

## Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten  
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024 für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten  
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
Pfarrer-Abel-Straße 15, 67434 Neustadt/Weinstraße  
T. 06321 39 99 0 | F. 06321 39 99 21 | info@as-immowert.de

# Exposé

zum Gutachten Az. Gericht 3 K 43/23

Hinweis: Das Exposé stellt eine Zusammenfassung des Gutachtens ohne detaillierte Erläuterung der Bewertungsparameter dar. Die im Gutachten getroffenen Annahmen und Prämissen sind Grundlage dieser Ausarbeitung. Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



Blick von Osten über das Grundstück

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Landau in der Pfalz, Marienring 13, 76829 Landau
<b>Zweck:</b>	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
<b>Bewertungsobjekt:</b>	Rohbauland (Streuobstwiese)
<b>Lage:</b>	Breitenäcker
<b>Grundstück:</b>	Grundbuch von Berg, Blatt 477, Flurstück Nr. 4507 Grundstücksgröße 1.136 m <sup>2</sup> . In Abteilung II sind bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Eintragungen vorhanden. Das Grundstück verfügt über einen rechteckigen Zuschnitt. Die Topografie im Bereich des Bewertungsobjekts ist weitgehend eben.
<b>Wertermittlungs-/ Qualitätstichtag:</b>	21.08.2023
<b>Ortsbesichtigung:</b>	21.08.2023
<b>Lage:</b>	Das zu bewertende Grundstück liegt im Osten der Gemeinde Berg (Pfalz) an der Ortsausgangsstraße Richtung Neuburg am Rhein. Das Flurstück Nr. 4507 grenzt im Norden an ein bebautes Grundstück an, im Westen an einen befestigten Feldweg, im Osten an die Kreisstraße K 20 und im Süden an ein landwirtschaftliches Grundstück und ein mit der ehemaligen Kläranlage bebautes Grundstück.
<b>Sonstiges:</b>	Das Grundstück liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebiets „Bienwald“, weitere internationale und/oder nationale Schutzgebiete und Biotoptypen gemäß § 30 BNatSchG sind im Bereich des Bewertungsobjekts nicht ausgewiesen. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Tiefgestade (Rheinniederung). Im Tiefgestade hatte sich vor der Rheinregulierung die Rheinaue ausgebreitet, heute sind üblicherweise noch hohe Grundwasserständen anzutreffen.

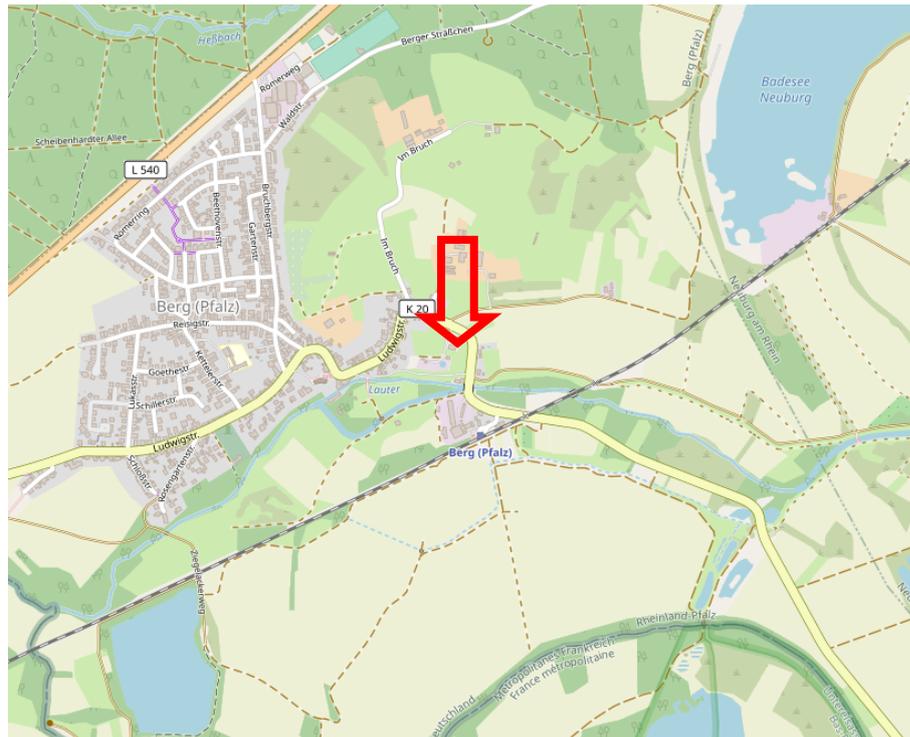
---

	<p>Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiet und nicht im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.<sup>1</sup> Südlich des geplanten Bebauungsgebiets verläuft eine Hochwasserschutzanlage.</p>
<b>Baurechtliche Situation:</b>	<p>Gemäß Flächennutzungsplan 2000 der Verbandsgemeinde Hagenbach ist das Grundstück als geplante Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Flächennutzungsplan schafft mit der Darstellung als Wohnbaugebiet kein Baurecht, sondern gibt nur Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung vor.</p> <p>Die Fläche ist planungsrechtlich – trotz der vereinzelt bestehenden Bebauung – als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.<sup>2</sup></p> <p>Für den Bereich des Bewertungsobjekts liegt ein Entwurf für den Bebauungsplan „Kröningsbusch“ vor.</p> <p>Das Grundstück liegt nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans, dies betrifft eine Grundstücksfläche von rd. 280 m<sup>2</sup> (20 m x 14 m).</p> <p>Eine Teilfläche von rd. 856 m<sup>2</sup> (1.136 m<sup>2</sup> - 280 m<sup>2</sup>) liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p>
<b>Entwicklungszustand:</b>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans lässt eine bauliche Nutzung erwarten, es liegt noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Bereich des Bebauungsplanentwurfs ist teilerschlossen, die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe jedoch für eine bauliche Nutzung noch unzureichend gestaltet.</p> <p>Der Definition nach kann das zu bewertende Grundstück als Rohbauland (vgl. § 3 ImmoWertV 2021 Absatz 3) eingeordnet werden.</p>
<b>Pächter:</b>	<p>Gemäß Mitteilung bei der Ortsbesichtigung war das Flurstück zum Wertermittlungstichtag nicht verpachtet.</p>
<b>Nutzung / Aufwuchs:</b>	<p>Das Flurstück Nr. 4507 ist landwirtschaftlich (Streuobstwiese) genutzt.</p>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>	<p>Es liegen keine wertrelevanten objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.</p>
<b>Bodenwert:</b>	85.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	85.000,00 €

---

<sup>1</sup> <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200127/>, Abruf am 20.11.2023

<sup>2</sup> Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf „Kröningsbusch“ vom 12.01.2023



Quelle: www.openstreetmap.de, Abruf: 13.10.2023

**Auszug aus der Liegenschaftskarte**  
Liegenschaftskarte | Seite 1 von 1

**Auszug aus den Geobasisinformationen**  
Liegenschaftskarte

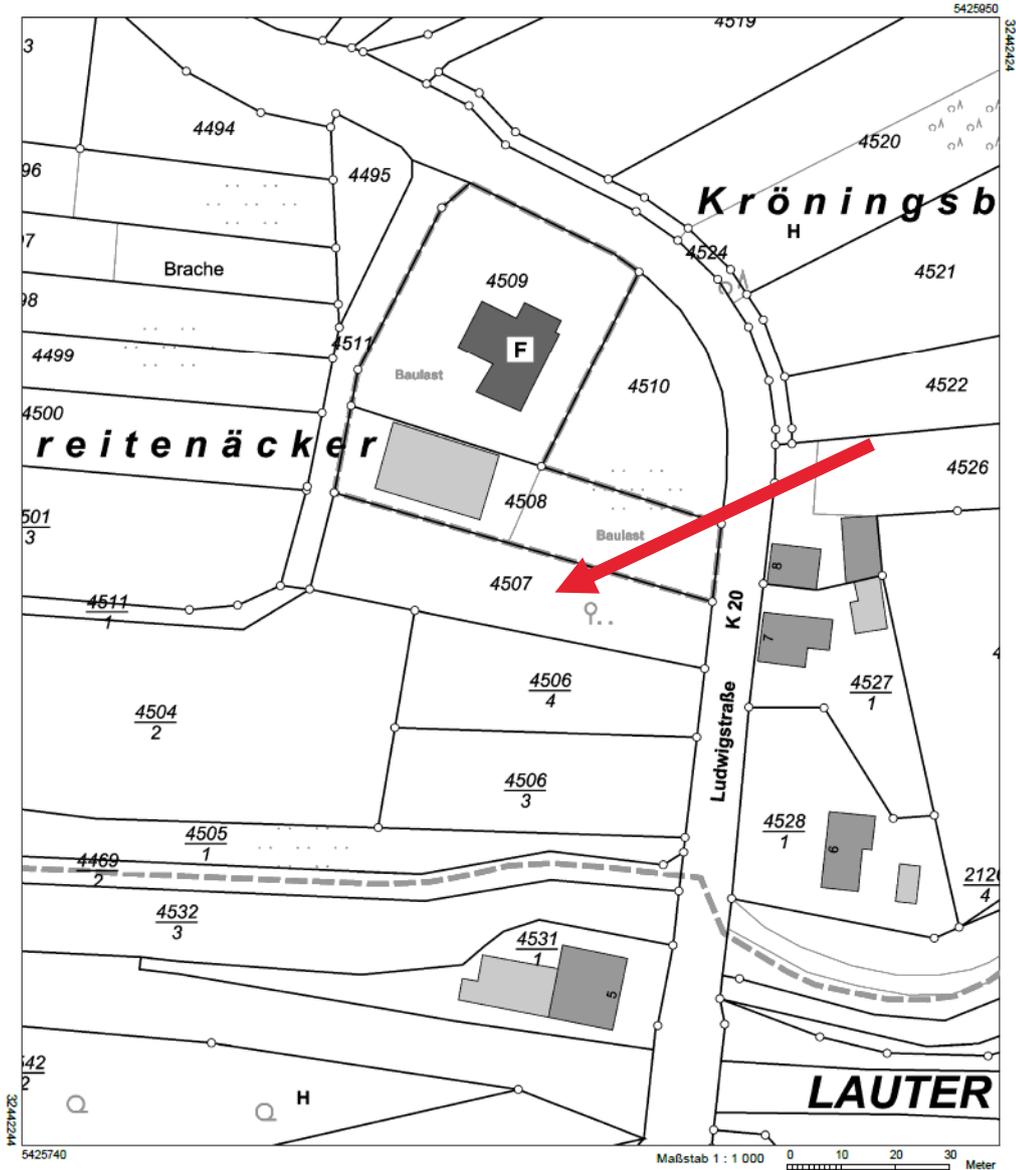


Hergestellt am 18.08.2023

Flurstück: 4507  
Gemarkung: Berg (5698)

Gemeinde: Berg (Pfalz)  
Landkreis: Germersheim

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)  
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz

Maßstab: siehe Liegenschaftskarte

Anmerkung: Das Bewertungsgrundstück ist durch den roten Pfeil markiert.

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Liegenschaftskarte nicht aus dem Exposé separiert werden darf und vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz für keine anderen Veröffentlichungszwecke freigegeben ist