

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: [www.bewertungsgutachter.com](http://www.bewertungsgutachter.com)  
E-mail: [hoffmann@bewertungsgutachter.com](mailto:hoffmann@bewertungsgutachter.com)

Telefon 0 61 33 - 7 07 55  
Telefax 0 61 33 - 92 60 69  
Mobitel. 0 17 2 - 65 32 586

## Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 19.06.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Lampertheim / Az. 71 K 21/23)

für das **landwirtschaftliche Grundstück** Flur 3 Flurstück Nr. 705/1 zw. Autobahn und westl. Ortrand in

**68519 Viernheim, Am Sandhöfer Weg rechts**

zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2024



ungefähre Lage

**Verkehrswert :** **3 8 . 7 0 0 Euro**

Oppenheim, den 19.06.2024

Dipl.- Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n  
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz  
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger  
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

## **Allgemeines Inhaltsverzeichnis:**

1.	<b>Allgemeine Angaben</b> (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objektart, Baurechtlicher Sachverhalt, Tatsächliche Pacht, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	<b>Seite 3</b>
2.	<b>Grundstücksbeschreibung</b> (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	<b>Seite 6</b>
3.	<b>Rechtliche Situation</b> (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	<b>Seite 6</b>
4.	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>Seite 8</b>
5.	<b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>	<b>Seite 8</b>
6.	<b><u>Bodenwertermittlung / Vergleichswert</u></b>	<b>Seite 9</b>
7.	<b><u>Bodenwertermittlung / Bodenrichtwert</u></b>	<b>Seite 10</b>
8.	<b><u>Verkehrswert</u></b>	<b>Seite 11</b>
9.	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite 12</b>
10.	<b>Anlagen</b>	<b>Seite 14</b>

## **Allgemeine Angaben:**

## (Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Lampertheim  
Auftrag vom: 19.02.2024  
eingegangen am: 26.02.2024  
Aktenzeichen: 71 K 21/23

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-  
erstellung:

**ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN**  
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Objekt:

lfd. Nr. 3.)

Gemarkung: Viernheim  
Flur: 3  
Flurstück: 705/1, Ackerland,  
Am Sandhöfer Weg rechts  
Grundstücksgröße: 5.158 qm

Grundbuch: Viernheim, Blatt 8253

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB  
ist nicht vorhanden.

**Objektart:**

### **landwirtschaftliches Grundstück**

(brachliegend mit verunkrautetem Grünbewuchs)

in direkter Nähe zur Bundesautobahn A 6 und zwar östlich davon gelegen, bzw. westlich des ca. 25-30 m entfernten Wohngebiets Adolf-Damaschke-Straße gelegen, welches bereits durch den erheblichen Verkehrslärm der BAB A6 beeinträchtigt ist.

Im Süden grenzt das Bewertungsgrundstück an eine verunkrautete Böschung mit einem dahinter gelegenen asphaltierten landwirtschaftlichen Weg an.

Im Norden grenzt das Bewertungsgrundstück an einen schmalen, unbefestigten landwirtschaftlichen Weg an, im Nordosten an einen Stahlgitterzaun des Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 1947, ansonsten an umliegende landwirtschaftliche Nachbargrundstücke.

**Baurechtlicher Sachverhalt:**

Lt. Auskunft des Magistrats der Stadt Viernheim, Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt, bzw. des Amts für Stadtentwicklung und Umweltplanung, wurde folgendes schriftlich mitgeteilt:

1. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Gebüsch, Grünverbindung (geplant) und tlw. als sonstige Hauptverkehrsstraße (geplant) dargestellt. Um Rohbauland bzw. Bauerwartungsland handelt es sich nicht. In dem 2013/14 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 222 „Schmittsberg II“ (jetziger westlicher Ortsrand), welcher teilweise unmittelbar an das Grundstück grenzt, wurde es nicht aufgenommen.
2. Das Grundstück befindet sich somit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
3. Da sich das Grundstück auch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, findet § 34 BauGB keine Anwendung. Bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück wären daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. (betr. Außenbereichsvorhaben)
4. Das Grundstück befindet sich nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich. Es ist auch nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
5. Das Grundstück ist weder durch Straße, Leitungen noch einen Kanal erschlossen. Daher sind bisher auch keine Erschließungskosten angefallen. Da derzeit keine städtebaulichen Absichten bestehen, ist auch in Zukunft nicht mit entsprechenden Kosten zu rechnen.

Somit ist für das zu bewertende Flurstück gegenwärtig keine Entwicklung geplant.

Aus Sachverständigensicht bewegen sich die Nutzungsmöglichkeiten und der Wert des Bewertungsgrundstücks zwischen landwirtschaftlicher Fläche (Acker), Ausgleichsfläche, ggf. natürlicher Bewegungsfläche bzw. Grünfläche od. ähnl.

Für derartige landwirtschaftliche Grundstücke als Ackerfläche bzw. Ausgleichsfläche od. ähnl. gibt es nur einen eingeschränkten Käuferkreis.

Ausgleichsflächen sind Flächen, die für das Bauen auf der grünen Wiese bereitgestellt werden müssen, um den Schaden an der Natur, bzw. Landschaft auszugleichen.

**Tatsächliche Pacht:**

Es ist dem Sachverständigen nicht bekannt, ob das Grundstück derzeit verpachtet ist.

**Ortsbesichtigung:**

19.06.2024

Unterlagen:

amtl. Lageplan  
Bodenrichtwert  
Grundbuchauszug  
Baulastenverzeichnis  
Einsicht baurechtl. Festsetzungen  
Einsicht Kaufpreissammlung bzgl. Grundstücks-  
verkäufen

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachten-erstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Definition des Verkehrswertes  
gemäß § 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

## **Grundstücksbeschreibung:**

### **Allgemeine Angaben:**

Ortslage:	Im westlichen Randbereich von Viernheim in direkter Nähe zur Bundesautobahn A 6 mit erhebl. Lärmbeeinträchtigung
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	westlich vom Ortsrand in ca. 25-30 m Entfernung gelegen
Art der Bebauungen / bzw. Nutzungen in der Nähe:	zwischen Bundesautobahn A 6 und Wohngebiet Adolf-Damaschke-Straße gelegen  ansonsten landwirtschaftliche Flächen umliegend
Grundstücksgestalt:	eben  fast rechteckig bis leicht trapezförmig  normaler Grundstückszuschnitt
Erschließungszustand:	nur über landwirtschaftl. Weg und landwirtschaftl. Nachbargrundstück erreichbar
Straßenausbau:	erst in einiger Entfernung zum Grundstück in südl. und östl. Richtung
Anschluss an Ver- und Ent- sorgungsleitungen:	nicht vorhanden

### **Rechtliche Situation:**

Grundstücksbezogene Rechte  
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):	Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen. Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 19.03.2024 keine wertbeeinflussenden Eintragungen, lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 11.08.2023.
Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, bzw. nicht offensichtliche Mängel und Schäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen.  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Schäden und Mängel hin untersucht wurde.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

**Anm.:** Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

## Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück in

**68519 Viernheim, Am Sandhöfer Weg rechts**

zum Wertermittlungstichtag 19.06.2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Viernheim	8253	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Viernheim	3	705/1	5.158 m²

## Verfahrenswahl mit Begründung

### Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstückmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



## **Bodenwertermittlung**

### **Vergleichswertermittlung bei landwirtschaftlichen Grundstücken:**

Anonymisierte Zusammenstellung der Daten von Vergleichsobjekten aus der näheren bzw. weiteren Umgebung des Bewertungsobjekts aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte, ansässig beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim, aus den Jahren 2022-2023:

Gemarkung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	P-Nutz- ung	Kataster- nutzung	<b>Boden preis €/m<sup>2</sup></b>	Boden- richtwert €/m <sup>2</sup>	Datum
Erbach (Bergstr.)	Dornäcker	1974	Landw. Fläche	Ausgleichs- fläche	<b>8,00</b>	1,80	2023
Heppenheim	An der alten Kaute	1872	Landw. Fläche	Ausgleichs- fläche	<b>3,50</b>	2,80	2022
Heppenheim	Im Rickenbruch	7162	Landw. Fläche	Ausgleichs- fläche	<b>5,00</b>	2,80	2022
Heppenheim	Hinterm Fischweiher	38338	Landw. Fläche	Ausgleichs- fläche	<b>4,37</b>	2,80	2023
Lampertheim	Vorderste Wechselwiesen	3004	Landw. Fläche	Ausgleichs- fläche	<b>4,99</b>	5,00	2023
Viernheim	In der Hühnerhecke am Schmittberg	336,47	Landw. Fläche	Ausgleichs- fläche	<b>10,00</b>	6,00	2020
Viernheim	Kellershecke	3954	Acker- land	Ackerland	<b>6,00</b>	6,00	2022
Viernheim	Nachtweide	1881	Acker- land	Ackerland	<b>9,99</b>	6,00	2022
Viernheim	Vierrutenallmende	14183	Acker- land	Ackerland	<b>10,00</b>	6,00	2022
Viernheim	Vierrutenallmende	14183	Acker- land	Ackerland	<b>10,00</b>	6,00	2022
Viernheim	Vierrutenallmende	5000	Acker- land	Ackerland	<b>10,00</b>	6,00	2022
Viernheim	Zippengewann	2380	Acker- land	Ackerland	<b>6,00</b>	6,00	2022
Viernheim	Am Straßenheimer Weg rechts	3262	Acker- land	Ackerland	<b>6,13</b>	6,00	2023
Viernheim	Rodfeld	2419	Grün- land	Grünland	<b>6,20</b>	6,00	2023

### **Kaufpreise von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung:**

Die aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses entnommenen Vergleichskaufpreise stammen überwiegend aus der Zeit von 2022 bis 2023, lediglich ein Preis aus 2020, und lagen in einer Spanne von 3,50 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup>. Im Mittel wurden für vergleichbare Objekte in der näheren bzw. weiteren Umgebung des zu bewertenden Objektes 7,16 €/m<sup>2</sup>, somit **rd. 7,00 €/m<sup>2</sup>** erzielt.

**Vergleichswert = 7,00 €/m<sup>2</sup>**

### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **8,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Landwirtschaft
bzw.	(§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Landwirtschaftsfläche
Grundstücksfläche	= keine Angabe

### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	= 19.06.2024
Entwicklungsstufe	= Landwirtschaftsfläche
Nutzungsart	= Ackerland o.ä., derzeit brachliegend
Grundstücksfläche	= 5.158 m²

### **Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>8,00 €/m²</b>	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.06.2024	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	Flächen der Landwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Landwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Landwirtschaftsfläche	Ackerland o.ä.	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	5.158	× 1,00	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			= <b>8,00 €/m²</b>	

Der auf der vorherigen Seite zuvor ermittelte Vergleichswert liegt bei **rd. 7,00 €/m²**.

Für die Bewertung des endgültigen Bodenwerts wird der Mittelwert

aus Bodenrichtwert und Vergleichswert gewählt =  $(8,00 + 7,00 \text{ €/m}^2) \times \frac{1}{2} = \underline{\underline{7,50 \text{ €/m}^2}}$

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>7,50 €/m²</b>	
Fläche	×	5.158 m²	
<b>Bodenwert</b>	=	38.685,00 €	
	<b>rd.</b>	<b><u>38.700,00 €</u></b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2024 insgesamt **38.700,00 €**.

### Verkehrswert

Zur Bewertung des landwirtschaftlichen Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder ähnl.) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>38.700,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Bodenwert</b>	=	<b>38.700,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Bodenwert</b>	=	<b>38.700,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Verkehrswert</b>	=	<b>38.700,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>38.700,00 €</b>

### Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am ermittelten Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **38.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftliche Grundstück in

#### 68519 Viernheim, Am Sandhöfer Weg rechts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Viernheim	8253	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Viernheim	3	705/1

wird zum Wertermittlungstichtag 19.06.2024 mit rd.

**38.700 €**

in Worten: achtunddreißigtausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

## **Literaturverzeichnis**

### Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

#### **SPRENGNETTER:**

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

#### **GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

#### **KLEIBER:**

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt  
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

#### **KLEIBER:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten),  
Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

#### **KLEIBER:**

ImmoWertV (2021)

#### **KLEIBER:**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

#### **KLEIBER:**

Wertermittlungsrichtlinien

#### **SIMON, CORS :**

Handbuch der Grundstückswertermittlung

#### **SIMON, KLEIBER:**

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

#### **SIMON - REINOLD:**

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV (2021)**

Immobilienwertermittlungsverordnung

**ImmoWertA**

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

**BauNVO**

Baunutzungsverordnung

**BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**BewG**

Bewertungsgesetz

## **Anlagen zum Objekt:**

**für das landwirtschaftliche Grundstück in**

**68519 Viernheim, Am Sandhöfer Weg rechts**

**1. Karten**

**2. Fotos**

### **Hinweis:**

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.  
Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

## Übersichtskarte MairDumont

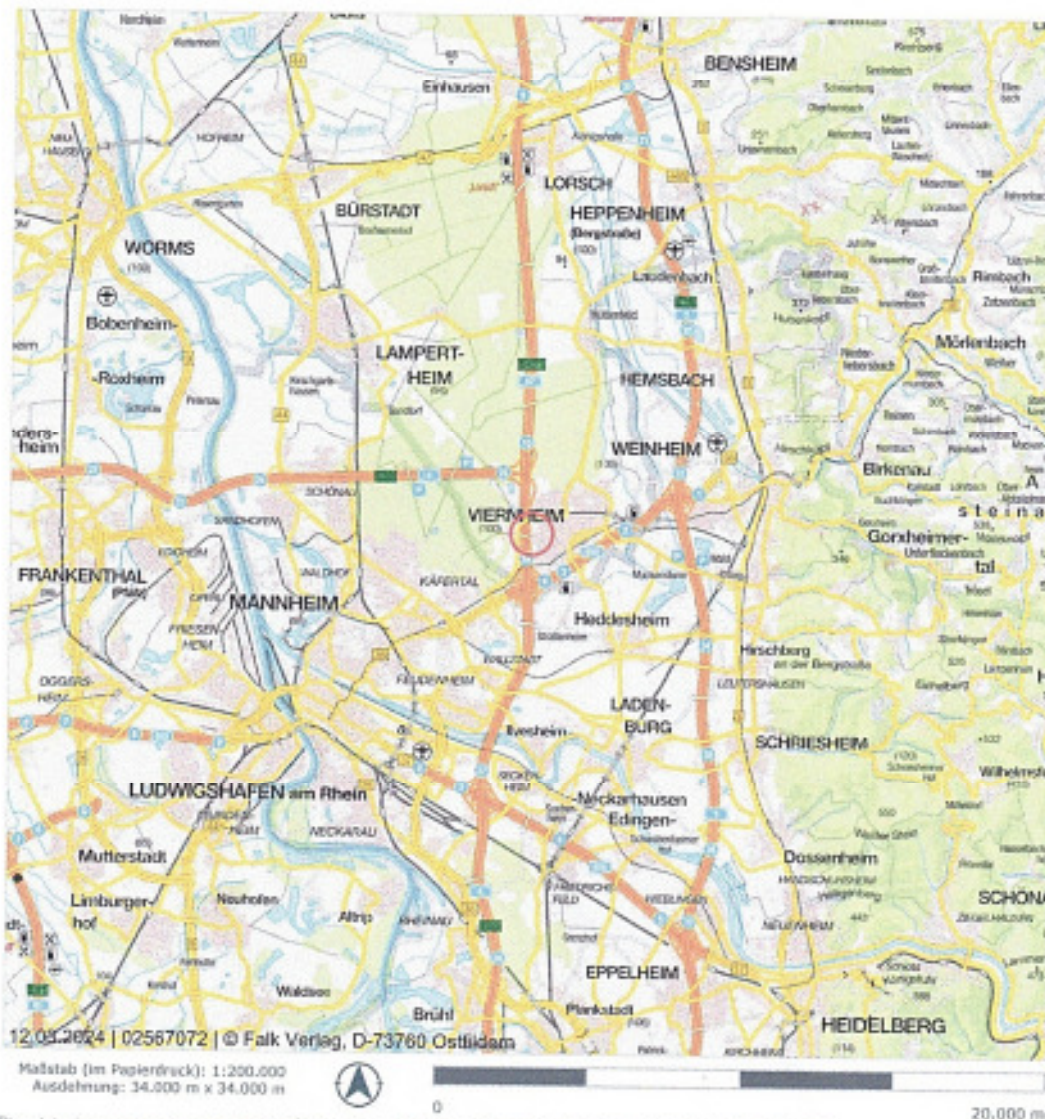
68519 Viernheim, Adolf-Damaschke-

### Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.  
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert  
werden und darf nicht einer anderen Nutzung  
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle  
Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung  
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-  
verfahrens gestattet.  
Die Karte ist »lizenziert«



geoport



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckauflagen.)  
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verweisung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle:  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



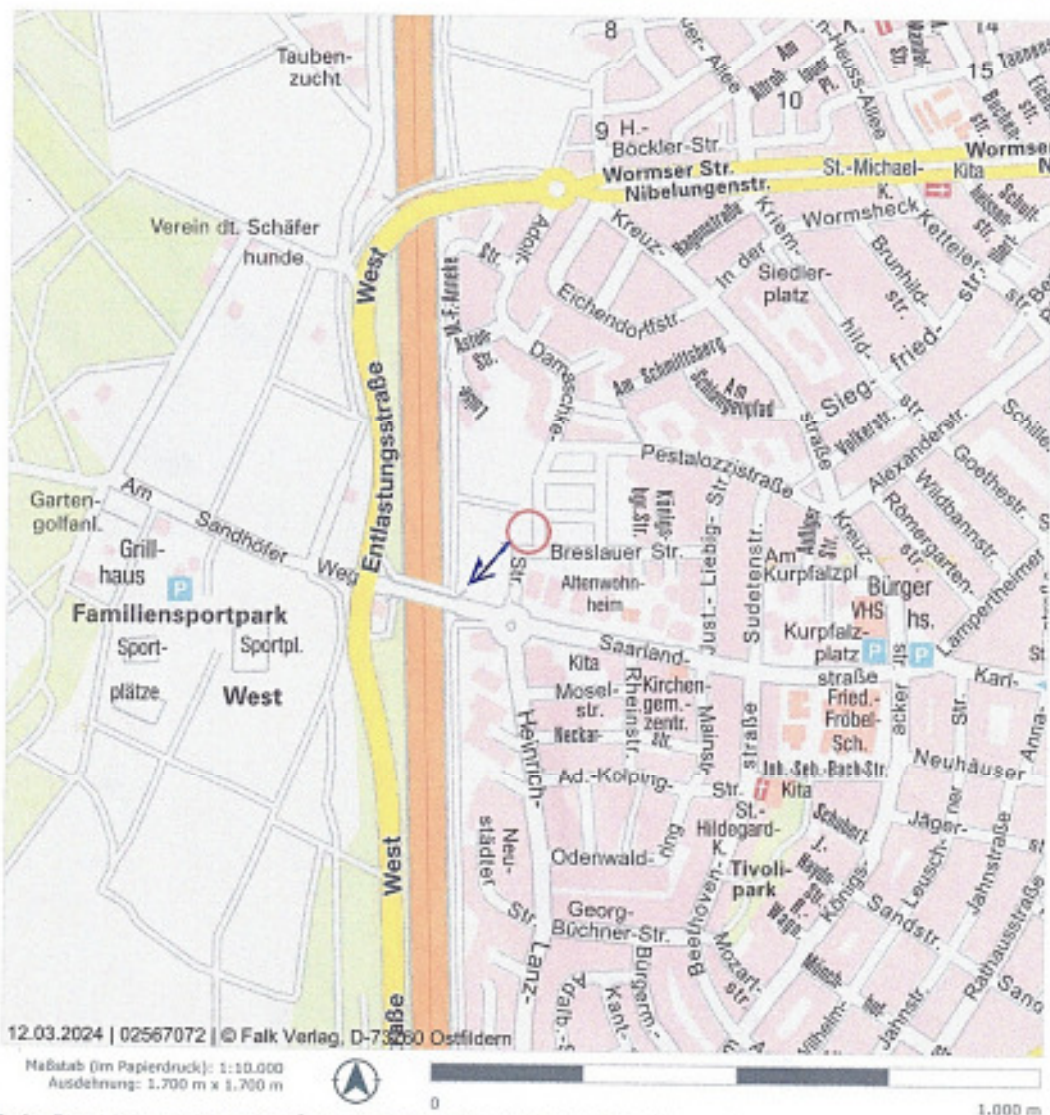
**Hinweis:**

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.  
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert  
werden und darf nicht einer anderen Nutzung  
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommer-  
zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung  
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-  
verfahrens gestattet.

Die Karte ist lizenziert

**Regionalkarte MairDumont**

68519 Viernheim, Adolf-Damaschke-Str.



**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur** (Eine Veröffentlichung ist gestattet bis zu 30 Druckkopie(n).)  
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Sie enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

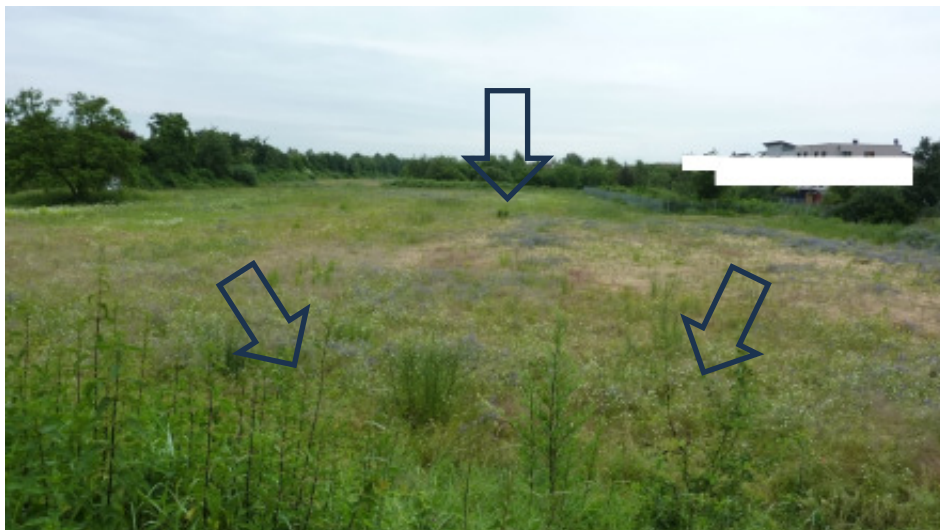
**Datenquelle**  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024







Blick von Süden in das Areal mit dem Bewertungsgrundstück



Flurstück Nr. 705/1 (ungefähre Lage)



mittlerer, hinterer Grundstücksbereich (ungefähre Lage)





schmaler unbefestigter landwirtschaftlicher Weg  
am nördlichen Rand des Bewertungsgrundstücks



Blick von Norden in Richtung Bewertungsgrundstück (ungefähre Lage)



Blick von Norden