

Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



# Gutachten

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

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Az. des Amtsgerichtes:   | 41 K 32/21         |
| Grundbuch und Gemarkung: | Dromersheim        |
| Blatt, lfd. Nr.:         | 2810, 22           |
| Flur                     | 4                  |
| Flurstück:               | 521/1              |
| Fläche:                  | 282 m <sup>2</sup> |



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 18.10.2022 in der Besetzung

|                    |  |
|--------------------|--|
| , Vermessungsrat,  | als stellv. Vorsitzender und Gutachter |
| , Winzermeisterin, | als Gutachterin                        |
| Agraringenieurin   | als Gutachterin                        |

den **Verkehrswert**<sup>1</sup> des oben aufgeführten **landwirtschaftlichen Grundstücks** in

55411 Bingen-Dromersheim, Gewinn „In der End“ zum

**Wertermittlungstichtag 22.08.2022** ermittelt mit rd.

**1.000,- €**

Dieses Gutachten besteht aus 14 Seiten inkl. Anlagen.

Die Originalausfertigung ist beim Gutachterausschuss archiviert, herausgegebene Ausfertigungen sind beglaubigte Abschriften.

<sup>1</sup> der hier ermittelte Verkehrswert gilt unter den in Kap. 1.4 genannten Vorgaben

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt  | Seite     |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....   | 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 .....                     | 3         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>  | <b>4</b>  |
| 2.1      | Lage .....   | 4         |
| 2.1.1    | Großräumige Lage .....   | 4         |
| 2.2      | Untergrund, Altlasten etc. ....  | 4         |
| 2.3      | Privatrechtliche Situation .....   | 5         |
| 2.4      | Öffentlich-rechtliche Situation .....  | 5         |
| 2.4.1    | Schutzgebiete .....  | 5         |
| 2.4.2    | Bauplanungsrecht .....   | 6         |
| 2.5      | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....                     | 6         |
| 2.6      | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                                    | 6         |
| 2.7      | Nutzung und Pachtsituation zum Wertermittlungsstichtag .....                       | 6         |
| 2.8      | Außenanlagen .....   | 6         |
| <b>3</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>  | <b>7</b>  |
| 3.1      | Verfahrenswahl mit Begründung .....  | 7         |
| 3.2      | Bodenwertermittlung .....  | 7         |
| 3.2.1    | Vergleichspreise und Bodenrichtwert .....  | 8         |
| 3.2.2    | Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in der Gemarkung Dromersheim ..... | 8         |
| 3.3      | Bewertung der Außenanlagen (Drahtanlage und Aufwuchs) .....                        | 8         |
| 3.4      | Wertermittlung .....   | 8         |
| 3.4.1    | Dromersheim, Flur 4, Nr. 521/1 .....   | 8         |
| 3.5      | Verkehrswert .....   | 9         |
| <b>4</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>                   | <b>10</b> |
| 4.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                                  | 10        |
| 4.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....                             | 10        |
| 4.3      | Verwendete fachspezifische Software .....  | 10        |
| <b>5</b> | <b>Anlagen .....</b>   | <b>11</b> |
| 5.1      | Auszug aus der Topografischen Übersichtskarte UEK 250 RP .....                     | 11        |
| 5.2      | Auszug aus der Digitalen Topografischen Karte DTK25 RP .....                       | 12        |
| 5.3      | Auszug aus der Liegenschaftskarte .....  | 13        |
| 5.4      | Auszug aus der Luftbildkarte .....   | 14        |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Landwirtschaftliches Grundstück, genutzt als Weingarten

Lage: Gewann „In der End“  
55411 Bingen-Dromersheim

Grundbuchangaben: Grundbuch von Dromersheim, Blatt 2810, lfd. Nr. 22

Katasterangaben: Gemarkung Dromersheim, Flur 4, Flurstück 521/1 (282 m<sup>2</sup>)

Hinweise zum Flurstück: Weinlage „Klosterweg“  
(Landwirtschaftskammer Rhld.-Pfalz, Bezeichnung: 710615)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bingen am Rhein  
Mainzer Straße 52  
55411 Bingen am Rhein

Auftrag vom 19.11.2021 (Datum der Auftragschreiben)  
Az.: 41 K 32/21

Eigentümer:

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren  
./.

Wertermittlungstichtag: 22.08.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin: Frau , landwirtschaftliche Sachverständige  
Herr , Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Vorbereitung des Gutachtens  
(herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen)

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

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern; (Bauleitplanung, beitragsrechtlicher Zustand)
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücksbeschreibung
- Anfertigung von Lichtbildern.

Beschaffung der erforderlichen Unterlagen wie:

- verschiedene Kartenauszüge
- unbeglaubigter Grundbuchauszug,
- Flurstücks- und Eigentüternachweis.

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Antragsgemäß 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).



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|  |   |
|--|---|
| Bundesland:                            | Rheinland-Pfalz   |
| Kreis:                                 | Mainz-Bingen  |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Bingen, ca. 26.000 Einwohner (mit Vororten) <sup>2</sup> ;<br>Stadtteil Dromersheim (ca. 1.500 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Bad Kreuznach (ca. 20 km entfernt)                               |
|  | <u>Landeshauptstadt:</u><br>Mainz (ca. 32 km entfernt)  |
|  | <u>Bundesstraßen:</u><br>B 9 und B 48, B 50   |
|  | <u>Autobahnzufahrt:</u><br>A 60 (Autobahnkreuz Bingen), A 61 (Autobahndreieck Nahetal)                    |
|  | <u>Bahnhof:</u><br>Bingen/Rhein Hauptbahnhof (Stadtteil Bingerbrück) oder<br>Bingen Stadt                 |
|  | <u>Flughafen:</u><br>Frankfurt am Main (ca. 60 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 Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

<sup>2</sup> Quelle: (Stand: 31.12.2020) © Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2021

## 2.3 Privatrechtliche Situation

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat das elektronische Grundbuch am 28.06.2022 eingesehen.

Die Wertermittlungsobjekte weisen zum Wertermittlungsstichtag im Bestandsverzeichnis keine Rechte (Herrschervermerke) und in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen für das Bewertungsgrundstück auf:

1. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 20.04.2021  
Dieser Hinweis selbst ist nicht wertmindernd<sup>3</sup>, 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.
2. Hinsichtlich des Vermögens des , geb.  
Es besteht ein Zustimmungsvorbehalt gemäß § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 InsO; eingetragen am 15.02.2022
3. Über das Vermögen des , geb. ist das Insolvenzverfahren eröffnet;  
eingetragen am 01.04.2022

**Diese Eintragungen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.**

Bodenordnungsverfahren:

Die Bewertungsgrundstücke sind zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Pachtbindungen:

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Weitere nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.  
In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Belastungen vorliegen.  
Als Rechte und Belastungen des Grundstücks sind nur solche zu berücksichtigen, die wertbeeinflussend sein können.  
Rechte und Belastungen sind dem Privatrecht zuzuordnen. Es kann sich hierbei um Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte oder Reallasten handeln.

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.1 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“ (LSG-7300-002) vom 17.03.1977

<sup>3</sup> LG Münster, Beschluss vom 23.04.1985 – 5 T 359/85

<sup>4</sup> Quelle: Insolvenzverwalter  
Hindenburgstraße 32 – 55118 Mainz

## 2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Die Bewertungsgrundstücke sind im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

## 2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Die Bewertungsgrundstücke sind bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

## 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 der Bewertungsobjekte zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

## 2.7 Nutzung und Pachtsituation zum Wertermittlungstichtag

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen bewirtschafteten Weinberg. Nach Aussage des Insolvenzverwalters ist das Grundstück an die seit dem 25.02.2019 verpachtet.

## 2.8 Außenanlagen

Bepflanzte Rebanlage (Drahtrahmenanlage, Weinreben)

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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

#### 3.2 Bodenwertermittlung

**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 Pachtpreisniveau),  
 der Verbund mit Produktionsquoten (z.B. für Milch und Zuckerrüben),  
 die Aussicht auf eine Flurneuordnung (Flurbereinigungsverfahren),  
 und evtl. Schadstoffbelastungen.



### 3.2.1 Vergleichspreise und Bodenrichtwert

Es liegen vereinzelt Vergleichspreise in Dromersheim aus jüngerer Zeit für landwirtschaftliche Grundstücke vor. Diese bestätigen nach einer Untersuchung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses den zuletzt ermittelten Bodenrichtwert.

### 3.2.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in der Gemarkung Dromersheim

|                   | Fläche              | Güteklasse       | Ackerzahl | Stichtag 01.01.2022   |
|-------------------|---------------------|------------------|-----------|-----------------------|
| <b>Acker</b>      | 5000 m <sup>2</sup> |                  | 70        | 1,60 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Weingarten</b> | 2500 m <sup>2</sup> | durchschnittlich |           | 3,60 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Holzung</b>    |                     |                  |           | 0,50 €/m <sup>2</sup> |

### 3.3 Bewertung der Außenanlagen (Drahtanlage und Aufwuchs)

Für die Bewertung des Aufwuchses greift der Gutachterausschuss auf die Tabelle des Dinestleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz<sup>5</sup> zurück, die die durchschnittlichen Anlagekosten für Weinberge, tabelliert nach Pflanzjahr, aufzeigen. Bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren und Neuanlagekosten von 56.000 € mit Berücksichtigung einer zweijährigen Jungfeldzeit (ertragslos) wird der Zeitwert zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten, abhängig von der Zuwegung, dem Zustand der Drahtanlage, der Zeilenbreite, der Himmelsausrichtung, dem Pflegezustand der Rebanlage, dem Gefälle usw. ermittelt.

### 3.4 Wertermittlung

#### 3.4.1 Dromersheim, Flur 4, Nr. 521/1

##### Kurzbeschreibung

| ungefähre Entfernung/ Lage vom Ort | Grundstücksform | mittlere Länge (m) x Breite (m) | Topografie                               | Zuwegung   | Bewirtschaftung  |
|------------------------------------|-----------------|---------------------------------|--|------------|------------------|
| 700 m östlich                      | trapezförmig    | 68 x 4                          | Seitenhängig von Ost nach West abfallend | zweiseitig | durchschnittlich |

##### Bewertung

| Fläche (m <sup>2</sup> ) | Pflanzjahr | Rebsorte       | Zeitwert Rebanlage €/m <sup>2</sup> | rel. Bodenwert €/m <sup>2</sup> | rel. VW €/m <sup>2</sup> | Verkehrswert rechnerisch € |
|--------------------------|------------|----------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 282                      | 1994       | Müller-Thurgau | 0,31                                | 3,24                            | 3,55                     | 1.001,10                   |

Die Rebanlage befindet sich in einem durchschnittlichen Pflegezustand.

Am Bodenrichtwert (3,60 €/m<sup>2</sup>) wird ein Abschlag von rd. 10 % wegen der schmalen Grundstücksform und der geringen Grundstücksgröße angebracht.

<sup>5</sup> Quelle: Das deutsche Weinmagazin (14.11.2020): Kostenkalkulation neuer Weinbergsanlagen, Oliver Kurz; Dr. Jürgen. Oberhofer, DLR-Rheinpfalz, Institut für Weinbau und Onologie, 67435 Neustadt-Mußbach

### 3.5 Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für das als Weingarten genutzte Grundstück in 55411 Bingen-Dromersheim

| Gemarkung (Nr.)    | Blatt | lfd. Nr. | Flur | Flur-stück | Lage       | Nutzungsart | Fläche (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|-------|----------|------|------------|------------|-------------|--------------------------|
| Dromersheim (3528) | 2810  | 22       | 4    | 521/1      | In der End | Weingarten  | 282                      |

wird unter Berücksichtigung einer der Unsicherheit des ermittelten Verkehrswertes Rechnung tragenden Rundung zum Wertermittlungstichtag 22.08.2022 ermittelt mit

**1.000,- €**

in Worten: eintausend Euro

Alzey, den 22.12.2022

gez. Denis

Julien Denis, VR

Der stellv. Vorsitzende des Gutachterausschusses

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird bescheinigt.

Alzey, den

16. Jan. 2023

Im Auftrag



Robert Mainzer

VAR



#### 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 Gutachterauftrag 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 der Verkehrswertermittlung**

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

### **4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, Koblenz 2021

### **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 2017) erstellt.

## 5 Anlagen

### 5.1 Auszug aus der Topografischen Übersichtskarte UEK 250 RP<sup>6</sup>

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

<sup>6</sup> (Maßstab geändert dargestellt)



## 5.2 Auszug aus der Digitalen Topografischen Karte DTK25 RP<sup>7</sup>

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

bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)  
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe.

<sup>7</sup> (Maßstab geändert dargestellt)

### 5.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte<sup>8</sup>

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

<sup>8</sup> (Maßstab geändert dargestellt)

#### 5.4 Auszug aus der Luftbildkarte<sup>9</sup>

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

<sup>9</sup> (Maßstab geändert dargestellt)