

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!**

 Inge Gispert

Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
(Sprengnetter Akademie), Reg.-Nr. S 00301-06

Max-Planck-Straße 1, 67551 Worms

Tel. 06241/678 889
Fax: 06241/678 885

Mobil: 0176 / 5553 7772

e-mail: info@wertermittlung-gispert.de

Worms, den 23.01.2025

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

Amtsgericht Worms
17 K 38/24
Hardtgasse 6
67547 Worms

Justizbehörde Worms		
Eing.: 24. Jan. 2025		
..... Akt. Heft Anl.
..... EUR Kosten-Brief-Marken		

Aktenzeichen 815-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
des unbebauten, im Außenbereich der Stadt Worms gelegenen, und
als **Grünland** genutzten Grundstücks
Gemarkung **Worms, Bürgerweide, Flur 28, Flurst.-Nr. 7/3**

Von immobilienportal.de bereitgestellt
Weitergabe an andere/Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Der Verkehrswert des Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 geschätzt mit

12.400,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen der Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
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.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	5
2.5.1	Bauplanungsrecht.....	5
2.5.2	Landschaftsplanung, Naturschutz.....	5
2.6	Entwicklungszustand.....	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
3	Ermittlung des Verkehrswerts	6
3.1	Grundstücksdaten.....	6
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	6
3.3	Bodenwertermittlung.....	7
3.4	Vergleichswertermittlung.....	9
3.5	Verkehrswert.....	10
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	11
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	11
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	11
4.3	Verwendete fachspezifische Software.....	11
5	Verzeichnis der Anlagen	12

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Unbebautes Grundstück im Außenbereich der Stadt Worms, als Grünland genutzt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Worms, Blatt 8874, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Worms, Flur 28, Flurstück 7/3 (7.152 m ²), Lage: Bürgerweide Tatsächliche Nutzung: 7.152 m ² Grünland Bodenschätzung: 4.070 m ² Ackerland (A), Bodenart Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Alluvium (A), Bodenzahl 62, Ackerzahl 66, Ertragsmesszahl 2686 3.082 m ² Ackerland (A), Bodenart Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Alluvium (A), Bodenzahl 66, Ackerzahl 70, Ertragsmesszahl 2157 Gesamtertragsmesszahl 4843 Bewertung: 7.152 m ² Landwirtschaftlich Nutzung (LN)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Worms vom 03.09.2024 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert des Grundstücks geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	08.10.2024, Tag der Ortsbesichtigung
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung fand am 08.10.2024 statt. Außer der Sachverständigen ist niemand zu diesem Termin erschienen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 sowie Flurstücks- und Eigentümnachweis, jeweils vom 10.10.2024 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.09.2024 • Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 • tel. Auskunft der Stadt Worms vom 22.01.2025 bzgl. Bauplanungsrecht • Inaugenscheinnahme/Fotos des Ortstermins

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das zu bewertende Grundstück wird augenscheinlich als Grünland genutzt. Von den Verfahrensbeteiligten (Eigentümern) wurden auf Anfrage keine Auskünfte dazu erteilt, ob das Grundstück verpachtet ist, wer ggf. der Pächter ist, und ob und in welcher Höhe Pachterträge erzielt werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Worms
Ort und Einwohnerzahl:	Worms: 85.609 Einwohner, Gemeindefläche 10.873 ha (jeweils zum 31.12.2023).

Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich des Stadtzentrums von Worms. Im unmittelbaren Umfeld sind nur noch wenige landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Städte:
Frankenthal (ca. 8 km entfernt)
Ludwigshafen/Mannheim (ca. 20 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Mainz (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 450 m östlich der bebauten Ortslage von Worms (Karl-Marx-Siedlung)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung des Bewertungsobjektes:

Westlich des Bewertungsobjektes: Gebäude und Außentiergehege einer privaten Tierschutzorganisation,
ca. 250 m Luftlinie nördlich des Bewertungsobjektes: Aussiedler-Hofstelle,
ca. 350 m Luftlinie südöstlich des Bewertungsobjektes: Flugplatz Worms,
die südlich, östlich und nördlich, in näherer Umgebung gelegenen Grundstücke sind – ebenso wie das Bewertungsobjekt – Teil des Biotopkomplexes "Wiesen am Flugplatz Worms"

Topografie:

Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form
(vgl. Anlage 3)

Mittlere Grundstücksbreite:
ca. 27,5 m;

Mittlere Grundstücksbreite:
ca. 258 m;

Grundstücksgröße: 7.152 m²;

Bemerkungen:
regelmäßige, trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Zuwegung:

Das Grundstück ist von Osten und Westen über übliche, tlw. befestigte tlw. mit Gras bewachsene Wirtschaftswege von Worms und Bobenheim-Roxheim (ca. 2,5 km entfernt) 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 12.09.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Worms, Blatt 8874, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 08.07.2024

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III 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 sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Landwirtschaft (A) dargestellt (vgl. Anlage 4).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich der Gemeinde 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.

2.5.2 Landschaftsplanung, Naturschutz

Im Bereich des Bewertungsobjektes sind folgende Lagebesonderheiten zu beachten

- Lage innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** „Rheinhessisches Rheingebiet“
- Lage innerhalb eines **gentechnikfreien Gebietes** gem. § 19 LNatSchG
- Lage innerhalb eines **Biotoptkomplexes**
- Lage innerhalb des **Naturraums** „D53 Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland“ gem. LKompVO, Anlage 1

Die für die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb der o.g. Gebiete geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind bei der Bewirtschaftung des Grundstücks zu beachten.

2.6 Entwicklungszustand

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

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück Gem. Worms, Flur 28, Flurst.-Nr. 7/3 ist zum Wertermittlungsstichtag mit Gras bewachsen und wird als "Grünland" genutzt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 09.09.2024 um Mitteilung zu bestehenden Pachtverhältnissen und Übersendung des Pachtvertrages gebeten. Es erfolgten jedoch hierzu keine Rückmeldungen. Auch war beim Ortstermin keiner der Verfahrensbeteiligten anwesend, so dass nicht geklärt werden konnte, ob ein Pachtverhältnis besteht.

Augenscheinlich wird das Bewertungsobjekt als Grünland genutzt/bewirtschaftet; im Gutachten wird unterstellt, dass ein Pachtverhältnis besteht und ortsübliche Pachterträge erzielt werden.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute, im Außenbereich der Gemeinde Worms gelegene und als Grünland genutzte Grundstück in 67547 Worms, Bürgerweide, zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Worms	8874	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Worms	28	7/3	7.152 m ²	

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 Grundstückmerkmalen – 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

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb einer Bodenrichtwertzone, in der übw. Grundstücke gelegen sind, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, sondern als Gemeinbedarfsflächen dem Landschafts- bzw. dem Naturschutz dienen. Für die Wertermittlung wird deshalb der Bodenrichtwert der benachbarten Richtwertzone (5530) herangezogen.

Der **Bodenrichtwert** beträgt **3,10 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
- Nutzungsart = Ackerland
- Grundstücksfläche = 5000 m²
- Ackerzahl (AZ) = 70

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

- Wertermittlungsstichtag = 08.10.2024
- Entwicklungsstufe = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
- Nutzungsart = Grünland
- Grundstücksfläche = 7.152 m²
- Ackerzahl (AZ) = 68

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	3,10 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.10.2024	x 1,07	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	x 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Grünland	x 0,54	E02
Fläche (m²)	5000	7.152	x 0,98	E03
Ackerzahl (AZ)	70	68	x 0,99	E04
Zuschnitt/Form	regelmäßig	regelmäßig	x 1,00	
Wegeerschließung	gute öffentliche Wegeerschließung	gute öffentliche Wegeerschließung	x 1,00	
Schutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet	x 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,74 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,74 €/m²
Fläche	x	7.152 m²
Bodenwert	=	12.444,48 €
	rd.	12.400,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 insgesamt **12.400,00 €**.

Erläuterung der Bodenrichtwertanpassungen

E01

Die Anpassung des Bodenrichtwertes an die zeitliche Entwicklung zum Stichtag des Gutachtens erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss Worms veröffentlichten Indexreihe für Ackerlandpreise.

Danach beträgt der Bodenpreisindex (Basisjahr: 2020) zum 01.01.2024: 113,0 und zum 01.07.2024: 121,0 (zuletzt veröffentlichter Wert).

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	08.10.2024	121
BRW-Stichtag	01.01.2024	113

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = 1,07

E02

Bodenrichtwerte für Grünland werden aufgrund der nur sehr geringen Anzahl von Verkaufsfällen im Gebiet der Stadt Worms nicht abgeleitet.

Zur Bestimmung des Bodenwertes von Grünland werden deshalb die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Kaufpreise landwirtschaftlicher Grundstücke in Rheinland-Pfalz im Jahr 2023 herangezogen.

Demnach wurden in Rheinland-Pfalz im Jahr 2023 für einen Hektar Ackerland Kaufpreise von durchschnittlich 23.470 € gezahlt und für einen Hektar Grünland 12.646 €. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kaufpreis für Grünland von 54 % des Kaufpreises von Ackerland.

Die Anpassung des Bodenrichtwertes zur Berücksichtigung der beim Bewertungsobjekt bestehenden Nutzungsart „Grünland“ erfolgt daher mit dem Faktor 0,54.

E03

Die in der Wertermittlungsliteratur genannten Umrechnungskoeffizienten zur Flächenanpassung sind bereits mehrere Jahrzehnte alt und wurden für Deutschland insgesamt abgeleitet. Sie sind zur Anwendung für die vorliegende Bewertung nicht geeignet.

Zur Bestimmung der Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten werden auch hier die Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes herangezogen.

Bei einer Grundstücksfläche von 0,48 ha beträgt der Kaufpreis von Grünland 13.152 €.

Bei einer Grundstücksfläche von 1,37 ha beträgt der Kaufpreis von Grünland 11.481 €.

Durch Kreuzinterpolation werden aus den vorgenannten Angaben die Umrechnungskoeffizienten für die in dieser Wertermittlung relevanten Grundstücksflächen (5.000 m² = Größe des Bodenrichtwertgrundstücks und 7.152 m² = Größe des Bewertungsobjektes) abgeleitet.

Grundstücksgröße	Kaufpreis	Koeffizient
4.800 m ²	100 % 13.152 €	1,000
13.700 m ²	285,42 % 11.481 €	0,873
5.000 m ²	104,17 % 13.152 € + ((11.481 - 13.152)/285,42 * 104,17) = 12.542,13 €	0,954
7.152 m ²	149,0 % 13.152 € + ((11.481 - 13.152)/285,42 * 149) = 12.279,68 €	0,934

E04

Die Bodenfruchtbarkeit wird traditionell als ein wesentliches Güte Merkmal von Acker- und Grünlandflächen angesehen.

Das Bewertungsobjekt weist eine geringere Ackerzahl als das Richtwertgrundstück auf. Die Anpassung des Bodenrichtwertes an dieses Grundstücksmerkmal erfolgt mittels der in [1] veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

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.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		13.100,00 €
Wert der Außenanlagen	↑	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	13.100,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge		0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	13.100,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	13.100,00 €
	rd.	13.100,00 €

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

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. **12.400,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** des unbebauten, im Außenbereich der Gemeinde Worms gelegenen und als Grünland genutzten Grundstücks in 67547 Worms, Bürgerweide,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Worms	8874	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Worms	28	7/3	7.152 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 mit rd.

12.400 €

In Worten: zwölftausendvierhundert 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 23. Januar 2025



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung 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 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- [4] Grundstücksmarktbericht Worms 2023
- [5] Statistisches Bundesamt (Destatis), Statistiken zu Kaufpreisen und Pachten landwirtschaftlich genutzter Flächen in Rheinland-Pfalz

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" (Stand 10.01.2025) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 5: Luftbild
Anlage 6: Fotos

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

Übersichtskarte MairDumont,

Bewertungsobjekt im Außenbereich der Stadt Worms, Gem. Worms, Flur 28, Nr. 7/3

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

Auszug aus der **Straßenkarte von Worms**,
Bewertungsobjekt im Außenbereich der Stadt Worms, Gem. Worms, Flur 28, Nr. 7/3

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

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

Auszug aus dem **Flächennutzungsplan 2030** der Stadt Worms; Quelle: Geoportal Worms
Bewertungsobjekt im Außenbereich der Stadt Worms, Gem. Worms, Flur 28, Nr. 7/3

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

Luftbild, Quelle: Geoportal Worms

Bewertungsobjekt im Außenbereich der Stadt Worms, Gem. Worms, Flur 28, Nr. 7/3

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

Anlage 6



Grünland, Gem. Worms, Flur 28, Nr. 7/3, Ansicht aus West/Südwest



Ansicht aus Nordwest