

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

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

Exposé zum 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**

Objekt:	<u>lfd. Nr. 3.)</u>	Gemarkung:	Viernheim
		Flur:	3
		Flurstück:	705/1, Ackerland, Am Sandhöfer Weg rechts
		Grundstücksgröße:	5.158 qm
		Grundbuch:	Viernheim, Blatt 8253

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

Grundstücksbeschreibung:

Ortslage: Im westlichen Randbereich von Viernheim in direkter Nähe zur Bundesautobahn A 6 mit erheb. Lärmbeeinträchtigung

Grundstücksgestalt: eben
fast rechteckig bis leicht trapezförmig
normaler Grundstückszuschnitt

Erschließungszustand: nur über landwirtschaftl. Weg und landwirtschaftl. Nachbargrundstück erreichbar

Verkehrswertermittlung:

Bodenwertermittlung

Vergleichswertermittlung bei landwirtschaftlichen Grundstücken:

Anonymisierte Auswertung 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 (siehe im Detail im Gutachten):

Vergleichswert = **7,00 €/m²**, ermittelt aus 14 Vergleichskaufpreisen.

Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** für landwirtschaftl. Fläche / Ackerland beträgt **8,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Für die Bewertung des endgültigen Bodenwerts wird der Mittelwert

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

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

Verkehrswert = **38.700 €**

Dieses Exposé ist lediglich ein kleiner Auszug aus dem Gutachten und ersetzt nicht das für das Zwangsversteigerungsverfahren erstellte komplette Gutachten.