

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!**

Max-Planck-Straße 1, 67551 Worms

Tel.: 06241/678 889

Fax: 06241/678 885

Mobil: 0176 / 5553 7772

e-mail: [info@wertermittlung-gispert.de](mailto:info@wertermittlung-gispert.de)

Worms, den 07.05.2024

I. Gispert, Max-Planck-Str. 1, 67551 Worms

Amtsgericht Worms

**16 K 34/21**

Hardtgasse 6

67547 Worms

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des  
Grundstücks **Weingarten** in der Gemeinde **Bermersheim bei Worms**,  
Gemarkung **Bermersheim bei Worms**, Im Hasenlauf, Flur 4, Flurst. 49



Der Verkehrswert des Grundstücks wird zum Wertermittlungstichtag 06.02.2024 geschätzt mit

**2.440,00 €.**

### Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen der Sachverständigen.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                           | <b>Seite</b> |
|------------|------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben</b>                                  | <b>3</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt                               | 3            |
| 1.2        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung             | 3            |
| 1.3        | Besonderheiten des Auftrags                                | 3            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>                        | <b>4</b>     |
| 2.1        | Lage                                                       | 4            |
| 2.1.1      | Großräumige Lage                                           | 4            |
| 2.1.2      | Kleinräumige Lage                                          | 4            |
| 2.2        | Gestalt und Form                                           | 4            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund etc.                                | 4            |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation                                 | 5            |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation                            | 5            |
| 2.5.1      | Bauplanungsrecht                                           | 5            |
| 2.6        | Entwicklungszustand                                        | 5            |
| 2.7        | Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation               | 5            |
| <b>3</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>                        | <b>6</b>     |
| 3.1        | Grundstücksdaten                                           | 6            |
| 3.2        | Verfahrenswahl mit Begründung                              | 6            |
| 3.3        | Bodenwertermittlung                                        | 7            |
| 3.4        | Vergleichswertermittlung                                   | 8            |
| 3.4.1      | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung                   | 9            |
| 3.5        | Verkehrswert                                               | 10           |
| <b>4</b>   | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> | <b>11</b>    |
| 4.1        | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung                | 11           |
| 4.2        | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten           | 11           |
| 4.3        | Verwendete fachspezifische Software                        | 11           |
| <b>5</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen</b>                             | <b>12</b>    |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Unbebautes Grundstück im Außenbereich der Gemeinde Bermersheim bei Worms, als Weinberg genutzt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Bermersheim bei Worms, Blatt 622, lfd. Nr. 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Bermersheim, Flur 4, Flurstück 49 (413 m <sup>2</sup> ),<br>Lage: Im Hasenlauf<br>Tatsächliche Nutzung: 413 m <sup>2</sup> Weingarten<br>Bewertung: 413 m <sup>2</sup> Weingarten 1<br>Hinweise zum Flurstück:<br>Ausführende Stelle: Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,<br>Einzellage: Hasenlauf<br>Einzellagennummer: 730101<br>Anbaugebiet: Rheinhessen<br>Bereichsname: Bereich Wonnegau<br>Großlage: Bergkloster |

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gutachtenauftrag:                                     | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Worms vom 27.12.2023, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks eingeholt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Wertermittlungstichtag:                               | 06.02.2024, Tag der Ortsbesichtigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ortsbesichtigung:                                     | Die Ortsbesichtigung fand am 06.02.2024 statt, anwesend waren der Schuldner sowie die Sachverständigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen: | Folgende Auskünfte und Unterlagen lagen für die Wertermittlung vor: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 10.01.2024</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.12.2023</li><li>• Bodenrichtwert, Stand 01.01.2024</li><li>• teil. Auskunft der VG Wonnegau bzgl. Bauplanungsrecht</li><li>• Auskunft des Schuldners sowie des Insolvenzverwalters bzgl. Pachtverhältnissen</li><li>• Inaugenscheinnahme/Fotos des Ortstermins</li></ul> |

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um einen bestockten Weinberg. Im Gutachten wird unterstellt, dass die Bestockung Bestandteil des Grundstücks ist; die Wertermittlung bezieht sich daher auf den bestockten Weinberg.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                                               | Rheinland-Pfalz                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kreis:                                                    | Kreisfreie Stadt Worms                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ort und Einwohnerzahl:                                    | Verbandsgemeinde Wonnegau, 90,94 km <sup>2</sup> Gemeindefläche, 21.712 Einwohner,<br>Gemeinde Bernersheim, 2,32 km <sup>2</sup> Gemeindefläche, 375 Einwohner, Stand jeweils: 31.12.2022.<br>Die Region wird traditionell von Landwirtschaft und Weinbau geprägt. |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen:<br>(vgl. Anlage 1) | Nächstgelegene größere Städte:<br>Worms, ca. 15 km entfernt<br>Alzey, ca. 16 km entfernt<br><br>Landeshauptstadt:<br>Mainz, ca. 46 km entfernt                                                                                                                     |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                                                         |                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innerörtliche Lage:                                     | Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 500 m östlich der bebauten Ortslage von Bernersheim.                                   |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung: | Weinberge sowie andere landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die A61 verläuft ca. 800 m nordöstlich des Bewertungsobjektes |
| Topografie:                                             | Leicht nach Südost abfallendes Gelände                                                                                        |

### 2.2 Gestalt und Form

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestalt und Form<br>(vgl. Anlage 3) | <u>Mittlere Grundstücksbreite:</u> ca. 6,6 m;<br><u>mittlere Grundstückstiefe:</u> ca. 63 m<br><u>Grundstücksgröße:</u> 413 m <sup>2</sup> ;<br><u>Bemerkungen:</u><br>Unregelmäßiger, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|            |                                                                                                                                                                                                   |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zuwegung:  | Das Grundstück ist über übliche, befestigte Wirtschaftswege von Bernersheim aus gut zu erreichen.                                                                                                 |
| Altlasten: | Das Grundstück wird historisch als Fläche der Landwirtschaft genutzt; Hinweise auf Altlasten haben sich keine ergeben. Im Gutachten wird daher die Altlastenfreiheit des Grundstücks unterstellt. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.12.2023 vor.  
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bermersheim (bei Worms), Blatt 622 folgende Eintragung für das Bewertungsobjekt:

lfd. Nr. 16 der Eintragungen:

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 07.12.2021

lfd. Nr. 19 der Eintragungen:

Verfügungsbeschränkung, eingetragen am 14.12.2021

lfd. Nr. 20 der Eintragungen:

Eröffnungsvermerk Insolvenzverfahren, eingetragen am 11.04.2022

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung II des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im aktuellen Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Bermersheim (bei Worms). Vorhaben sind hier nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

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

## 2.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV)

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation

Das Grundstück Gem. Bermersheim, Flur 4, Flurst.-Nr. 49 ist mit Weinreben der Sorte „Dornfelder“ bestockt. Die Rebanlage stammt – gem. Angabe des Eigentümers – aus dem Jahr 2002.

Gem. weiterer Auskunft des Eigentümers beim Ortstermin besteht seit dem 01.01.2024 ein mündlich vereinbartes Pachtverhältnis.

Da die Vereinbarung jedoch ohne Zustimmung des Insolvenzverwalters getroffen wurde, wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass kein rechtswirksames Pachtverhältnis besteht.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des Grundstücks **Weingarten** in 67593 Bermersheim, Im Hasenlauf, zum Wertermittlungstichtag 06.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| Grundbuch               | Blatt | lfd. Nr.  |        |
|-------------------------|-------|-----------|--------|
| Bermersheim (bei Worms) | 622   | 17        |        |
| Gemarkung               | Flur  | Flurstück | Fläche |
| Bermersheim (bei Worms) | 4     | 49        | 413 m² |

#### 3.2 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 (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 3.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **4,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                   |                                                               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------|
| Entwicklungsstufe | = Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) |
| Nutzungsart       | = Weingarten                                                  |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                         |                                                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 06.02.2024                                                  |
| Entwicklungsstufe       | = Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) |
| Nutzungsart             | = Weingarten                                                  |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

|                                                               |   |                  |             |
|---------------------------------------------------------------|---|------------------|-------------|
| <b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>4,80 €/m²</b> | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------|---|------------------|-------------|

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                                    | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                           | 01.01.2024          | 06.02.2024           | 1,01             | E01         |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                                                             |                                                             |   |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---|------------------|
| Entwicklungsstufe                                                                          | Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) | Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) | x | 1,00             |
| Nutzungsart                                                                                | Weingarten                                                  | Weingarten                                                  | x | 1,00             |
| Fläche (m²)                                                                                | 2.000                                                       | 413                                                         | x | 1,00 E02         |
| Entfernung zum Ortsrand (km)                                                               | 0,5                                                         | 0,5                                                         | x | 1,00 E03         |
| Zuschnitt/Form                                                                             | regelmäßig                                                  | unregelmäßig                                                | x | 1,00 E04         |
| Wegeerschließung                                                                           | gute Wegeerschließung                                       | gute Wegeerschließung                                       | x | 1,00             |
| Rechte/Belastungen                                                                         | keine                                                       | keine                                                       | x | 1,00             |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                         |                                                             |                                                             | = | <b>4,85 €/m²</b> |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b> |            |                   | Erläuterung |
|--------------------------------------------|------------|-------------------|-------------|
| <b>relativer Bodenwert</b>                 | =          | <b>4,85 €/m²</b>  |             |
| Fläche                                     | x          | 413 m²            |             |
| <b>Bodenwert</b>                           | =          | <b>2.003,05 €</b> |             |
|                                            | <b>rd.</b> | <b>2.000,00 €</b> |             |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 insgesamt **2.000,00 €**.

## Erläuterung zu den Bodenrichtwertanpassungen

### Heranziehung eines Bodenrichtwertes

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich der Bodenrichtwertzone 7202, mit einem Richtwert von 4,80 €/m².

#### E01

Die Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgt mittels der Indexreihe für die bundesdurchschnittliche Entwicklung von Flächen der Landwirtschaft.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

|                                | Datum      | Index  |
|--------------------------------|------------|--------|
| <b>Wertermittlungsstichtag</b> | 06.02.2024 | 263,10 |
| <b>BRW-Stichtag</b>            | 01.01.2024 | 261,60 |

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,01**

#### E02

Ein Werteeinfluss der von der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks abweichenden, hier: geringeren Grundstücksfläche des Bewertungsobjektes auf den Bodenrichtwert, ist der Sachverständigen nicht bekannt. Diesbezügliche Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses oder des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz liegen keine vor.

Die Anpassung an das Grundstücksmerkmal „Fläche“ erfolgt in vorliegendem Fall mit dem Faktor 1,0.

#### E03

Das Bewertungsobjekt weist eine Entfernung zur bebauten Ortslage von Bermersheim auf, die im Bereich der Spanne der durchschnittlichen Entfernungen liegt.

Die Anpassung an dieses Grundstücksmerkmal erfolgt daher mit dem Faktor 1,0.

#### E04

Das Durchschnittsgrundstück der Bodenrichtwertzone weist – wie das Bewertungsobjekt – eine Geländeneigung von < 15° auf. Der Grundstückszuschnitt ist zwar unregelmäßig/annähernd rechteckig, jedoch ergeben sich hierdurch für die Bewirtschaftung keine wesentlichen Nachteile.

Die Anpassung an dieses Grundstücksmerkmal erfolgt daher mit dem Faktor 1,0.

## 3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                                           |            |                   |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>2.000,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +          | <b>440,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | =          | <b>2.440,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | +          | <b>0,00 €</b>     |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =          | <b>2.440,00 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | -          | <b>0,00 €</b>     |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | =          | <b>2.440,00 €</b> |
|                                                                           | <b>rd.</b> | <b>2.440,00 €</b> |

### 3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Außenanlagen

Das Grundstück ist mit der Rebsorte „Dornfelder“ bestockt. Zur Bestimmung des Zeitwertes der Rebanlage werden die Anschaffungs-/Herstellungskosten (durchschnittliche Kosten gem. Literatur: 40.000 €/ha) über einen Zeitraum von 30 Jahren linear abgeschrieben.

Gem. Angaben des Eigentümers wurde der Weinberg 2002 angelegt.

Der Weinberg ist zum Wertermittlungstichtag 22 Jahre alt.

Der Zeitwert des Aufwuchses ergibt sich wie folgt:

$40.000 \text{ €} / 10.000 \cdot 413 / 30 \cdot 8 = 440,53 \text{ €}$ , gerundet **440,00 €**

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

### 3.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.440,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** des Grundstücks **Weingarten** in 67593 Bermersheim, Im Hasenlauf

| Grundbuch               | Blatt | lfd. Nr.  |        |
|-------------------------|-------|-----------|--------|
| Bermersheim (bei Worms) | 622   | 17        |        |
| Gemarkung               | Flur  | Flurstück | Fläche |
| Bermersheim (bei Worms) | 4     | 49        | 413 m² |

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 mit rd.

**2.440,00 €**

**in Worten: zweitausendvierhundertundvierzig Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Worms, den 7. Mai 2024



*Cisner*

#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. a.) 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.

## 4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

### 4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler Stand Februar 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler Stand Dezember 2023
- [3] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

### 4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Februar 2024) erstellt.

## 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Luftbild
- Anlage 4: Lageplan
- Anlage 5: Foto des Bewertungsobjektes

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

## Anlage 2

Stadtplan on-geo

Bewertungsobjekt im Außenbereich der Gemeinde Bernersheim bei Worms, Im Hasenlauf, Flur 4, Flurst. 49



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.

Der Stadtplan enthält u. a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC-BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

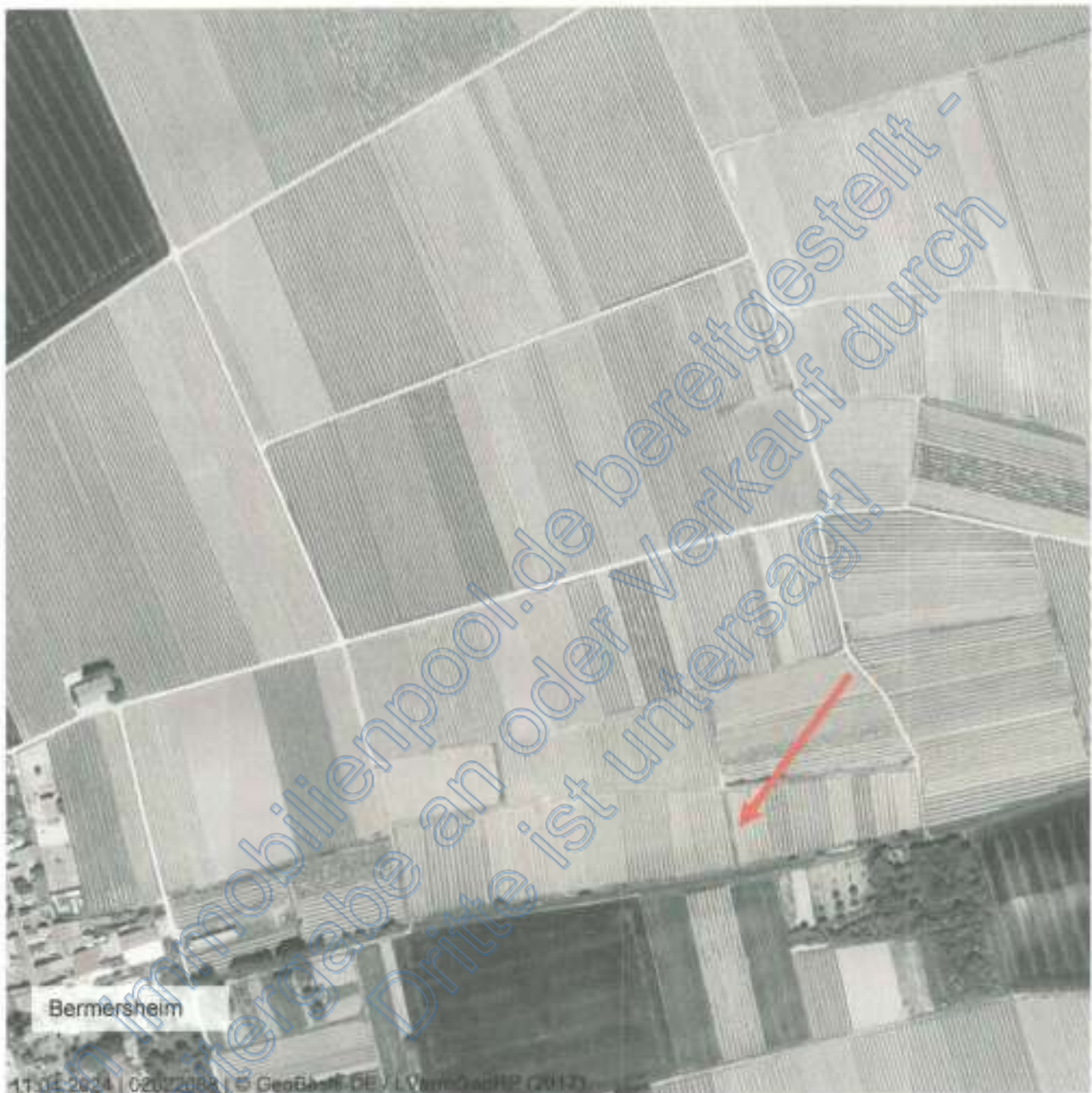
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

## Orthophoto / Luftbild Rheinland-Pfalz

Bewertungsobjekt im Außenbereich der Gemeinde Bernersheim bei Worms, Im Hasenlauf, Flur 4, Flurst. 49



Bernersheim

11.04.2024 | 02072088 | © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2012)

Maßstab (als Ausdruck): 1:5.000  
 Auschnitt: 850 m x 850 m



500 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre



Ansicht des Grundstücks Gem. Bernersheim, Flur 4, Flurst-Nr. 49 aus Norden