werden.
2. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Vorwerke gem. § 9 Abs. 3 BauGB Lär- und Wintergärten um bis zu 1,5m Tiefe bis zu einer Höhe der Fassadenansatzunterkante ausweichen, sofern der Abstand zur Straßeneingangsfläche mindestens 3m beträgt.
3. In TP1 darf zudem die südliche Baugrenze durch Verankerungsänderungen um bis zu 3m Tiefe und 4m Breite überschritten werden.
4. In TP2 können ausnahmsweise weitere Überschreitungen der Baugrenze für handwerklich oder landwirtschaftlich genutzte Gebäude zulassen werden, wenn die Haus-Hof-Struktur erhalten bleibt und die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.
5. In TP1 kann ausnahmsweise eine Nutzungsänderung oder bauliche Veränderung eines bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandenen (Scheunen-) Gebäudes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne eines erweiterten Biederndeschützes zu handwerklichen oder landwirtschaftlichen Zwecken zugelassen werden, wenn sich Maß der baulichen Nutzung und überbaute Grundstücksfläche nicht erhöhen. Festsetzung A bleibt dabei unberührt.

E. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1. Innerhalb der Teilfläche TP1 sind maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.
2. Innerhalb der Teilfläche TP2 ist je angelegene 300m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann bei Neubebauung eine weitere Wohnung zugelassen werden, wenn die notwendigen Stellplätze gemäß B. 1 nachgewiesen werden und die sonstigen Festsetzungen eingehalten werden, jedoch insgesamt nicht mehr als eine Wohnung je angelegene 300m² Grundstücksfläche entsteht.