

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

**Land- u. Amtsgericht
Frankenthal (Pfalz)**

Eing.: 11. Aug. 2023

V-Scheck.....€

Anl. *Ch*.....K.M.€

Dipl. Ing. Architekt Björn Eisenlohr

Zertifizierter Gutachter für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Personenzertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024

Rudolf-Heilgers-Str. 51 · 67549 Worms · Postfach 15 20 · 67505 Worms

Tel. 06241-6003 · Fax. 06241-6005

Amtsgericht Frankenthal
Bahnhofstraße 33
67227 Frankenthal (Pfalz)

Worms, 08. August 2023
AZ: Amtsgericht Frankenthal 5 K 22 / 21

GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB
für die unbebauten Grundstücke
Robert- Bosch-Str. / Gottlieb-Daimler- Str. / Beindersheimer- Str.

Grundbuch:	Frankenthal, Blatt 1486 und 16701
Amtsgericht:	Frankenthal (Pfalz)
Gemarkung:	Frankenthal
Objektart:	Gebäude und Freifläche (Landwirtschaftsfl.)
Flurstücke:	2966/13, 2966/29, 2966/30, 2966/34

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 08.05.2023 ermittelt mit

Flurstück 2966/13	780.000,-	Euro
Flurstück 2966/29	121.000,-	Euro
Flurstück 2966/30	126.000,-	Euro
Flurstück 2966/34	347.000,-	Euro

In Summe mit 1.374.000,- Euro

Ausfertigung Nr. *3* (von 3)

4 INHALTSÜBERSICHT

	Seite
Zusammenstellen wesentlicher Daten	3
1. Grundlagen der Wertermittlung	4 – 6
2. Gegenstand der Wertermittlung	7 - 9
3. Beschreibung des Grundstücks	10 – 16
4. Allgemeine Angaben	17
5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
6. Ermittlung des Bodenwertes	19 – 23
7. (Ermittlung des Ertragswertes)	24
8. Sonstiges / Lasten und Beschränkungen	24
9. Marktgeschehen	25
10. Wertzusammenstellung	26
11. Verkehrswert	26

ANLAGEN

1. Karten	27 – 29
2. Fotodokumentation	30 – 33
3. Baubehördliche Bestätigungen	34

ANMERKUNG

Das Gutachten besteht aus 26 Seiten zuzüglich 8 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(e)	Unbebaute Grundstücke
Wertermittlungstichtag	08.05.2023
Ortstermin	07.07.2023
Baujahr	./.
Nutzung	keine (Brachland)
Geschosse	keine
Wohnfläche	keine
Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes	
Geschosse	max. 3 Vollgeschosse
GRZ / GFZ	0,8 / 2,0
Bodenwert / Vergleichswert	
Bodenrichtwert	120,- €/m2
Flurstück 2966/13	
Grundstücksgröße	7.124 m2
Objektspezifische Grundstücksmerkmale / Minderungen	74.940,- €
Verkehrswert *	780.000,- €
Flurstück 2966/29	
Grundstücksgröße	1.100 m2
Objektspezifische Grundstücksmerkmale / Minderungen	10.800,- €
Verkehrswert *	121.000,- €
Flurstück 2966/30	
Grundstücksgröße	1.190 m2
Objektspezifische Grundstücksmerkmale / Minderungen	16.440,- €
Verkehrswert *	126.000,- €
Flurstück 2966/34	
Grundstücksgröße	3.126 m2
Objektspezifische Grundstücksmerkmale / Minderungen	10.200,- €
Verkehrswert (unbelastet) *	347.000,- €
Flurstück 2966/34	
Belastung durch eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schutzstreifen) / Abt. II d. Grundbuches *	35.000,- €

* gerundet

1. Grundlagen dieses Gutachtens**1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag**

- 1.1.1 Auftrag vom 25.01.2021 des Amtsgericht Frankenthal AZ: 5 K 23/20
- 1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB zu ermitteln. *
- 1.1.3 Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
- 1.1.4 Der Stichtag auf den sich diese Wertermittlung bezieht ist der 08.05.2023

1.2 Allgemeine Angaben und Hinweise zur Wertermittlung von Grundstücken

- | | | |
|-------|-----------|--|
| 1.2.1 | Bau GB | Baugesetzbuch |
| 1.2.2 | ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 |
| 1.2.3 | WertR | Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006) |
| 1.2.4 | BRW RL | Bodenrichtwertrichtlinie 2011 |
| 1.2.5 | SW RL | Sachwertrichtlinie 2012 |
| 1.2.6 | VW RL | Vergleichswertrichtlinie 2014 |
| 1.2.7 | EW RL | Ertragswertrichtlinie 2015 |
| 1.2.8 | BauNVO | Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke |

* Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

„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.“

1.3 Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Unbeglaubigte Abschrift des Grundbuches von Frankenthal Blatt 1486 und 16701
- 1.3.2 Amtlicher Lageplan M. 1:1.000
- 1.3.3 Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation, der Stadtverwaltung Frankenthal
- 1.3.4 Mitteilung über Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Frankenthal, Rhein-Pfalz Kreis
- 1.3.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankenthal (Pfalz)
- 1.3.6 Auskunft aus dem Altablagerungskataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
- 1.3.7 Vorhaben- und Erschließungsplan

1.4 Wesentliche Literatur

- 1.4.1 Kleiber, Wolfgang (Roland Fischer, Ullrich Werling)
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 10. Auflage 2022
- 1.4.2 Marktwערtermittlung 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, Becks'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 Tillmann, Kleiber, Seitz - Bundesanzeigerverlag
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis

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

Alle gegenständlichen Flurstücke sind unbebaut.

Zum Ortstermin am Freitag 07. Juli 2023 wurden alle Parteien mit Schreiben vom 21. Juni 2023 eingeladen.

Zum Termin waren keine Parteien (Antragsteller / Antragsgegner) oder deren Vertreter anwesend. Es konnten alle Flurstücke begangen und besichtigt werden.

Die Besichtigungs- und Wetterverhältnisse waren gut. Zu bewerten sind 4 Flurstücke im Gewerbegebiet am nördlichen Stadtrand von Frankenthal.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgerichtsbezirk:

Frankenthal (Pfalz)

Grundbuch von:

Frankenthal

Blatt:

1486

Letzte Änderung vom 20.01.2023 – Ausdruck vom 07.07.2023

2.1.1 Bestandsverzeichnis

2.1.2 Erste Abteilung: Eigentümer

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 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgerichtsbezirk:

Frankenthal (Pfalz)

Grundbuch von:

Frankenthal

Blatt:

16701

Letzte Änderung vom 21.01.2022 – Ausdruck vom 07.07.2023

2.2.1 Bestandsverzeichnis

2.2.2

Erste Abteilung:

Eigentümer

2.2.3

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen

2.3

Sonstige Gegebenheiten, Abgaben (öffentl. rechtlich), Gebühren

Gemäß Auskunft, Kämmerei der Stadtverwaltung Frankenthal, wird mit Schreiben vom 06.07.2023 bescheinigt:

„Die Grundstücke liegen an einer erstmals endgültig hergestellten Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 123 ff Baugesetzbuch sind dafür nicht mehr zu entrichten.“
Unabhängig davon erhebt die Stadt Frankenthal (Pfalz) aufgrund der Satzung über die Erhebung wiederkehrender Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen jährlich wiederkehrende Ausbaubeiträge, die bisher vollständig bezahlt wurden.“

2.4

Miet-Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Die gegenständlichen Flurstücke sind ungenutzt. Angaben über Pachtverträge liegen nicht vor.

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 / Mannheim:	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 Norden der Stadt in einem Gewerbegebiet mit guter Infrastruktur. Unmittelbar an das Bewertungsobjekt grenzen Gewerbe- aber auch Wohnobjekte. Die Umgebungsbebauung ist somit inhomogen 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 der guten Straßenverkehrsanbindung für Gewerbliche Zwecke als gut bezeichnet werden. Das Grundstück selbst ist gut erreichbar. Die Grundstücksbeschaffenheit entspricht dem allgemeinen Umfeld (nahezu ebene Bodenverhältnisse).	
Straßenzustand:	gut (asphaltiert) bzw. gepflasterte Gehwege	
Versorgung:	Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorger sind im öffentlichen Raum gegeben. Flurstück 2966/30 besitzt vermutlich keinen unmittelbaren Anschluß auf dem Grundstück.	
Entsorgung-Abwasser:	über Kanalanschluss	
Erschließungsbeiträge:	abgerechnet	
Grundstückszuschnitt:	Annähernd eben, vieleckig s. Lageplan	
Baurecht:	Für das gegenständliche Grundstück liegen ein Flächennutzungsplan sowie ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor.	

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplanes. Dieser findet Anwendung, wenn ein bereits präzise umrissenes Projekt von einem Vorhabenträger (Investor) realisiert werden soll. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen Vorhabenträger und Gemeinde auf Grundlage des Baugesetzbuches (§ 12) abgestimmt. Über einen Durchführungsvertrag regelt die Kommune mit dem Investor die zu erbringenden Erschließungsmaßnahmen. Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Dieses neuere Instrument des Städtebaurechts hat seinen Ursprung in § 55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) der DDR. Durch den Einigungsvertrag wurde es in das BauGB übernommen, galt zunächst jedoch nur für die neuen Bundesländer.

Beschaffenheit

Für Alt- oder Neulasten ist auf Grund der optischen Feststellungen in der Örtlichkeit kein Verdacht gegeben.

(abgelagerte Abfälle i.S. des AbfG v. 1.6.1972 u. d. LabfG / vgl. Schink in DVBl 1986, 161, Kothe in ZRP 1987, 399)

Untersuchungen bezüglich Baulasten durch Bodenanalyse oder der Tragfähigkeit des Grundstücks wurden im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht angefertigt.

Hinweis:

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 52 |
67402 Neustadt an der Weinstraße

Dipl.-Ing.
Björn Eisenlohr
Rudolf-Heilgers-Straße 51
67549 Worms

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Friedrich-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

06.07.2023

Mein Aktenzeichen 34/5-613-0002
379/2023

Ihre E-Mail vom
22.06.2023

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Anja Beiersdörfer-Krones
Anja.Beiersdoerfer-Krones@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06321 99-4187

Richtlinie 2003/4/EG über den Zugang zu Umweltinformationen
Informationen nach dem Landestransparenzgesetz (LTranspG)

hier: Anfrage des Sachverständigenbüros Björn Eisenlohr, Rudolf-Heilgers-Straße 51 in 67549 Worms; bevollmächtigt durch das Amtsgericht Frankenthal (Pfalz), in dem Zwangsversteigerungsverfahren 5 K 22/21; bzgl. erfassten bodenschutzrelevanten Flächen

- In der Gemarkung Frankenthal mit der Flurstück-Nr. 2966/13, Buchungsblatt 1486; Robert-Bosch-Straße in 67227 Frankenthal (Pfalz)
- in der Gemarkung Frankenthal mit den Flurstück-Nrn. 2966/29, 2966/30, Buchungsblatt 16701; Gottlieb-Daimler-Straße in 67227 Frankenthal (Pfalz)
- in der Gemarkung Frankenthal mit der Flurstück-Nr. 2966/34, Buchungsblatt 16701; Beindersheimer Straße in 67227 Frankenthal (Pfalz)

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

3.3 Auszug aus der Begründung des Vorhaben und Erschließungsplanes

Baustruktur und Nutzung:

„Das gesamte Gebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die umgebenden Gebiete stehen nicht in direktem Nutzungskonflikt mit der geplanten Funktionszuweisung. Die in der Gottlieb-Daimler-Straße entwickelte Mischnutzung mit relativ hohem Wohnanteil jedoch war Ursache für die Untergliederung des Gewerbegebietes in zwei Bereiche. Der von der Gottlieb-Daimler-Straße erschlossene Teilbereich wird in seiner Nutzungsintensität eingeschränkt, um Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen (Wohnanteil im Mischgebiet) zu vermeiden.

So werden die gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in diesem Bereich (GE 2) ausgeschlossen.

Desweiteren sind innerhalb von GE 2 Gewerbebetriebe, die das Wohnen erheblich stören, unzulässig.

Dem Charakter der angrenzenden Gewerbegebietsflächen entsprechend, sind auch hier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Die Begrenzung der Wohnfläche dient zur Vermeidung eines nicht erwünschten Anstiegs der Wohnbaufläche im Gewerbegebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die angrenzenden Gewerbeflächen auf eine Grundflächenzahl von 0.8 und eine Geschloßflächenzahl von 2.0 festgesetzt. Somit kann eine optimale Ausnutzung der gewerblichen Flächen erreicht werden.

Die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen in Verbindung mit Traufhöhen und Firsthöhenbegrenzung (TH 7,5 m und FH 12,0 m) trägt der Zielsetzung Rechnung, das gesamte Gebiet in die Umgebung einzugliedern. Hierbei sind insbesondere die Baukörper entlang der Robert-Bosch-Straße zu nennen.

Zur Vermeidung einer massiven Bebauung, gerade am westlichen Stadtrand wird die offene Bauweise festgesetzt, die Baukörper bis zu einer Gesamtlänge von 50,0 m zuläßt. Ansonsten sind die gewerblichen Flächen gänzlich baulich zu nutzen, sodaß je nach betriebsspezifischem Bedarf eine Bebauung erfolgen kann. Aufgrund der großzügig bemessenen Baufenster sind Nebenanlagen auch nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Hierbei sind jedoch die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienende Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, da sich aufgrund technischer Zwangspunkte eine andere Lage ergeben kann.

Die im Gebiet verlaufende Freileitung wird entsprechend berücksichtigt. So werden beidseitig der angrenzenden Trassenführung 23,5 m breite Schutzflächen festgesetzt. (...)

Der Gesetzgeber ermöglicht den Gemeinden über die Landesbauordnung Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen zu treffen.

Ziel soll sein, die äußere Gestaltung der dem Straßenraum zugewandten Baukörper so zu reglementieren, daß ein dem Betrachter angenehmes Erscheinungsbild entsteht.

Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30 ° und 45 ° festgesetzt, wobei in der Kopfzone zur Robert-Bosch-Straße hin ausschließlich Dächer mit diesen Neigungen zulässig sind.

Die in Gewerbegebieten typischen Hallenbauten können auch mit flachgeneigten oder begrünten Flachdächern versehen werden.

Die Festlegung der Neigung bezüglich der Flachdächer ergibt sich aus den derzeit im Handel befindlichen Vegetationsmatten für Dachbegrünung. Für stärker geneigte Dächer können nur kostenintensive Begrünungen angeboten werden.

Die Festsetzung der Sockelhöhe soll ein zu weit hervorragendes Kellergeschoß vermeiden.

Die Festsetzung zur Art der Einfriedung vermeidet eine zu starke Mischung unterschiedlicher Materialien und dient somit dem gesamten Erscheinungsbild.

Grundsätzlich sollte selbst in Gewerbegebieten eine dezente Gestaltung begünstigt werden. Weit sichtbare Leuchtreklame stört das Landschaftsbild, insbesondere im Bereich des westlichen Stadtrandes. Aus diesem Grund soll Werbung oberhalb der Trauflinie ausgeschlossen werden.“

6-3-1 Ersatzfläche

Im landespflegerischen Planungsbeitrag wird eine im Außenbereich nachzuweisende Ersatzfläche von 12.400 m² dargestellt. Die Lage der Ersatzfläche wurde in Abstimmung mit der Stadt Frankenthal näher bestimmt. Bei den Flächen handelt es sich um städtische Grundstücke und Eigentum der Brüder Müller. Die Flächen befinden sich in der nördlichen Gemarkung der Stadt Frankenthal, nördlich der BAB 6.

Die Flächengrößen sind:

Flurstck.-Nr. 1272 2.982 m²

Flurstck.-Nr. 1273 1.642 m²

Flurstck.-Nr. 1274 2.752 m²

Westlich grenzt ein großes städtisches Grundstück an. Sinnvoll ist die Ausweisung eines ca. 15 m breiten Streifens, der eine Bepflanzung mit Bäumen I. Ordnung zuläßt (ca. 5.000 m²). So ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 12.400 m².

Die Fläche soll mit Feldgehölzgruppen sowie mit Gras-Kraut-Ansaat und Obstbäumen bepflanzt werden.

Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Hinweis:

Ersatzpflanzungen wurden noch nicht hergestellt.

3.4

Auszug aus der textlichen Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Gewerbegebiet an der Beindersheimer Straße“

„Bei der im Gebiet verlaufenden 110 kV - Freileitung sind beidseitig der angegebenen Trassenführung 23,50 m breite Schutzflächen festgesetzt. In dem Schutzstreifen dürfen Bäume und Sträucher, die die Leitungen gefährden können, nicht gepflanzt oder belassen werden. Baulichkeiten dürfen unter und neben den Leitungsseilen nur ausgeführt werden, wenn sie unter Berücksichtigung der Ausschwingung und des Durchhanges der Freileitungsseile den behördlich vorgeschriebenen Abstand haben. Zu Wohnzwecken dienende Gebäude oder Gebäudeteile sind unzulässig.

Auch dürfen sonstige, leitungsgefährdende Vorrichtungen innerhalb des Schutzstreifens nicht vorgenommen werden.

Baumpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind ausgeschlossen. Vor Durchführung diesbezüglicher Tätigkeiten innerhalb des Schutzstreifens ist Rücksprache mit dem zuständigen Versorgungsträger zu halten. Die Zugänglichkeit des Schutzstreifenbereiches muß gewährleistet sein.“

Von immobilienpool.de bezeugt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4. Beschreibung der baulichen Anlagen Allgemeine Angaben

4.1 Auf den gegenständlichen Flurstücken befinden sich keine baulichen Anlagen. Ggf. unterirdische Anlagen sind der städtischen Bauverwaltung nicht bekannt.

4.2 Allgemeine Angaben

- | | | |
|--------|---|---|
| 4.2.1 | Verkehrs - / Geschäftslage: | gut |
| 4.2.2 | baulicher Zustand: | keine baulichen Anlagen |
| 4.2.3 | Bauauflagen, Beschränkungen: | Es bestehen keine baubehördliche Beanstandungen |
| 4.2.4 | Verdacht auf Hausschwamm: | keine Hinweise auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten |
| 4.2.5 | Miet- / Pachtzustand: | vermutlich keine Verpachtung |
| 4.2.6 | Gewerbebetrieb: | keiner |
| 4.2.7 | Zubehör nach § 97 BGB
welches nicht geschätzt wurde: | keine |
| 4.2.8 | Energieausweis: | ./. |
| 4.2.9 | Wohnpreisbindung | ./. |
| 4.2.10 | Hausverwaltung: | ./. |
| 4.2.11 | Hausgeldzahlungen: | ./. |

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 Vergleichswertobjekt. Jüngere Kaufpreise aus der unmittelbaren Umgebung liegen nach Auskunft des städtischen Gutachterausschusses nicht vor, so daß auf die Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankenthal verwiesen wird.

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:

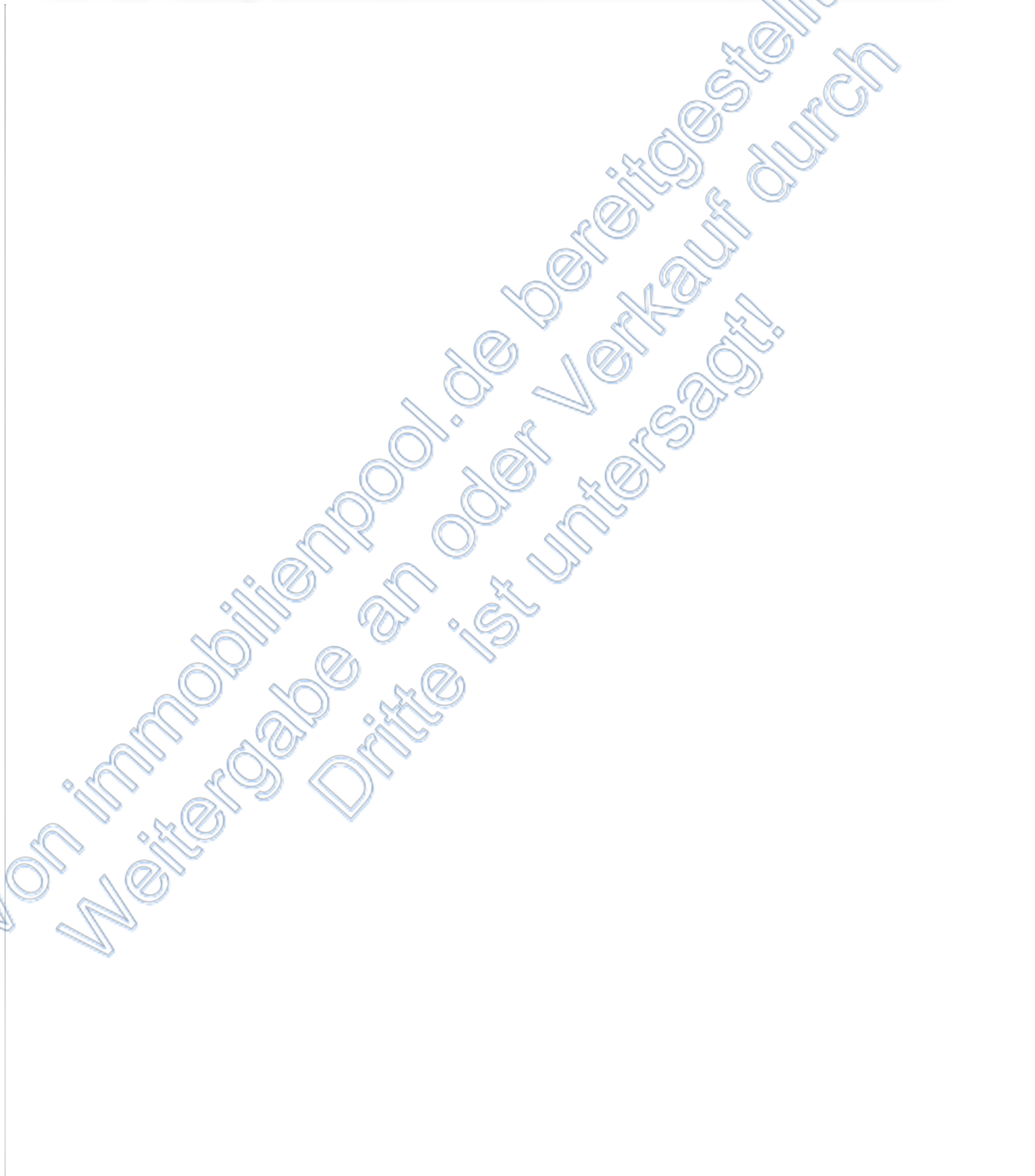
- 120 Euro/qm (Erschließungsbeitragsfrei)
- Baureifes Land
- Gewerbegebiet
- offene Bauweise
- 3 Geschosse

6.2

Abweichung vom Bodenrichtwert

Die dem Richtwertgrundstück zu Grunde gelegten Richtwertparameter stimmen mit dem Wertermittlungsobjekt überein. Jedoch sind Wertanpassungen hinsichtlich der baulichen Nutzungsmöglichkeiten vorzunehmen (s. V + E Plan). Grundstücksteilflächen sind als nicht baulich nutzbare Grünflächen ausgewiesen.

Baulich nicht nutzbare Grünflächen sind mit einem Wertabschlag zum Richtwert zu versehen. Für die eingeschränkte Nutzbarkeit wurde ein Wertabschlag in Höhe von 50% vorgenommen.¹ Die Flächenanteile wurden mittels CAD ermittelt und stellen Circa-Werte dar, mit hinreichender Genauigkeit im Rahmen dieser Grundstücksbewertung:



¹ Tabellenhandbuch Tillmann – Kleiber – Seitz s. 688

6.3 Bodenwerte

1 Grundstücksgröße					
Flurstück 2966/13				7.124,00	qm
Flurstück 2966/29				1.100,00	qm
Flurstück 2966/30				1.190,00	qm
Flurstück 2966/34				3.126,00	qm
Summe				12.540,00	qm
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei				120,00	€/qm
1.1 Wertanpassung Lage					
				1,00	
1.2 Wertanpassung für wertrelevante Grundflächenzahl					
				1,00	
1.3 zeitliche Wertanpassung					
				1,00	
2 Bodenwertanpassung					
2.1 Flurstück 2966/13					
Baulandfläche ohne Grünfläche				7.124,00	qm
	€/qm	120,00	x	5.875,00	qm
				5.875,00	qm
				705.000,00	€
Grünfläche				1.249,00	
	€/qm	60,00	x	1.249,00	qm
				1.249,00	qm
				74.940,00	€
Summe Flurstück 2966/13				779.940,00	€
2.2 Flurstück 2966/29					
Baulandfläche ohne Grünfläche				1.100,00	qm
	€/qm	120,00	x	920,00	qm
				920,00	qm
				110.400,00	€
Grünfläche				180,00	
	€/qm	60,00	x	180,00	qm
				180,00	qm
				10.800,00	€
Summe Flurstück 2966/29				121.200,00	€

2.3 Flurstück 2966/30				1.190,00	qm
Baulandfläche ohne Grünfläche				916,00	qm
	€/qm	120,00	x	916,00	qm
				109.920,00	€
Grünfläche				274,00	
	€/qm	60,00	x	274,00	qm
				16.440,00	€
Summe Flurstück 2966/30				126.360,00	€

2.4 Flurstück 2966/34				3.126,00	qm
Baulandfläche ohne Grünfläche und Schutzstreifen				1.510,00	qm
	€/qm	120,00	x	1.510,00	qm
				181.200,00	€
Schutzstreifen (Abt. II lfd.Nr. 1 Grundbuch Blatt 16701) hier ohne wertminderndem Ansatz				1.446,00	
	€/qm	120,00	x	1.446,00	qm
				173.520,00	€
Grünfläche				170,00	
	€/qm	60,00	x	170,00	qm
				10.200,00	€
Zwischensumme				364.920,00	
Wertminderung durch eingeschränkte Nutzbarkeit (GFZ) (die GFZ 2,0 gem. VE-Plan ist nicht realisierbar)		0,95			
Summe Flurstück 2966/34				346.674,00	€

Zusammenfassung				gerundet	
Flurstück 2966/13	779.940,00	€		780.000,00	€
Flurstück 2966/29	121.200,00	€		121.000,00	€
Flurstück 2966/30	126.360,00	€		126.000,00	€
Flurstück 2966/34	346.674,00	€		347.000,00	€

Summe der Bodenwerte	1.374.174,00	€		1.374.000,00	€
-----------------------------	--------------	---	--	---------------------	---

Wertminderung Schutzstreifen auf Flurstück 2966/34

Abt. II lfd.Nr. 1 Grundbuch Blatt 16701

	€/qm	120,00	x	1.446,00	qm
				173.520,00	€
Belastung durch Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	Faktor	0,2		-34.704,00	€

7. Ermittlung des Ertragswerts (§17 ImmoWertV)

Es liegen keine Pachtverträge vor. Die Grundstücke sind augenscheinlich ungenutzt, so daß keine Ertragswertberechnung vorgenommen werden kann.

8. Sonstiges: Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches lfd.Nr. 1 – Blatt 16701 – wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Hochspannungsfreileitung – für Pfalzwerke Aktiengesellschaft, Ludwigshafen am Rhein. Gemäß Bewilligung vom 13.12.1955 eingetragen am 16.01.1956 und hierher übertragen am 30.07.2003.

Ein Schutzstreifen wurde im Vorhaben und Erschließungsplan mit einer Abstandsfläche von 23,5 Metern zur 110 KV Leitung verzeichnet. Flurstücksnummer 2966/34 ist auf einer Grundfläche von rd. 1.446 qm belastet.

Der Wertabschlag wurde in Höhe von 20 % auf der gegenständlichen Teilfläche vorgenommen.²

Bodenrichtwert 120,- €/qm x 1.446 qm = 173.520,- €

Minderung 20% = 34.704,- €

Minderung gerundet 35.000,- €

² Wertermittlungsrichtlinie Anlage 21

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.

Von immobilienpool.de bereits erstellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

10. Wertzusammenstellung

Es wurden folgende Werte ermittelt:

Verkehrswert aus Bodenwert Flurstück 2966/13 (siehe 6. dieses Gutachtens)	780.000,- €*
Verkehrswert aus Bodenwert Flurstück 2966/29 (siehe 6. dieses Gutachtens)	121.000,- €*
Verkehrswert aus Bodenwert Flurstück 2966/30 (siehe 6. dieses Gutachtens)	126.000,- €*
Verkehrswert aus Bodenwert Flurstück 2966/34 (siehe 6. dieses Gutachtens)	347.000,- €*
Belastung / Minderung Abt. II lfd. Nr. 1 GB 16701 Flurstück 2966/34 (siehe 8. dieses Gutachtens)	35.000,- €*

* 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.

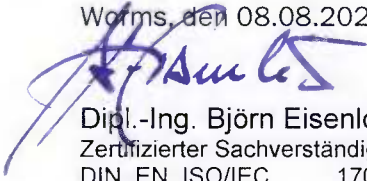
Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile, bewerte ich die Gebäude und Freifläche (Landwirtschaftsfläche) Robert-Bosch-Straße / Gottlieb-Daimler- Straße / Beindersheimer Straße in 67227 Frankenthal, Flurstücke 2966/13, 2966/29, 2966/30, 2966/34

in Summe und zum Stichtag 08.05.2023

mit

1.374.000,- Euro (unbelastet)

Worms, den 08.08.2023


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



Anlage 1: Kartenmaterial

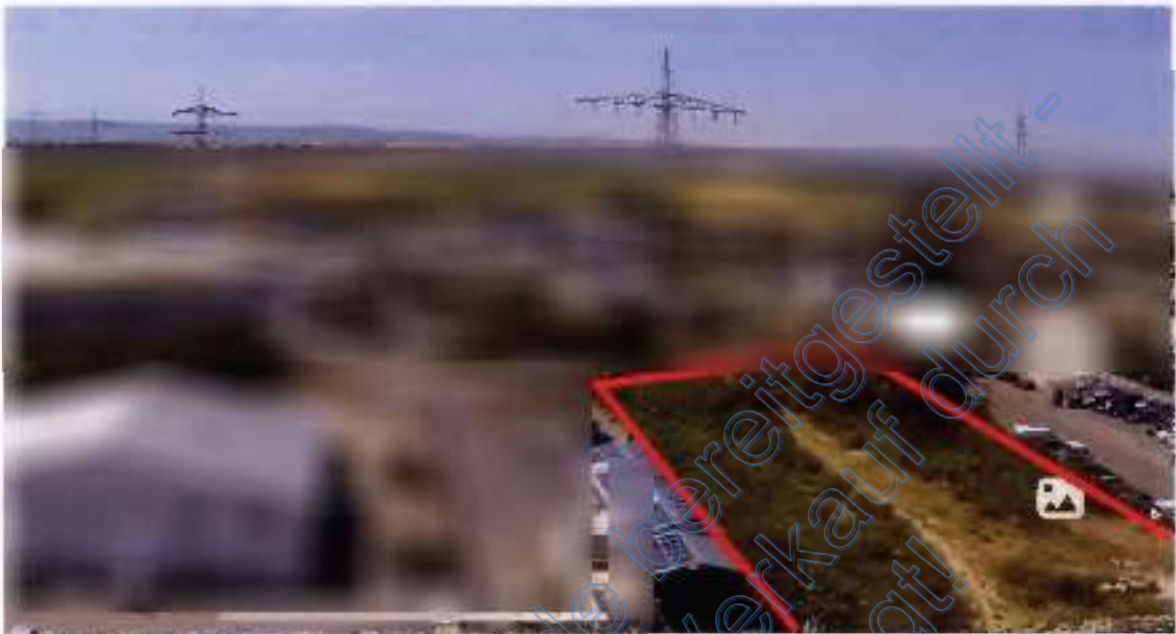
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage: Karten / Lageplan

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Lageplan 2966/13

Anlage: Fotodokumentation



Luftbild Flst. 2966/34



Luftbild Flst. 2966/29 und 2966/30

Anlage: Fotodokumentation



Flurstück 2966/13



Anlage: Fotodokumentation



Zuwegung zu Flst. 2966/29 und 2966/30



Flst. 2966/34 von der Beindersheimer-Str.

Anlage: Fotodokumentation



Flst. 2966/34 zu 2966/29 und 2966/30



Flst. 2966/34