



RheinlandPfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN
BEREICH RHEINHESSEN-NAHE

GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT
(MARKTWERT) NACH
§ 194 BAUGESETZBUCH

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zu den Bewertungsobjekten.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.2	Untergrund, Altlasten etc.	5
2.3	Privatrechtliche Situation	5
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.4.1	Schutzgebiete	6
2.4.2	Bauplanungsrecht.....	6
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Pachtsituation	7
2.8	Außenanlagen	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	8
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	8
3.2	Bodenwertermittlung.....	10
3.2.1	Vergleichspreise und Bodenrichtwerte	10
3.2.2	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 01.01.2024	10
3.3	Wertermittlung	11
3.3.1	Wackernheim, Flur 8, Nr. 46.....	11
3.3.2	Wackernheim, Flur 12, Nr. 769/1, 769/2	12
3.4	Verkehrswerte.....	14
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	15
4.1	Rechtsgrundlagen und Normen der Verkehrswertermittlung	15
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	15
4.3	Verwendete fachspezifische Software.....	15
5	Verzeichnis der Anlagen.....	16

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Grundbuch und Katasterangaben der Bewertungsgrundstücke:

Grundbuch und Gemarkung	Grundbuch Blatt, lfd. Nr.	Flur	Flurstück Nr.	Lage	Nutzung	Fläche
Wackernheim	1731, 1	8	46	In den 30 Morgen	Acker	2.345 m ²
	1731, 6	12	769/1	Im Wolfszahl	Brachland	359 m ²
	1731, 7	12	769/2	Im Wolfszahl	Brachland	187 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bingen am Rhein
Mainzer Straße 52
55411 Bingen

Auftrag vom 22.05.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Az.: 43 K 11/24 und 43 K 12/24

Eigentümer: Erbengemeinschaft

1. Weiland, Linda
2. Weiland, Sarah
3. Weiß, Lydia

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Teilungsversteigerung)

Wertermittlungsstichtag: 16.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Bewertungsfall dem Wertermittlungsstichtag, dem 16.08.2024.

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Ingo Steitz, landwirtschaftlicher Sachverständiger
Herr Robert Mainzer, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Auftragsgemäß ist gemäß Zwangsversteigerungsgesetz eine Einzelbewertung der Grundstücke vorzunehmen, auch wenn noch weitere Grundstücke des gleichen Eigentümers angrenzen bzw. sich in unmittelbarer Nähe befinden und somit eine wirtschaftliche Einheit bilden. Der Verkehrswert des Einzelgrundstücks kann dadurch abweichen (i.d.R. geringer).

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Mainz-Bingen
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisstadt Ingelheim am Rhein (ca. 35.000 Stand: 2021) Ortsteil Wackernheim (ca. 2.700 Einwohner) Quelle: Statistisches Landesamt Bad Ems, 2023
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene Städte:</u> Ingelheim am Rhein (ca. 5 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 13 km entfernt) <u>Landesstraßen:</u> L 419 (durch den Ort führend) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 60 Auffahrt Mainz-Finthen ca. 6 Km bzw. A 60 Auffahrt Ingelheim-West ca. 10 Km entfernt <u>Bahnhof:</u> Im Nachbarort Heidesheim, ca. 2 Km entfernt <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 43 km entfernt)

2.2 Untergrund, Altlasten etc.

Untergrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Untergrund- oder 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 Untergrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abt. II des Grundbuches ist für alle Bewertungsgrundstücke ein Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen. 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.

In Abt. II des Grundbuches von Wackernheim, Blatt 1731 ist für das Grundstück lfd. Nr. 6 (Flurstück Nr. 769/1) eine **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** zu Gunsten des Elektrizitätswerkes Rheinhessen AG, Worms, eingetragen.

Herrschvermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches von Wackernheim Blatt 1731 ist kein Herrschvermerk eingetragen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches 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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Ob Pachtverhältnisse existieren, konnte trotz schriftlicher Anfrage nicht eruiert werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine Pachtverhältnisse oder 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.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Schutzgebiete

Hinweise im Liegenschaftskataster:

Dem Gutachterausschuss liegt ein Auszug aus der Liegenschaftsbeschreibung vor.
Die Flurstücke Nr. 769/1 und 769/2 befinden sich innerhalb eines **Vogelschutzgebietes** (Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Bezeichnung: DE-6014-401), eines **Naturschutzgebietes** (Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Bezeichnung: NSG-7339-062) und eines **Flora-Fauna-Habitat-Gebietes** (Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Bezeichnung: FFH-6014-302)

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Nach Auskunft der Stadt Ingelheim befindet sich der Bereich der Bewertungsgrundstücke im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008 innerhalb eines Bereiches, der als Landwirtschaftsfläche dargestellt ist.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk und darüber hinaus kein Hinweis im Liegenschaftskataster eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die Bewertungsgrundstücke in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen sind.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Es wird davon ausgegangen, dass die Bewertungsgrundstücke
bezüglich der Beiträge und Abgaben für
Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei
sind..

2.6 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.

2.7 Derzeitige Nutzung und Pachtsituation

Auch nach schriftlicher Aufforderung der Eigentümer konnte nicht eruiert werden, ob ein Pachtvertrag für die Bewertungsgrundstücke existiert. Die Grundstücke liegen offensichtlich brach bzw. sind mit Sträuchern bewachsen und verwildert

2.8 Außenanlagen

Wertbeeinflussende Außenanlagen (z. B. Bodenbefestigungen, Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) sind nicht vorhanden oder bekannt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

Vorbemerkung zur Wertermittlung

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hinsichtlich der Bewertungsgrundlagen um notwendige Einschätzungen zu Rechtsfragen handeln kann, die vom Gutachterausschuss i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Definition des Verkehrswerts nach § 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) nennt 3 Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 21) als vorrangiges Verfahren angesehen. Das Vergleichswertverfahren ist das Verfahren, das am besten das Marktgeschehen widerspiegelt, da die Ausgangsdaten direkt aus dem Grundstücksmarkt stammen. Es ist das Regelverfahren für die Bewertung des Bodens hauptsächlich unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke.

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 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 Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV 21)

Der Wertermittlung sind gemäß § 2 ImmoWertV 21 die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 21 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Dem Wertermittlungsstichtag liegen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zugrunde, die sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen

Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets bestimmen.

Dient das Gutachten aber insbesondere zur Ermittlung der Entschädigung im Sinne des § 95 Baugesetzbuch (BauGB), dann können Wertermittlungssichttag und Qualitätsstichtag voneinander abweichen.

Bauliche und sonstige Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

Dies sind mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen (bauliche Anlagen, Bodenbefestigungen, dauerhafte mehrjährige Anpflanzungen, Einfriedungen, Wegebefestigungen etc.).

Zu den allgemeinen wertbestimmenden Merkmalen für landwirtschaftliche Grundstücke zählen:

die allgemeine Lage, insbesondere auch zum Ort,
die planerische Ausweisung in der Regional- und Landesplanung,
evtl. vorhandene Nutzungseinschränkungen (Wasserschutz, Naturschutz),
die Nutzungsart (wobei im Wesentlichen zwischen Acker- und Grünland sowie Sonderkulturen (Weingarten, Spargel etc.) unterschieden wird),
die Größe und Form des Grundstücks (Wirtschaftlichkeit durch Einsetzbarkeit von Maschinen),
die Erschließung bzw. Zuwegung,
die Oberflächengestalt (z.B. Hängigkeit),
der Bodenwert und die Bodenqualität (Bonität),
Bodenverbesserungsmaßnahmen (z.B. Drainage),
das Klima,
die Waldnähe und sonstige Beeinträchtigungen und Hindernisse,
die besonderen Nutzungsmöglichkeiten für Intensivkulturen,
die allgemeine Nachfrage im sog. „innerland- oder forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr“ sowie für außerland- oder forstwirtschaftliche Nutzungen (Zahl der Vollerwerbsbetriebe, vergleichbares Pachtpreinsniveau),
der Verbund mit Produktionsquoten (z.B. für Milch und Zuckerrüben),
die Aussicht auf eine Flurneuordnung (Flurbereinigungsverfahren),
und evtl. Schadstoffbelastungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Rechte und Belastungen, Freilegungskosten, Bodenwertbesonderheiten etc.).

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Vergleichspreise und Bodenrichtwerte

Nach einer vorläufigen Untersuchung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gelten für landwirtschaftliche Grundstücke in Wackernheim und Heidesheim am Wertermittlungstichtag (16.08.2024) noch die gleichen allgemeinen Wertverhältnisse wie am Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2024). Das belegen vereinzelt vorliegende Vergleichspreise in Wackernheim aus jüngerer Zeit für landwirtschaftliche Grundstücke. Der Gutachterausschuss greift deshalb für die Bewertung des Grund und Bodens auf die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zurück.

3.2.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 01.01.2024

Gemarkung Wackernheim

Bodenrichtwert	Zonen-Nr.	Entwicklungszustand	Nutzungsart	Fläche	Ackerzahl
2,80 €/m ²	7110	Flächen der Land- und Forstwirtschaft (LF)	Acker (A)	2.000 m ²	50
2,40 €/m ²	7510	Flächen der Land- und Forstwirtschaft (LF)	Obstgärten (EGA)	2000 m ²	-
6,00 €/m ²	6204	Sonstige Fläche (SF)	Freizeitgarten (FGA)	-	-

In der Gemarkung Wackernheim hat der Gutachterausschuss für Gehölzflächen keinen Bodenrichtwert ermittelt. Deshalb greift der Gutachterausschuss für die Bewertung dieser Flächen auf den Bodenrichtwert der Nachbargemeinde Heidesheim zurück.

Gemarkung Heidesheim

Bodenrichtwert	Zonen-Nr.	Entwicklungszustand	Nutzungsart	Fläche	Ackerzahl
0,50 €/m ²	7600-7627	Flächen der Land- und Forstwirtschaft (LF)	Forstwirtschaft (F)	2.500 m ²	50

3.3 Wertermittlung

3.3.1 Wackernheim, Flur 8, Nr. 46

Katasterangaben des Bewertungsgrundstückes

Flurstück Nr.	46
Entwicklungsstufe:	Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart:	Ackerland
Fläche:	2.245 m ²
Bodenschätzung:	1 141 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 54, Ertragsmesszahl 616 950 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 57, Ackerzahl 58, Ertragsmesszahl 551 254 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 57, Ackerzahl 57, Ertragsmesszahl 145 Gesamtertragsmesszahl 1312

Tatsächliche Merkmale des Bewertungsgrundstückes

ungefähre Entfernung/ Lage vom Ort:	800 m südlich
Grundstücksform:	weitgehend rechteckig
mittlere Länge / mittlere Breite:	12 m x 200 m
Topografie:	eben
Zuwegung:	einseitig
Bewirtschaftung:	eingeschränkt durch südöstliches Grundstück (Gehölz)
Außenanlagen:	ohne
Sonstiges	Zwangsversteigerungsvermerk (siehe Kap. 2.3)

Die Grundstücksgrößen und die Bonität von Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück stimmen weitgehend überein.

Wegen der einseitigen Zuwegung und des mit Gehölz bewachsenen Nachbargrundstückes, ergeben sich Bewirtschaftungsschwernisse und Ertragseinbußen durch Schattenwurf.

Aufgrund dieser nachteiligen tatsächlichen Merkmale des Bewertungsgrundstücks sieht der Gutachterausschuss einen Abschlag am Bodenrichtwert für Ackerland von 10 % als notwendig an.

Der relative Verkehrswert ergibt sich somit nach Rundung zu 2,50 €/m².

3.3.2 Wackernheim, Flur 12, Nr. 769/1, 769/2

Katasterangaben der Bewertungsgrundstücke

Flurstück Nr.	769/1	769/2
Entwicklungsstufe:	Land- und Forstwirtschaftliche Fläche	
Nutzungsart:	Brachland	
Fläche:	359 m ²	187 m ²
Bodenschätzung:	359 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 41, Grünlandzahl 41, Ertragsmesszahl 147 Gesamtertragsmesszahl 147	187 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 41, Grünlandzahl 41, Ertragsmesszahl 77 Gesamtertragsmesszahl 77

Tatsächliche Merkmale der Bewertungsgrundstücke

ungefähre Entfernung/ Lage vom Ort:	100 m östlich	
Grundstücksform:	weitgehend rechteckig	
mittlere Länge / mittlere Breite:	14 m x 28 m	13 m x 15 m
Topografie:	eben	
Zuwegung:	nur über Nachbargrundstücke	
Bewirtschaftung:	stark eingeschränkt	
Außenanlagen:	Gehölz	
Schutzgebiete	Vogelschutzgebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: DE-6014-401	
	Naturschutzgebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: NSG-7339-062	
	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: FFH-6014-302	

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um langjähriges Brachland. Darunter versteht man nach den tatsächlichen Zustandsmerkmalen land- oder forstwirtschaftlich nutzbare, aber rechtlich einer derartigen Nutzung entzogene Flächen. Sie dienen nämlich nicht den gemäß § 4 Abs. 1 WertV geforderten land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken.

Als maßgebliche Grundstücksqualität für die Bewertung kommt daher nur "Geringstland, wirtschaftlich nicht nutzbare Biotopfläche" in Betracht.

Das Bewertungsgrundstück ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und wird landwirtschaftlich nicht genutzt. Eine Kultivierung der Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung ist wegen der fehlenden Zuwegung und geringen Größe wirtschaftlich nicht sinnvoll und rechtlich wegen der Unterschutzstellungen nicht möglich.

Das Flurstück Nr. 769/1 in Wackernheim, ist in Abt. II des Grundbuchs, Blatt 1731, lfd. Nr. 6, mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Elektrizitätswerks Rheinhessen AG, Worms, belastet.

Der Gutachterausschuss erachtet diese Belastung aufgrund der geringen Auswirkungen auf die Nutzung des Grundstücks sowie der niedrigen Frequentierung der Ausübung des Rechts durch den Berechtigten als nicht prägend für die Wertermittlung. In Anbetracht des ohnehin niedrigen Bodenwertes wird daher kein zusätzlicher Abschlag für erforderlich gehalten.

In Wackernheim hat der Gutachterausschuss keinen Bodenrichtwert für Flächen solcher Art ermittelt. Er greift deshalb für die Bodenbewertung auf den Bodenrichtwert für Gehölzflächen in Heidesheim zurück.

Dieser beträgt **0,50 €/m²**, den der Gutachterausschuss wegen der Nähe zur bebauten Ortslage von Wackernheim jeweils für die **Grundstücke Nr. 769/1 und 769/2** als angemessen ansieht.

3.4 Verkehrswerte

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

Die **Verkehrswerte** für die u.a. Grundstücke werden unter Berücksichtigung einer der Unsicherheit des ermittelten Verkehrswertes Rechnung tragenden Rundung zum Wertermittlungstichtag 16.08.2024 wie folgt ermittelt:

Grundbuch und Gemarkung Wackernheim

Grundbuch Blatt, lfd. Nr.	Flur	Flurstück Nr.	Lage	Nutzung	Fläche	rel. Verkehrswert
1731, 1	8	46	In den 30 Morgen	Ackerland	2.345 m ²	2,50 €/m ²
1731, 6	12	769/1	Im Wolfszahl	Brachland	359 m ²	0,50 €/m ²
1731, 7	12	769/2	Im Wolfszahl	Brachland	187 m ²	0,50 €/m ²

Alzey, den 08.11.2024

gez. Denis

stellv. Vorsitzender und Gutachter
Julien Denis, Obervermessungsrat

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird bescheinigt:

Alzey, den 11. Nov. 2024

Im Auftrag

Robert Mainzer

Robert Mainzer
Vermessungsamtsrat



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Ausgeschlossen ist eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde.

Der Gutachtenauftrag begründet keine Schutzpflichten zu Gunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Gutachterausschusses gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen und Normen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

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)

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: Fotografien

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 – Topographische Karte*

Auszug aus den Geobasisinformationen



Rheinland-Pfalz

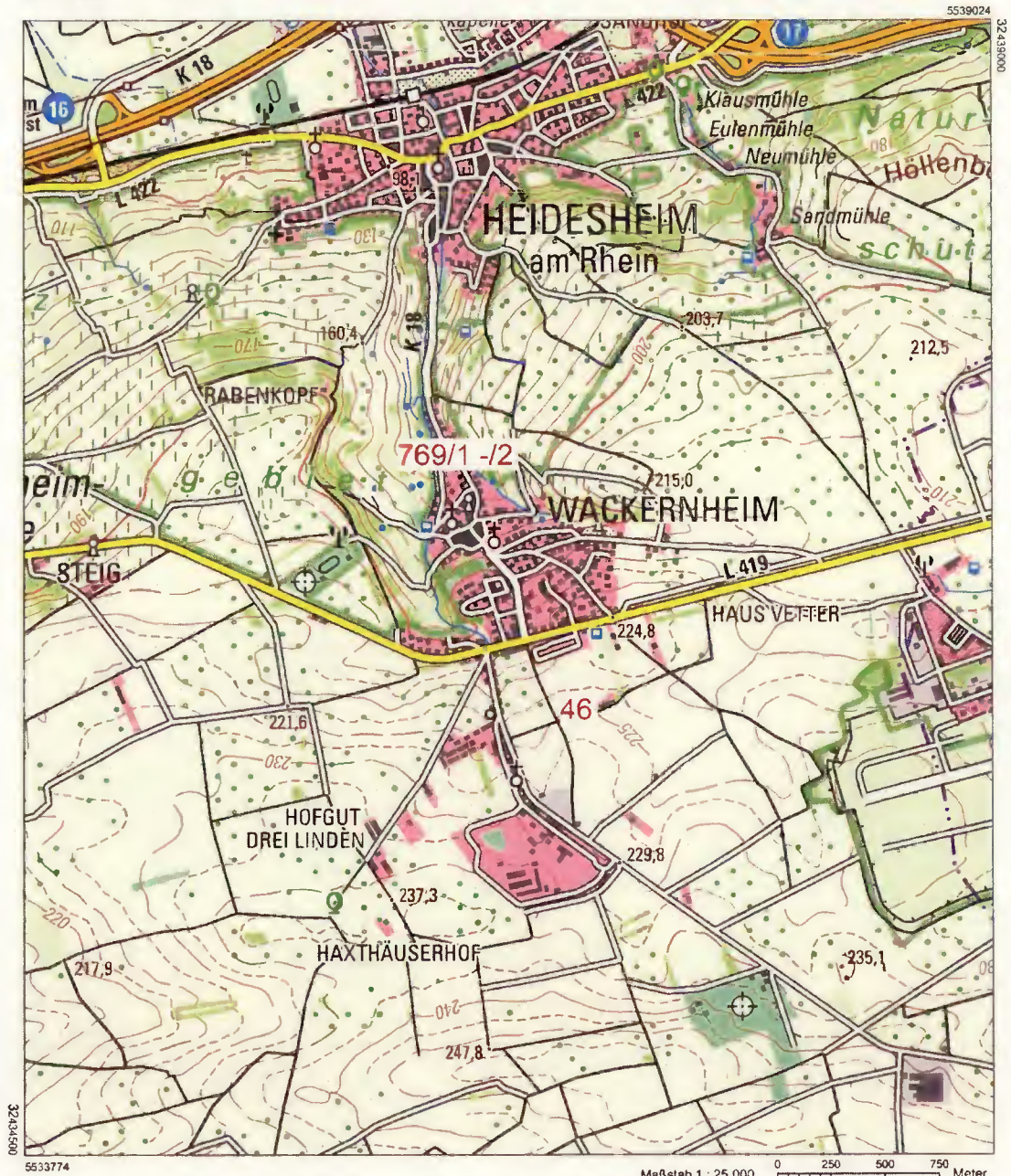
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 13.06.2024

Flurstück: 46 (769/1, 769/2)
Flur: 8 (12)
Gemarkung: Wackernheim

Gemeinde: Ingelheim am Rhein
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



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 Rheinhessen-Nahe.

Anlage 2: Auszug aus den Geobasisinformationen – Liegenschaftskarte*

Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 13.06.2024

Flurstück: 46
Flur: 8
Gemarkung: Wackernheim

Gemeinde: Ingelheim am Rhein
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



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 Rheinhausen-Nahe.

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 13.06.2024

Flurstück: 769/1, 769/2
Flur: 12
Gemarkung: Wackernheim

Gemeinde: Ingelheim am Rhein
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



Anlage 3: Auszug aus den Geobasisinformationen – Orthophoto*

Auszug aus den Geobasisinformationen



Rheinland-Pfalz

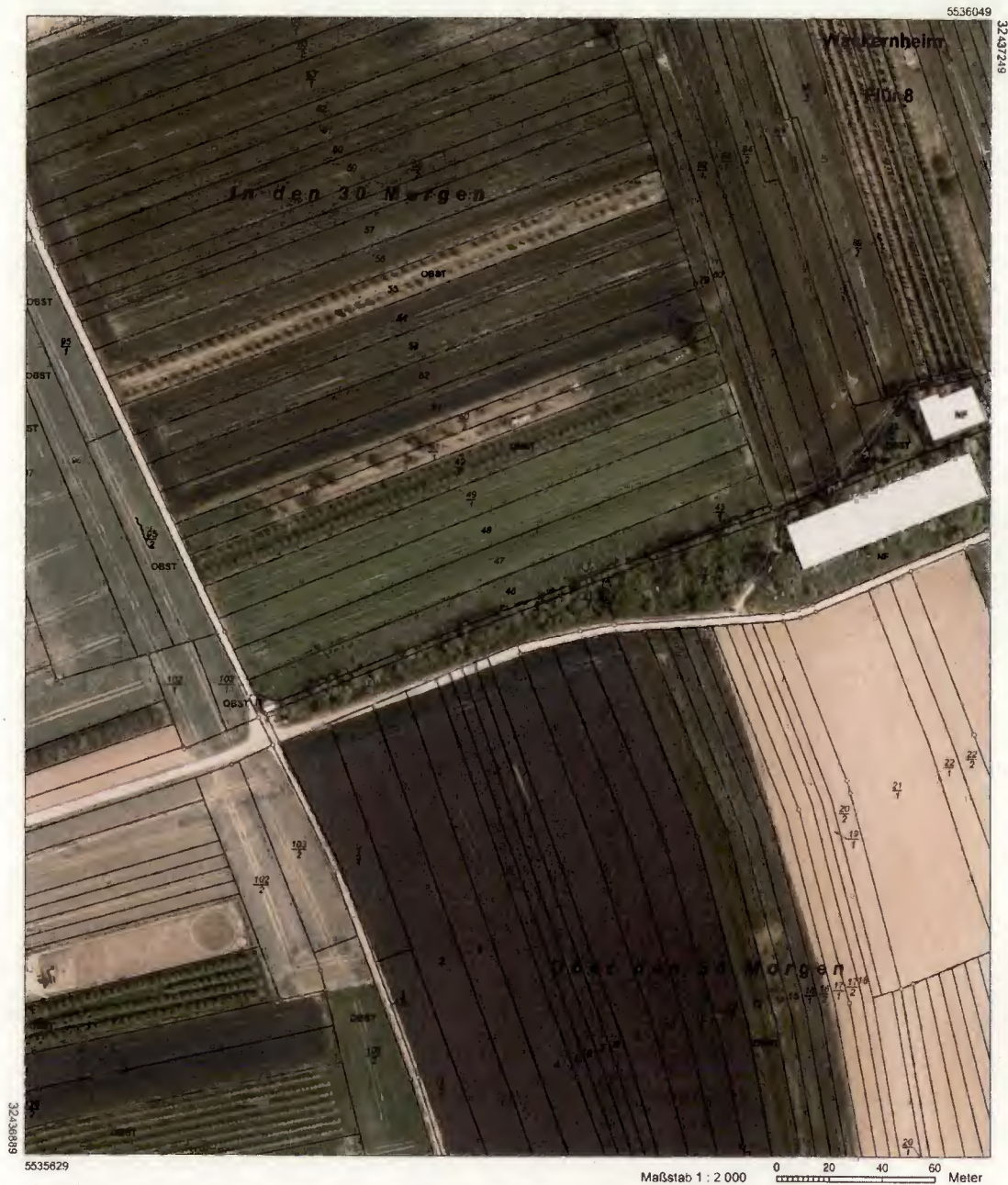
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 13.06.2024

Flurstück: 46
Flur: 8
Gemarkung: Wackernheim

Gemeinde: Ingelheim am Rhein
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



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 Rheinhausen-Nahe.

Auszug aus den Geobasisinformationen



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 13.06.2024

Flurstück: 769/1, 769/2
Flur: 12
Gemarkung: Wackernheim

Gemeinde: Ingelheim am Rhein
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



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 Rheinhessen-Nahe.

Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwerten – Bodenrichtwertkarte*

Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte

Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

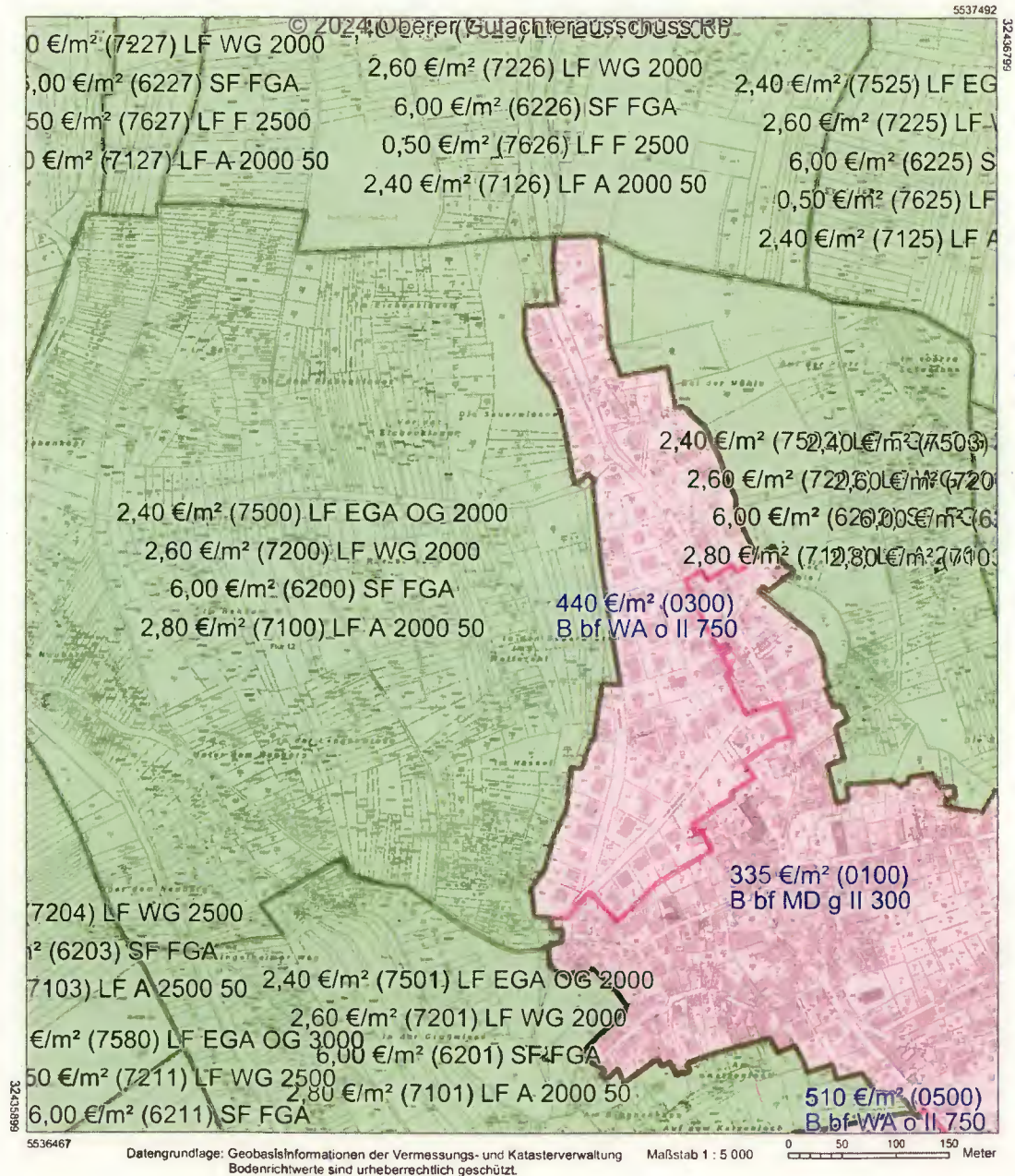
Hergestellt am 13.06.2024

Gemarkung: Wackernheim

Gemeinde: Ingelheim am Rhein
Landkreis: Mainz-Bingen

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich
Rheinhessen-Nahe
Geschäftsstelle

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



Anlage 5: Fotografien



Wackernheim, Flur 8, Nr. 46



Wackernheim, Flur 12, Nr. 769/1 und 769/2