

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!**



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch in der jeweils gültigen Fassung

Grundbuch:	Ockenheim
Grundbuch Blatt, (Ifd. Nr.):	4183, (Ifd. Nr. 1 bis 3)
Gemarkung:	Ockenheim
Flur:	4
Flurstücke (Fläche):	63/6 (734 m ²) 63/9 (734 m ²) 63/12 (733 m ²)



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 11.12.2024 in der Besetzung

stellv. Vorsitzender und Gutachter M.Sc. Julien Denis, Obervermessungsrat

ehrenamtlicher Gutachter Jürgen Fechtenkötter, Architekt

ehrenamtlicher Gutachter Frank Ullrich, Bauingenieur

den Verkehrswert¹ für die unbebauten Grundstücke

in „Am Kempfer Weg“, 55437 Ockenheim

zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2024 ermittelt mit

zukünftiges Wohngebiet (WA): 45,70 €/m²

zukünftiges Gewerbe (GE): 11,70 €/m²

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. Anlagen. Die Originalausfertigung ist beim Gutachterausschuss archiviert. Herausgegebene Ausfertigungen sind beglaubigte Abschriften, digitale Ausfertigungen sind unbeglaubigt.

¹ Der hier angegebene Verkehrswert wurde unter den in Kap 1.4 genannten Vorgaben ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung zum Wertermittlungsstichtag	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Ermittlung des Verkehrswerts	13
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	13
3.2	Nachfolgenutzung	14
3.3	Verfahrenswahl mit Begründung	14
3.4	Erläuterungen zur deduktiven Bodenwertermittlung	14
3.5	Bodenwertermittlung für die Teilgrundstücke Wohngebiet (WA)	15
3.5.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	15
3.5.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	15
3.5.3	Deduktive Bodenwertermittlung der Teilgrundstücke Wohngebiet (WA)	16
3.5.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	19
3.6	Bodenwertermittlung für die Teilgrundstücke Gewerbe (GE)	21
3.6.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	21
3.6.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	21
3.6.3	Deduktive Bodenwertermittlung der Teilgrundstücke Gewerbe (GE)	22
3.6.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	25
3.7	Verkehrswert	27
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	29
4.3	Verwendete fachspezifische Software	29

1.12

1.13

1.14

1.16

1.17

1.18

1.19

1.20

1.22

1.26

2

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag

Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag:

11.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss)

Qualitätstichtag:

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die
Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er
entspricht im Bewertungsfall dem Wertermittlungstichtag, dem
11.12.2024.

Teilnehmende der Ortsbesichtigung am
30.09.2024:

Mitarbeitende d. Geschäftsstelle d. Gutachterausschusses:
Frau u. Herr

Teilnehmende der Ortsbesichtigung am
11.12.2024:

Gutachterausschuss:
siehe Titelblatt

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:
als Protokollführerin,

Auftraggeber-/ Eigentümerseite:

-
-
-

vertreten durch:
von

Umfang der Besichtigung etc.:

Der Gutachterausschuss führte eine Besichtigung des
Bewertungsobjektes durch.

Vorbereitung des Gutachtens
(herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen):

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden
folgende Tätigkeiten durchgeführt und Auskünfte sowie
Unterlagen beschafft:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den
zuständigen Ämtern (Bauleitplanung,
beitragsrechtlicher Zustand, Baulastenverzeichnis,
Denkmalschutzverzeichnis),
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der
Grundstücksbeschreibung,
- Anfertigung von Lichtbildern,
- Auszüge aus den Geobasisinformationen:
 - Topografische Karte,
 - Liegenschaftskarte,
 - Orthophoto,
 - Flurstücks- und Eigentüternachweis,
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte,
- unbeglaubigter Grundbuchauszug.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Wertermittlungsstichtag (WST), aktueller Stichtag, wurde vom Auftraggeber vorgegeben.

Es handelt sich um drei unbebaute Flurstücke, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Am Kempfer Weg“ liegen. Der Aufstellungsbeschluss für dieses Gebiet wurde am 25. Oktober 2017 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) fand im Zeitraum vom 20. August 2020 bis 18. September 2020 statt. Zum Wertermittlungsstichtag ist das Bauleitplanverfahren pausiert, eine Neuaufnahme des Verfahrens ist für das Jahr 2025 vorgesehen.

Laut Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan (vgl. Anlage 6). Zudem ist eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Die Bietergespräche wurden bereits durchgeführt, und die Planung wird voraussichtlich im Jahr 2025 aufgenommen.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden händische Abgriffe aus der Bodenrichtwertkarte vorgenommen, um die Flächengrößen je Zone zu bestimmen. In der Bodenrichtwertkarte sind bereits zwei Zonen ausgewiesen: Zum einen die Zone „Wohngebiet“ (WA) und zum anderen die Zone „Gewerbegebiet“ (GA). Die Flurstücke befinden sich jeweils teilweise in beiden Zonen. Aufgrund der manuellen Abgriffe können Ungenauigkeiten auftreten. Es ist zudem wahrscheinlich, dass die Flächen bei einem künftigen rechtskräftigen Bebauungsplan von den in der aktuellen Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen Flächen abweichen werden.

Anmerkung: Sollten Vorgaben oder Angaben in diesem Gutachten – auch teilweise – nicht zutreffen, müsste das Gutachten ggf. überarbeitet werden.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung zum Wertermittlungsstichtag

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Mainz-Bingen
Ort und Einwohnerzahl:	Ockenheim (ca. 2.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bingen am Rhein (ca. 7,5 Km entfernt) Ingelheim (ca. 10 Km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 26 km entfernt)</p> <p><u>Landesstraßen:</u> L 419 (Rüdesheim) (ca. 2 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 60 (Bingen am Rhein) (ca. 4 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Im Ort (ca. 1km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 57 Km entfernt) Frankfurt-Hahn (ca. 60,5 Km entfernt)</p>

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Lage und Infrastruktur

- Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 500 m entfernt
- Geschäfte des täglichen Bedarfs: ca. 1 km entfernt
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle): in unmittelbarer Nähe

Bildungseinrichtungen

- Kindertagesstätte: im Ort ca. 1 km entfernt
- Grundschulen: im Ort ca. 1,5 km entfernt
- Weiterführende Schulen: in Bingen am Rhein und Gau-Algesheim ca. 5 km entfernt

Gesundheitsversorgung

- Hausarzt: im Ort
- Ärzte und Apotheken: Bingen a. R. und Gau-Algesheim

Verwaltung

- Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim ca. 5 km entfernt

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:
(vgl. Anlage 2 und 3)

ausschließlich landwirtschaftliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Keine

Topografie:

vom Landwirtschaftsweg aus leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(Flurstück)

63/6: Wegefront:
ca. 4 m;

(vgl. Anlage 2)

mittlere Tiefe:
ca. 170 m;

Grundstücksgröße:
734 m²

Form:
rechteckige, regelmäßige Grundstücksform

63/9: Wegefront:
ca. 4 m;

mittlere Tiefe:
ca. 170 m;

Grundstücksgröße:
734 m²

Form:
rechteckige, regelmäßige Grundstücksform

63/12: Wegefront:
ca. 4 m;

mittlere Tiefe:
ca. 170 m;

Grundstücksgröße:
733 m²

Form:
rechteckige, regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Osten: Geschotterter Landwirtschaftsweg; Parallel zu Kreisstraße (K11)

Westen: Feldweg (nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen, vgl. Anlage 2)

Erschließungsanlagenzustand:

Es sind keine Erschließungsanlagen vorhanden und dies stimmt im Wesentlichen mit dem Zustand der Bodenrichtwertzone (siehe Anlage 4) überein.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Baugrund- und Grundwasseruntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Gutachterausschuss geht von normal tragfähigem Untergrund und Grundwasserverhältnissen aus.

Altlasten:

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise oder Informationen zu Altlasten oder sonstigen Bodenbelastungen vor. Ohne weitere Prüfung geht der Gutachterausschuss von normalem Untergrund aus, der unbelastet von Ablagerungen (Altlasten) und außergewöhnlichen schädlichen Umwelteinflüssen ist.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuchblatt wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am 20.08.2024 eingesehen, und ein unbeglaubigter Auszug wurde erstellt. Die finale Sichtung des Grundbuchblattes erfolgte am 10.12.2024. Seitdem sind keine Änderungen eingetreten, die Auswirkungen auf den Wertermittlungsstichtag, den 11.12.2024, haben könnten.

Hiernach bestehen bezogen auf den Wertermittlungsstichtag, den 11.12.2024, in Abteilung II des Grundbuchs von Ockenheim Blatt 4183 folgende **nicht** wertbeeinflussende Eintragungen:

II/2 zu lfd. Nr. 1,2,3

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bingen am Rhein, 41 K 14/23); eingetragen am 20.06.2023.“

Anmerkung: Dieser Hinweis selbst ist nicht wertmindernd, vielmehr weist er auf den Zustand hin, dass das Objekt einem Zwangsversteigerungsverfahren gem. Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB §§ 854 – 1296), der Zivilprozessordnung (ZPO) und dem Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) unterliegt.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke: Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Ockenheim, Blatt 4183 ist kein Herrschervermerk eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Es wird davon ausgegangen, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Rechte und Lasten vorhanden sind. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Ggf. vorhandene Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Gutachterausschuss liegt ein Auszug aus der Liegenschaftsbeschreibung vor. Im Liegenschaftskataster sind keine Baulasten eingetragen. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt. Ggf. bestehende Belastungen sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz: Im Liegenschaftskataster und der Digitalen Denkmalliste der Generaldirektion Kulturelles Erbe ist kein Hinweis auf eine

Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
(vgl. Anlage 5)

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) und Wohnbaufläche (W) ausgewiesen, laut Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim vom 21.08.2024. Der Flächennutzungsplan ist seit 11.11.1999 wirksam.

Laut Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim vom 18.10.2024 soll der Flächennutzungsplan neu aufgestellt werden. Voraussichtlich soll mit der Planung 2025 begonnen werden.

Festsetzungen im Bebauungsplan:
(vgl. Anlage 6)

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden.

Im Bauleitplanverfahren „Am Kempter Weg“ wurde der erste Aufstellungsbeschluss am 25.10.2017 geschlossen.

Das Bauleitplanverfahren pausiert aktuell und soll voraussichtlich im Jahr 2025 wieder aufgenommen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk und darüber hinaus kein Hinweis im Liegenschaftskataster eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Bauerwartungsland (vgl. § 3 Abs. 2 ImmoWertV 21)

(Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen).

Durch den hohen Siedlungsdruck im Bereich um die Städte Ingelheim am Rhein und Bingen am Rhein herum, des eingeschränkten Angebots von frei auf dem Grundstücksmarkt verfügbaren Baugrundstücken und die Darstellung im Flächennutzungsplan sieht der Gutachterausschuss im Bereich des Wertermittlungsobjekts die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 ImmoWertV bereits als erfüllt an.

Zudem wurde am 25.10.2017 von der Gemeinde Saulheim ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

beitragsrechtlicher Zustand:

Da die neuen Baugrundstücke nach der noch notwendigen Bodenordnung über neue Erschließungsanlagen angebunden werden sollen, sind die Grundstücke als **erschließungs- und beitrags- bzw. abgabepflichtig** einzustufen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation und zur Beitrags- und Abgabensituation wurden von den zuständigen Stellen schriftlich und teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird nicht genutzt.

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

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die unbebauten Grundstück in 55437 Ockenheim, Am Kempfer Weg zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2024 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjektes:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ockenheim	4183	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ockenheim	4	63/6	734 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ockenheim	4183	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ockenheim	4	63/9	734 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ockenheim	4183	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ockenheim	4	63/12	733 m ²

Das Amtsgericht Bingen am Rhein hat für jedes Versteigerungsobjekt (Flurstück) einen gesonderten Wert beantragt.

Aufgrund des derzeit vorläufigen, noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplans (vgl. Anlage 6), der sowohl ein Gewerbegebiet (GE) als auch ein Wohngebiet (WA) umfasst, ist die Fläche entsprechend aufzuteilen.

Für die Wertermittlung wurden die Flächen auf Grundlage der aktuellen Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen (vgl. Anlage 4) ermittelt. Es ist jedoch zu beachten, dass Abweichungen zu den Flächen des künftigen, rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplans möglich sind. Zudem sind Ungenauigkeiten bei der manuellen Abgrenzung zu berücksichtigen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
63/6 GE	unbebaut (ungenutzt)	419 m ²
63/6 WA	unbebaut (ungenutzt)	315 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		734 m ²

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
63/9 GE	unbebaut (ungenutzt)	414 m ²
63/9 WA	unbebaut (ungenutzt)	320 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		734 m ²

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
63/12 GE	unbebaut (ungenutzt)	416 m ²
63/12 WA	unbebaut (ungenutzt)	317 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		733 m ²

3.2 Nachfolgenutzung

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass im unterstellten Verkaufsfalle das Bewertungsobjekt weiterhin in der gleichen Nutzung verbleibt.

Bei Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplans, ist die Nachfolgenutzung der Grundstücke Bauland.

3.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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 (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 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 Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.4 Erläuterungen zur deduktiven Bodenwertermittlung

Für die planungsrechtlichen Entwicklungszustände des Bodens (gem. § 3 ImmoWertV), von Bauerwartungsland bis zu erschließungsbeitragsfreiem Bauland, liegen in vielen Fällen keine oder nur wenige Vergleichspreise vor. Wegen der ständigen Bewegung in der Wertentwicklung von städtebaulichen Entwicklungsgebieten (in Abhängigkeit vom Fortschritt in der Planung und Realisierung) können nur solche Vergleichspreise zum direkten Vergleich herangezogen werden, die in Bezug auf das Vertragsdatum weitestgehend mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen.

Wenn mangels geeigneter Vergleichspreise in ausreichender Anzahl eine Wertermittlung durch direkten Preisvergleich nicht möglich ist, können die Werte für die einzelnen Entwicklungszustände durch Rückrechnung von bekannten Werten einer höheren Entwicklungsstufe abgeleitet werden.

Dabei werden für die Unterschiede zwischen den einzelnen Entwicklungsstufen Erfahrungssätze in Ansatz gebracht. Kalkulierte Wartezeiten zwischen den einzelnen Planungs- und Realisierungsphasen werden durch Abzinsung der Werte berücksichtigt. Sonstige Besonderheiten gehen durch Zu- oder Abschläge in die deduktive Wertermittlung ein.

3.5 Bodenwertermittlung für die Teilgrundstücke Wohngebiet (WA)

3.5.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** in der Bodenrichtwertzone 0220 der Gemarkung Ockenheim beträgt **355,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024** (vgl. Anlage 4). Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag (BRW)	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (Allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Der Bodenrichtwert ist entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt, er ist geeignet den Bodenwert des Grundstücks abzuleiten.

3.5.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.12.2024
Entwicklungsstufe	=	Bauerwartungsland
Art der baulichen Nutzung	=	zukünftig WA

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

3.5.3 Deduktive Bodenwertermittlung der Teilgrundstücke Wohngebiet (WA)

Wertansatz	Erläuterung
------------	-------------

Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies
baureifes Land in der Lage des Richtwertgrundstücks
Stichtag: **11.12.2024**

=	355,00 €/m²	
---	-------------------------------	--

Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an
die allgemeinen Wertverhältnisse
zum Wertermittlungsstichtag

0%	+/-	0,00 €/m ²	E1
----	-----	-----------------------	----

Bodenwert für beitrags- und abgabefreies
baureifes Land in der Lage des Richtwertgrundstücks
zum Wertermittlungsstichtag (Bodenwertniveau)

=	355,00 €/m²	
---	-------------------------------	--

abzüglich Wertanteil für die Erschließung

-	120,00 €/m ²	E2
---	-------------------------	----

**Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges
baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstücks
zum Wertermittlungsstichtag**

=	235,00 €/m²	
---	-------------------------------	--

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen
Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks

- den Zustand
- die Lage
- die Art der baulichen Nutzung
- das Maß der baulichen Nutzung
- die Grundstücksgröße
- die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

0%	=	0,00 €/m ²	
0%	=	0,00 €/m ²	
0%	=	0,00 €/m ²	
0%	=	0,00 €/m ²	
0%	=	0,00 €/m ²	
0%	=	0,00 €/m ²	

Zuschläge und Abschläge insgesamt

=	0,00 €/m ²	E3
---	-----------------------	----

**Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges
baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstücks
zum Wertermittlungsstichtag**

=	235,00 €/m²	
---	-------------------------------	--

**Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges
baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstücks
zum Wertermittlungsstichtag**

=

Abzug für eine gegebenenfalls vorhandene
Unsicherheit der endgültigen Entwicklung
und Erschließung

- E4

**Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges
geordnetes Rohbauland**

=

abzüglich Wertanteil für Bodenordnung

- E5

Bodenwert für ungeordnetes Rohbauland

=

Abzug wegen Unsicherheit der Rechtskraft-
werdung des Bebauungsplanes

- E6

**Bodenwert von Bauerwartungsland (unmittelbar)
vor Rechtskraft des Bebauungsplanes**

=

Abzug wegen Unsicherheit bezüglich der
Wirksamwerdung des Flächennutzungsplanes u.a.

- E7

**Bodenwert von Bauerwartungsland
vor Rechtskraft des Flächennutzungsplanes**

=

Abzinsung für die Dauer (Wartezeit) bis zur Baureife

Zusammenstellung der Wartezeiten:

Dauer vom Abschluß der Bodenordnung
bis zur Sicherung der Erschließung

= E8

Dauer des Bodenordnungsverfahrens

= E9

Dauer des Aufstellungsverfahrens
für den Bebauungsplan

= E10

Dauer bis zum Aufstellungs-
beschluß des Bebauungsplanes

= E11

Gesamtwartezeit bis zur Baureife

=

bei:

geschätzte Gesamtwartezeit in Jahren

Renditezinssatz für Investitionen in %

für unbebaute Immobilien

jährlicher Anstieg des Bodenwertes

$k - b =$ Abzinsungszinssatz

$q = 1 + a$

Abzinsungsfaktor

n =	11 Jahre	
k =	4,5%	E12
b =	0,0%	
a =	4,5%	
q =	1,045	
$q^n =$	1,623	
$1/q^n =$	0,616	

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Damit ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Bodenwert von:

98,98 €/m ²	x	0,616	=	60,97 €/m²
------------------------	---	-------	---	------------------------------

sonstige Abschläge

(Sicherheits- bzw. Risikoabschlag)

25%	15,24 €/m ²	E13
-----	------------------------	-----

=	45,73 €/m ²	
---	------------------------	--

rd.	<u>45,70 €/m²</u>	E14
-----	-------------------------------------	-----

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

3.5.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1:

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da eine vorläufige Untersuchung des Gutachterausschusses ergeben hat, dass zum Wertermittlungsstichtag die gleichen allgemeinen Wertverhältnisse gelten wie am Stichtag des Bodenrichtwertes.

E2:

Nach Abschluss des Verfahrens und Herstellung der endgültigen Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen sind die tatsächlich entstandenen Kosten entsprechend den Regelungen der §§127 ff BauGB auf die anliegenden Grundstückseigentümer umzulegen. Bei der deduktiven Ermittlung spielen die zukünftigen Erschließungskosten eine untergeordnete Rolle, da zur Ermittlung des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwerts nur die im Ausgangswert enthaltenen Erschließungskosten abgezogen werden müssen. Der kalkulierte Betrag ergibt sich aus Beobachtung tatsächlicher Beiträge in vergleichbaren Gebieten.

E3:

Unter den Punkt Zu- und Abschläge fallen alle Abweichungen zur Ableitung herangezogenen Bodenrichtwertzone.

In diesem Fall sind die neugeplanten Zonen (vgl. Anlage 6) und die angrenzende Zone (vgl. Anlage 4) gut vergleichbar. Aus diesem Grund werden hier keine zusätzlichen Anpassungen vorgenommen.

E4:

Eine Restunsicherheit bezüglich der endgültigen Sicherung der Erschließung verbleibt grundsätzlich auch nach Abschluss eines Bodenordnungsverfahrens. Der Gutachterausschuss schätzt diese Unsicherheit pauschal mit einem durchschnittlichen Wert von 10 %.

E5:

Laut Aussage der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim vom 21.10.2024, ist für das Verfahren voraussichtlich eine private Umlegung geplant.

In diesen Abzügen werden die Kosten und Aufwendungen eines privaten Bodenordnungsverfahren berücksichtigt. Dies sind insbesondere die Vermessungskosten und die Kosten für Notar und Grundbuchumschreibungen sowie die Abzüge für die Bereitstellung der Flächen der Erschließungsanlagen und Ausgleichsflächen.

Der diesbezügliche Wertanteil kann vorab nur geschätzt werden. Der Gutachterausschuss schätzt diesen Wertanteil sachverständig mit 35 %.

E6:

Bevor der Bebauungsplan wirksam wird, muss er vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden. Selbst nach diesem Beschluss könnte er noch in einem sogenannten Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden. Daher bestehen in jedem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich des tatsächlichen rechtssicheren Abschlusses des Verfahrens. Diese Risiken sind schwer abzuschätzen und hängen von der jeweiligen Verfahrenslage, den beteiligten Akteuren und dem Stand des Verfahrens ab.

Die Grundstücke könnten somit die Qualität Bauerwartung wieder verlieren und dauerhaft als landwirtschaftliche Fläche überplant werden.

In der Regel wird ein Abzug von 10 % vorgenommen, um die Unsicherheit hinsichtlich des Inkrafttretens und der endgültigen Rechtskraft des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall hält der Gutachterausschuss jedoch einen höheren Abzug für angemessen. Dieser wird damit begründet, dass der Aufstellungsbeschluss bereits am 25.10.2017 gefasst wurde, jedoch bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und das Bauleitplanverfahren derzeit ausgesetzt ist. Aufgrund dieser Umstände hält der Gutachterausschuss einen Abschlag von 20 % für gerechtfertigt.

E7:

Aufgrund der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden standardmäßig 10 % für Unsicherheiten hinsichtlich der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans abgezogen.

E8:

Für die Erschließung wird in der Regel mindestens ein Jahr benötigt.

E9:

Das Bodenordnungsverfahren dauert in der Regel 2 bis 3 Jahre, sofern keine Komplikationen auftreten. Der Gutachterausschuss hat sich entschieden, einen Zeitraum von 3 Jahren anzusetzen.

E10:

Seit dem Aufstellungsbeschluss vom 25.10.2017 bis zum Wertermittlungsstichtag am 11.12.2024 sind etwas mehr als 7 Jahre vergangen. Das Verfahren ist derzeit ausgesetzt und soll voraussichtlich 2025 wieder aufgenommen werden. Aufgrund der bisherigen Verfahrensdauer und der geplanten Wiederaufnahme erachtet der Gutachterausschuss es als angemessen, für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans erneut einen Zeitraum von 7 Jahren anzusetzen.

E11:

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 25.10.2017 gefasst.

E12:

Als Zinssatz ist der Liegenschaftszinssatz (Renditezinssatz) für unbebaute Baugrundstücke anzusetzen und nicht der Liegenschaftzinssatz nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV; letzterer gilt ausschließlich für bebaute Grundstücke. Der Liegenschaftszinssatz für unbebaute Grundstücke orientiert sich an den Erbbauzinssätzen (Erbbauzins ist das Entgelt für die i. d. R. zeitlich befristete Hergabe eines Grundstücks zum Zwecke der Bebauung).

Der Gutachterausschuss setzt einen Zinssatz von 4,5% zugrunde.

E13:

An dieser Stelle werden Abschläge für zusätzliche Unwägbarkeiten berücksichtigt. Da der Gutachterausschuss nicht abschätzen kann, ob das Verfahren in 11 Jahren abgeschlossen sein wird, hält er einen weiteren Abschlag von 25 % für angemessen.

E14:

Der deduktiv ermittelte Bodenwert wurde durch geeignete Vergleichspreise aus der näheren Umgebung und dem relevanten Bewertungszeitraum des Grundstücks validiert.

3.6 Bodenwertermittlung für die Teilgrundstücke Gewerbe (GE)

3.6.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** in der Bodenrichtwertzone 0500 der Gemarkung Ockenheim beträgt **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024** (vgl. Anlage 4). Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag (BRW)	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbe)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Der Bodenrichtwert ist entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt, er ist geeignet den Bodenwert des Grundstücks abzuleiten.

3.6.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.12.2024
Entwicklungsstufe	=	Bauerwartungsland
Art der baulichen Nutzung	=	zukünftig GE

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

3.6.3 Deduktive Bodenwertermittlung der Teilgrundstücke Gewerbe (GE)

Wertansatz	Erläuterung
------------	-------------

Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies
baureifes Land in der Lage des Richtwertgrundstücks
Stichtag: **11.12.2024**

= **90,00 €/m²**

Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an
die allgemeinen Wertverhältnisse
zum Wertermittlungsstichtag

0%	+/-	0,00 €/m ²	E1
----	-----	-----------------------	----

Bodenwert für beitrags- und abgabefreies
baureifes Land in der Lage des Richtwertgrundstücks
zum Wertermittlungsstichtag (Bodenwertniveau)

= **90,00 €/m²**

abzüglich Wertanteil für die Erschließung

-	30,00 €/m ²	E2
---	------------------------	----

**Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges
baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstücks
zum Wertermittlungsstichtag**

= **60,00 €/m²**

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen
Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks

- den Zustand
- die Lage
- die Art der baulichen Nutzung
- das Maß der baulichen Nutzung
- die Grundstücksgröße
- die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

0%	=	0,00 €/m ²	
0%	=	0,00 €/m ²	
0%	=	0,00 €/m ²	
0%	=	0,00 €/m ²	
0%	=	0,00 €/m ²	
0%	=	0,00 €/m ²	

Zuschläge und Abschläge insgesamt

=	0,00 €/m ²	E3
---	-----------------------	----

**Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges
baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstücks
zum Wertermittlungsstichtag**

= **60,00 €/m²**

**Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges
baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstücks
zum Wertermittlungsstichtag**

=

Abzug für eine gegebenenfalls vorhandene
Unsicherheit der endgültigen Entwicklung
und Erschließung

-

**Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges
geordnetes Rohbauland**

=

abzüglich Wertanteil für Bodenordnung

-

Bodenwert für ungeordnetes Rohbauland

=

Abzug wegen Unsicherheit der Rechtskraft-
werdung des Bebauungsplanes

-

**Bodenwert von Bauerwartungsland (unmittelbar)
vor Rechtskraft des Bebauungsplanes**

=

Abzug wegen Unsicherheit bezüglich der
Wirksamwerdung des Flächennutzungsplanes u. a.

-

**Bodenwert von Bauerwartungsland
vor Rechtskraft des Flächennutzungsplanes**

=

Abzinsung für die Dauer (Wartezeit) bis zur Baureife

Zusammenstellung der Wartezeiten:

Dauer Abschluß der Bodenordnung
bis zur Sicherung der Erschließung

=

Dauer des Bodenordnungsverfahrens

=

Dauer des Aufstellungsverfahrens
für den Bebauungsplan

=

Dauer bis zum Aufstellungs-
beschluß des Bebauungsplanes

=

Gesamtwartezeit bis zur Baureife

=

bei:

geschätzte Gesamtwartezeit in Jahren
 Renditezinssatz für Investitionen in %
 für unbebaute Immobilien
 jährlicher Anstieg des Bodenwertes
 $k - b =$ Abzinsungszinssatz
 $q = 1 + a$

Abzinsungsfaktor

n =	11 Jahre	
k =	4,5%	E12
b =	0,0%	
a =	4,5%	
q =	1,045	
q ⁿ =	1,623	
1/q ⁿ =	0,616	

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Damit ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Bodenwert von:

25,27 €/m ²	x	0,616	=	15,57 €/m²
------------------------	---	-------	---	------------------------------

sonstige Abschläge
 (Sicherheits- bzw. Risikoabschlag)

25%	3,89 €/m ²	E13
-----	-----------------------	-----

=	11,68 €/m ²	
---	------------------------	--

rd.	11,70 €/m²	E14
-----	------------------------------	-----

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

3.6.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1:

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da eine vorläufige Untersuchung des Gutachterausschusses ergeben hat, dass zum Wertermittlungsstichtag die gleichen allgemeinen Wertverhältnisse gelten wie am Stichtag des Bodenrichtwertes.

E2:

Nach Abschluss des Verfahrens und Herstellung der endgültigen Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen sind die tatsächlich entstandenen Kosten entsprechend den Regelungen der §§127 ff BauGB auf die anliegenden Grundstückseigentümer umzulegen. Bei der deduktiven Ermittlung spielen die zukünftigen Erschließungskosten eine untergeordnete Rolle, da zur Ermittlung des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwerts nur die im Ausgangswert enthaltenen Erschließungskosten abgezogen werden müssen. Der kalkulierte Betrag ergibt sich aus Beobachtung tatsächlicher Beiträge in vergleichbaren Gebieten.

E3:

Unter den Punkt Zu- und Abschläge fallen alle Abweichungen zur Ableitung herangezogenen Bodenrichtwertzone.

In diesem Fall sind die neugeplanten Zonen (vgl. Anlage 6) und die angrenzende Zone (vgl. Anlage 4) gut vergleichbar. Aus diesem Grund werden hier keine zusätzlichen Anpassungen vorgenommen.

E4:

Eine Restunsicherheit bezüglich der endgültigen Sicherung der Erschließung verbleibt grundsätzlich auch nach Abschluss eines Bodenordnungsverfahrens. Der Gutachterausschuss schätzt diese Unsicherheit pauschal mit einem durchschnittlichen Wert von 10 %.

E5:

Laut Aussage der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim vom 21.10.2024, ist für das Verfahren voraussichtlich eine private Umlegung geplant.

In diesen Abzügen werden die Kosten und Aufwendungen eines privaten Bodenordnungsverfahrens berücksichtigt. Dies sind insbesondere die Vermessungskosten und die Kosten für Notar und Grundbuchumschreibungen sowie die Abzüge für die Bereitstellung der Flächen der Erschließungsanlagen und Ausgleichsflächen.

Der diesbezügliche Wertanteil kann vorab nur geschätzt werden. Der Gutachterausschuss schätzt diesen Wertanteil sachverständig mit 35 %.

E6:

Bevor der Bebauungsplan wirksam wird, muss er vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden. Selbst nach diesem Beschluss könnte er noch in einem sogenannten Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden. Daher bestehen in jedem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich des tatsächlichen rechtssicheren Abschlusses des Verfahrens. Diese Risiken sind schwer abzuschätzen und hängen von der jeweiligen Verfahrenslage, den beteiligten Akteuren und dem Stand des Verfahrens ab.

Die Grundstücke könnten somit die Qualität Bauerwartung wieder verlieren und dauerhaft als landwirtschaftliche Fläche überplant werden.

In der Regel wird ein Abzug von 10 % vorgenommen, um die Unsicherheit hinsichtlich des Inkrafttretens und der endgültigen Rechtskraft des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall hält der Gutachterausschuss jedoch einen höheren Abzug für angemessen. Dieser wird damit begründet, dass der Aufstellungsbeschluss bereits am 25.10.2017 gefasst wurde, jedoch bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und das Bauleitplanverfahren derzeit ausgesetzt ist. Aufgrund dieser Umstände hält der Gutachterausschuss einen Abschlag von 20 % für gerechtfertigt.

E7:

Aufgrund der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden standardmäßig 10 % für Unsicherheiten hinsichtlich der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans abgezogen.

E8:

Für die Erschließung wird in der Regel mindestens ein Jahr benötigt.

E9:

Das Bodenordnungsverfahren dauert in der Regel 2 bis 3 Jahre, sofern keine Komplikationen auftreten. Der Gutachterausschuss hat sich entschieden, einen Zeitraum von 3 Jahren anzusetzen.

E10:

Seit dem Aufstellungsbeschluss vom 25.10.2017 bis zum Wertermittlungsstichtag am 11.12.2024 sind etwas mehr als 7 Jahre vergangen. Das Verfahren ist derzeit ausgesetzt und soll voraussichtlich 2025 wieder aufgenommen werden. Aufgrund der bisherigen Verfahrensdauer und der geplanten Wiederaufnahme erachtet der Gutachterausschuss es als angemessen, für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans erneut einen Zeitraum von 7 Jahren anzusetzen.

E11:

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 25.10.2017 gefasst.

E12:

Als Zinssatz ist der Liegenschaftszinssatz (Renditezinssatz) für unbebaute Baugrundstücke anzusetzen und nicht der Liegenschaftszinssatz nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV; letzterer gilt ausschließlich für bebaute Grundstücke. Der Liegenschaftszinssatz für unbebaute Grundstücke orientiert sich an den Erbbauzinssätzen (Erbbauzins ist das Entgelt für die i. d. R. zeitlich befristete Hergabe eines Grundstücks zum Zwecke der Bebauung).

Der Gutachterausschuss setzt einen Zinssatz von 4,5% zugrunde.

E13:

An dieser Stelle werden Abschläge für zusätzliche Unwägbarkeiten berücksichtigt. Da der Gutachterausschuss nicht abschätzen kann, ob das Verfahren in 11 Jahren abgeschlossen sein wird, hält er einen weiteren Abschlag von 25 % für angemessen.

E14:

Der deduktiv ermittelte Bodenwert wurde durch geeignete Vergleichspreise aus der näheren Umgebung und dem relevanten Bewertungszeitraum des Grundstücks validiert.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV i.d.F. vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV 2021)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

CO2KostAufG:

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, Koblenz 2023
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus den Geobasisinformationen – Topographische Karte*
- Anlage 2: Auszug aus den Geobasisinformationen – Liegenschaftskarte*
- Anlage 3: Auszug aus den Geobasisinformationen – Orthophoto*
- Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwerten – Bodenrichtwertkarte*
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Auszug aus dem nicht rechtskräftigen Bebauungsplan
- Anlage 7: Fotos

Für die nachfolgenden Kartenauszüge gilt insgesamt:

Die beigefügten Kartenauszüge sind unmaßstäblich.

*Vervielfältigungen sind für eigene Zwecke 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 Rheinhessen-Nahe

Anlage 1: Auszug aus den Geobasisinformationen – Topografische Karte

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

Anlage 2: Auszug aus den Geobasisinformationen – Liegenschaftskarte

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

Anlage 3: Auszug aus den Geobasisinformationen – Orthophoto

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

Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwerten – Bodenrichtwertkarte

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

zu Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwerten - Bodenrichtwertkarte

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

zu Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwerten – Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

**Darstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes
der VG Gau-Algesheim - Ortslagenausschnitt Ockenheim**

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

Anlage 6: Auszug aus dem nicht rechtskräftigen Bebauungsplan

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

Anlage 7: Fotos



Ansicht vom Landwirtschaftsweg (Osten)



Ansicht vom Landwirtschaftsweg (Osten)



Landwirtschaftsweg entlang der parallel verlaufenden Kreisstraße (K11)



Ansicht des unbefestigten, im Liegenschaftskataster nicht nachgewiesenen Landwirtschaftswegs (Westen)