

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Zentrale:**

Mannheimer Str. 212, 55543 Bad Kreuznach  
Tel. 0671 / 6 14 34 Fax: 0671 / 7 40 16

**Niederlassung:**

Bahnhofstraße 18, 65185 Wiesbaden  
Tel. 0611 / 360 580 90  
Fax: 0611 / 360 580 91

Internet: [www.gutachter.net](http://www.gutachter.net)  
E-Mail: [info@gutachter.net](mailto:info@gutachter.net)



**Karl J. Bach**

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz und zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024  
Gesellschafter bis 02.01.2016  
sodann als freier Mitarbeiter

**Michael Barz MRICS**

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz und zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 / CIS HypZert (S) / REV

Gutachter im Gutachterausschuss des Landes- und Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz

**Paulina Barz**

Dipl.-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA) zertifiziert (LS) nach DIN EN ISO/IEC 17024 (DIA Zert.), Immobilienfachwirtin (IHK), HypZert (F)

Datum: 06.10.2022  
Az.: 9009-8/MM/01.21/AG/landw.Fl.  
Az.-AG: 42 K 39 / 19

## FORMULARAUSGABE

der Verkehrs(Markt)wertermittlung

von land- und forstwirtschaftlichen Flächen  
in der Gemarkung Ober-Hilbersheim, Ober der Schönbornsmühle,  
55437 Ober-Hilbersheim

Grundbuch Ober-Hilbersheim Blatt 1458

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Lage		Größe
1	2	162	Ober der Schönbornsmühle	Holzung	922 m <sup>2</sup>

Der Verkehrswert wird zum Stichtag 01.09.2022 geschätzt mit:

Grundbuch Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Größe	Geschätzter Verkehrswert in EUR
1458	1	2	162	922 m <sup>2</sup>	460,00 €

## 1 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert der Grundstücke, ohne Aufwuchs, in der Gemarkung **Ober-Hilbersheim** zum Wertermittlungsstichtag **01.09.2022** ermittelt.

### Grundstücksdaten:

#### Grundbuch Ober-Hilbersheim Blatt 1458

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Lage		Größe
1	2	162	Ober der Schönbornsmühle	Holzung	922 m <sup>2</sup>

### 1.1 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

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- 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.

Für ortsnahe Lagen wird von folgenden prozentualen Zuschlägen zu den Grundwerten ausgegangen:

<b>Entfernung in m</b>	<b>0 – 80</b>	<b>81 – 150</b>	<b>151 – 200</b>	<b>201 – 300</b>	<b>301 – 400</b>
<b>Zuschlag in %</b>	100	80	50	30	10

Im Liegenschaftskataster ist die Bodenschätzung gemäß Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens vom 16.10.1934 nachgewiesen.

Bodenzahl und Acker-Grünlandzahl sind nach § 4 der BodSchätzDB Verhältniszahlen. Die Bodenzahl bringt den Unterschied in dem Reinertrag zum Ausdruck, der bei allgemein üblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielt werden kann, wobei der beste Boden die Wertzahl 100 hat. Die Ackerzahl (nach § 3 BodSchätzDB) berücksichtigt darüber hinaus die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind. Geringere Bonität (Ackerzahl) des Bewertungsgrundstückes zum Vergleichsgrundstück kann durch Betriebsmanagement ausgeglichen werden.

Der **Gutachterausschuss für den Bereich Rheinhessen-Nahe** hat für die Grundstückslage in der **Gemarkung Ober-Hilbersheim** zum **01.01.2022** im Zustand und der Entwicklung des Bewertungsgrundstücks nach § 3 ImmoWertV21 einen Bodenrichtwert für:

<b>In der Gemarkung:</b>	<b>Ober-Hilbersheim</b>
1) forstwirtschaftliche Fläche (Holzung)	0,50 €/m <sup>2</sup>
2) Acker	3,30 €/m <sup>2</sup>
3) Weingarten	3,50 €/m <sup>2</sup>

# Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte  
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2022



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEINHESSEN-NAHE

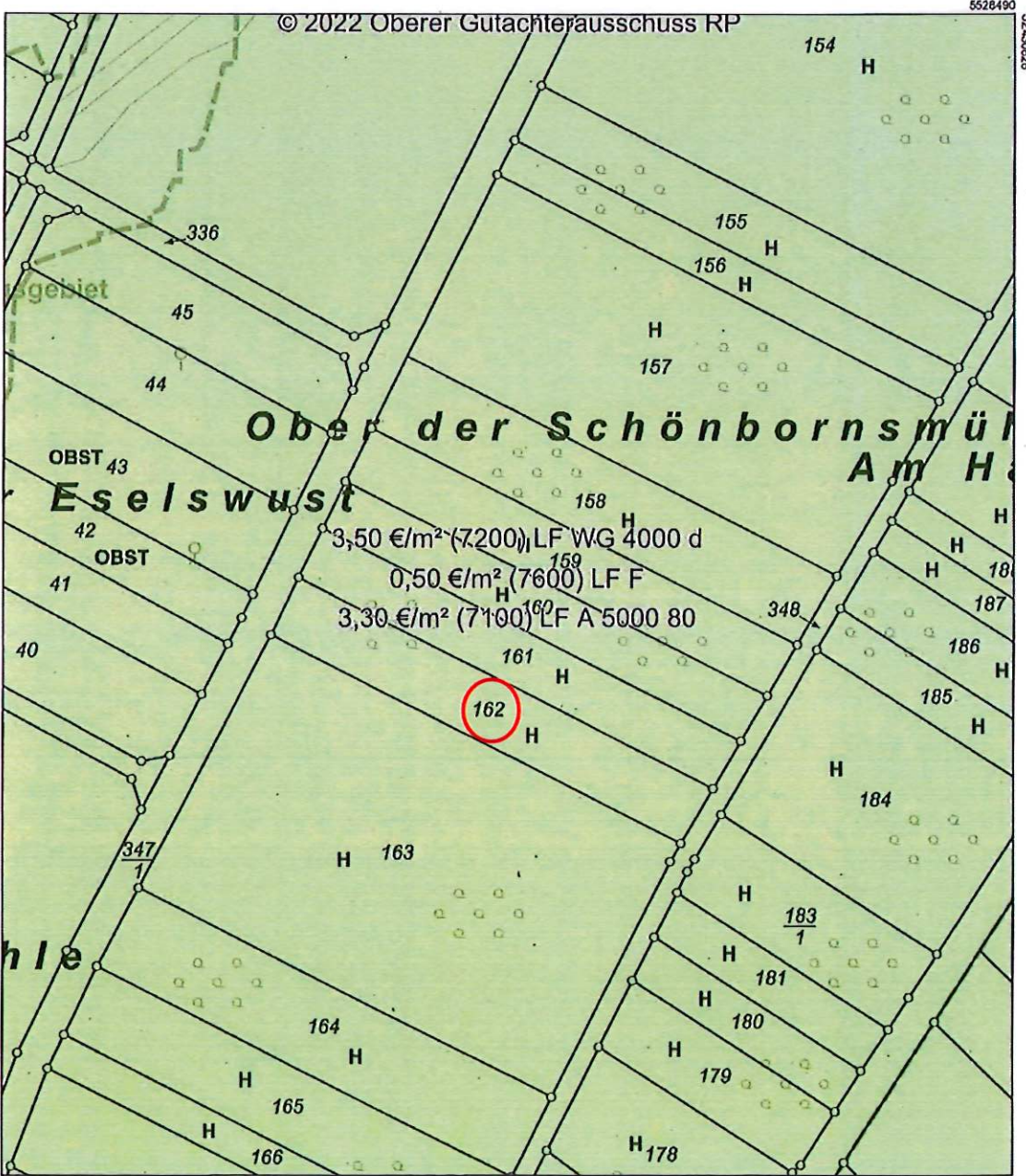
Hergestellt am 27.09.2022

Gemarkung: Ober-Hilbersheim

Gemeinde: Ober-Hilbersheim  
Landkreis: Mainz-Bingen

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte für den  
Bereich  
Rheinhesen-Nahe  
Geschäftsstelle

Osdeutsche Straße 28  
55232 Alzey



### 1.2 Verkehrswertermittlung

#### Bewertung – Flurst.-Nr. 162

#### Angaben aus dem Liegenschaftsbuch der Katasterverwaltung:

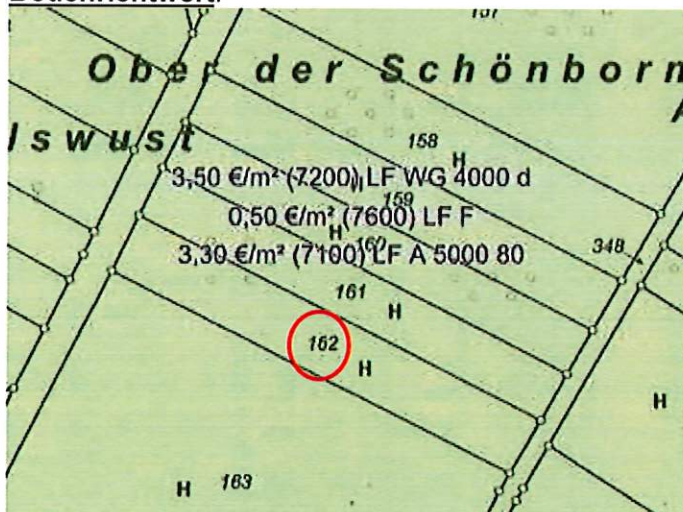
<b>Grundbuch - Blatt 1458</b>	Lage:	„Ober der Schönbornsmühle“
<b>- lfd. Nr. 1</b>	Gemarkung:	Ober-Hilbersheim
<b>landw. Fläche 922 m<sup>2</sup></b>	Ackerzahl:	-
<b>Flur 2</b>	Gesamt-Ertragsmeßzahl:	-
<b>Flurstück 162</b>	tats. Nutzung:	922 m <sup>2</sup> - Laubholz
	weitere Angaben:	-
<b>Gesamt</b>	Bewertung:	922 m <sup>2</sup> - Holzung

#### Angaben des Biologen:

Grundstückszufahrt:	Lehmpfad schwierig
verpachtet:	nicht bekannt
Grundstücksoberfläche:	Holzung / Waldfläche
Grundstückszuschnitt:	Regelmäßig
Derz. Nutzung:	Ehemaliger Eichen-Hainbuchen-Niederwald
Bemerkung:	-

Wert der Landwirtschaftsfläche (forstwirtschaftl. Fläche): 0,50 €/m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert: 0,50 €/m<sup>2</sup>



(eine Wertveränderung zum Stichtag ist nicht erkennbar)

	922 m <sup>2</sup> x 0,50 € =	<u>461,00 €</u>
angepasster Wert der Landwirtschaftsfläche:		461,00 €

<b>Verkehrswert Flurstück 162:</b>	<b>Gesamt</b>	<b>461,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>460,00 €</b>

### 1.3 Verkehrswert

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

Zum Wertermittlungsstichtag, dem **01.09.2022** wird der Verkehrswert des Grundstücks in der **Gemarkung Ober-Hilbersheim** entsprechend der Grundstücksbeschreibung und der relevanten Merkmale (Lage, Größe, Wirtschaftlichkeit, Beschaffenheit und Bonität) in Anbetracht der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt, geschätzt auf:

Grundbuch Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Größe	Geschätzter Verkehrswert in EUR
1458	1	2	162	922 m <sup>2</sup>	460,00 €

