

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!**

Sachverständiger Dr. Knittel

Von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellt und vereidigt



BESTELLUNGSEBIETE

LANDWIRTSCHAFT	Ackerbau; Aufwuchsschaden Grünlandwirtschaft, Aufwuchsschaden Bodenkunde Bewertung unbebaute Grundstücke
WEINBAU	Außenwirtschaft
UMWELTSCHUTZ	Bodenschutz in Land- und Forstwirtschaft Garten- und Weinbau

Neustadt, 1. Dezember 2024

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) von Flurstück-Nr. 1790 in der Gemarkung Gerolsheim



Abb. 1: Bewertungsgrundstück 1790 wird innerhalb eines Schläges von 4,2 ha bewirtschaftet. Nutzung als Acker
Foto: Dr. Harry Knittel, 21.11.2024

Bewertungsgrundstück: Flurstücks-Nr. 1790
Grundbuchamt von Gerolsheim
Grundbuchblatt 1761
Gemarkung: Gerolsheim
Lage: Sitz

Auftraggeber: Amtsgericht Grünstadt
AZ 1K 14/23
Stichtag: 19.08.2024

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes für das Zwangsversteigerungsverfahren
Der Verkehrswert von Flurstück 1790 wird auf gerundet 8.400 € geschätzt.

Büroanschrift:
Dr. Harry Knittel
Raiffeisenstr. 28
67435 Neustadt/W.

Tel. 06321/ 6 99 84
e-mail: knittel-neustadt@t-online.de

Abkürzungen

BRW	Bodenrichtwert
FNP	Flächennutzungsplan
DLR	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum
MwSt.	Mehrwertsteuer
LK	Landwirtschaftskammer (LK)
öbv	öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
VG	Verbandsgemeinde

Abkürzung von Bodenarten

S	Sand
SI	anlehmiger Sand
IS	lehmiger Sand
SL	stark sandiger Lehm
sL	sandiger Lehm
L	Lehm
uL	schluffiger Lehm
LT	toniger Lehm
T	Ton

Abkürzung der Bodennutzung

A	Ackerfläche
GR	Grünland
WG	Weingarten
H	Holzung (Waldfläche)
OG	Obstgärten
SK	Sonderkulturen
SPA	Spargelanbauflächen
GE	Gewerbefläche
KLG	Kleingärten
MI	Mischgebiet
SO	Sondergebiet
WA	Wohngebiet

Das Gutachten besteht aus 11 Seiten.

Das Gutachten wurde in einem Original und vier Kopien erstellt.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Deckblatt	Abkürzungen	2
	Inhaltsverzeichnis	3
1.	Sachverhalt	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
2.	Beschreibung von Grund und Boden	5
2.1	Lage des Bewertungsgrundstücks und Eigenschaften	5
2.2	Gestaltung und Form des Bewertungsgrundstück	5
2.3	Wegerschließung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	
3.1	Definition des Verkehrswertes	7
3.2	Wertermittlungsverfahren	7
3.3	Grundlagen der Wertermittlung	7
3.4	Wertermittlung auf Basis der Kaufpreissammlung	7
3.5	Wertermittlung der Gewerbefläche	10
3.6	Bewertung	10
4.	Zusammenfassung	11
5.	Literatur	11
6.	Anlagen	12

1. Sachverhalt

1.1 Allgemeine Angaben

Das Flurstück 1790 in der Gemarkung Gerolsheim (Pfalz) – Nutzung Acker– ist für eine Zwangsversteigerung bewertet werden. Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Versteigerungsobjekte zu schätzen.

Stichtag: 19.08. 2024

Auftraggeber: Amtsgericht Grünstadt

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes von Flurstück 1790

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktpreises)

Auftragsdatum: 19.08.2024

Gegenstand der

Wertermittlung:

Das Flurstück 1790 in der Gemarkung Gerolsheim ist im Anhang Tab.1 beschrieben. Im nachfolgenden Gutachten wird das Flurstück als *Bewertungsgrundstück* bezeichnet.

Bewertet wird die landwirtschaftlich genutzten Fläche
Größe: 1.761 m²

Ortsbesichtigung: 21.11.2024

Teilnehmer: SV Dr. Harry Knittel

Tätigkeiten des SV:

Besichtigung des Bewertungsgrundstücks

Foto für Dokumentationszwecke

Geobasisinformationen anfordern

Kaufpreissammlung für Ackerland bestellen.

Abb. 2: Lage des Flurstücks 1790 mit Nutzung als Acker

Geoportal, 2024

2. Beschreibung von Grund und Boden

Die Beschreibung des Grundstücks erfolgt auf Grundlage der Besichtigung durch den SV und den eingeholten Erkundigungen. Es ist eine Schätzung. Abweichungen in einem gewissen Umfang sind möglich.

2.1 Lage des Bewertungsgrundstücks und Eigenschaften

Bewertungsgrundstück: Flurstück 1790 in der Gemarkung Gerolsheim

Das Flurstück liegt in einem Schlag von 4,18 ha, der einheitlich bewirtschaftet wird (siehe Abb. 2).

Verwaltung: Ortsgemeinde: Gerolsheim
Verbandsgemeinde: Leiningerland
Landkreis: Bad Dürkheim

Gemarkung: Gerolsheim

Lage: Der Ort liegt auf den Niederterrassen in der Rheinebene, „Sätz“

Die Ackerfläche liegt etwa 5 km vom Ortsrand entfernt. Es ist keine ortsnahe Lage.

Nutzung: Acker mit Wasserversorgung über den Beregnungsverband. Hier kann auch Gemüse angebaut werden.

Fläche: 1.941m²

Ackerfläche war zum Zeitpunkt des Ortstermin umgebrochen (Abb. 4).

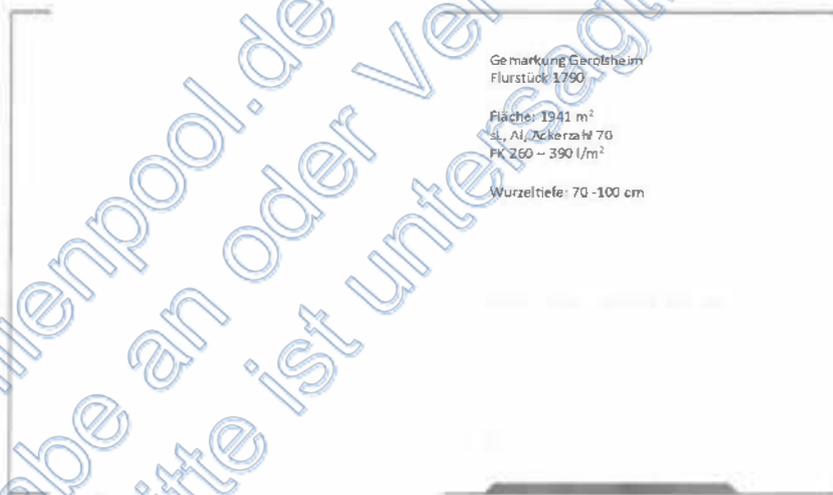


Abb. 3: Anschluss an das Leitungssystem des Beregnungsverbandes
Vorderpfalz

Topografische Lage: Das Bewertungsflurstück auf einer ebenen Fläche von 102 Höhenmetern über NN.

Bodenkundliche Bewertung: Böden aus solifluidale Sedimenten, Schwemmlandboden
Lehmboden mit geringer Lößauflage
Feldkapazität: 260 bis 390 mm (mittel)

Ertragspotential liegt Ackerzahlen um 70 Punkte im oberen Bereich.

Aueboden: Ah/C Horizonte

0 bis 30 cm humoser, sandiger Lehm (Kieselsteine in der Krume)

> 65 cm toniger Lehm

2.2 Gestaltung und Form des Bewertungsgrundstück

Form: unregelmäßige Vierecke (siehe Abb.4)

Größe: Flächengröße sind dem Geobasisystem entnommen. Das Längen- und Breitenmaß wird im Geoportal abgegriffen. Insgesamt ist es eine Fläche von 1.941 m² mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Abb. 1: Form und Größe der Bewertungsgrundstücke

Quelle: Geobasisinformationen, Geoportal

Flurstück	Nutzung	Länge m	Breite m	Fläche m ²
1790	Acker	251	8	1941

2.3 Weg-Erschließung

Die Ackerfläche ist von zwei Seiten über Feldwege im Norden und Süden anzufahren.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Katasterbeschreibung: Die Auszüge aus den Geobasis-Informationen liegt für das Bewertungsgrundstück vor. Neben Größe und Nutzung ist die Bodenschätzung verfügbar. Die Ackerfläche hat folgende Kennzahlen:
Fläche Acker- Nutzung: 1.941 m²
Bodenschätzung: uL - 3 - A/L - 70 - A

Planungsrecht: Das Flurstück 1790 liegt ortsfrem. Es ist eine Außenlage.
Es ist eine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft nach der Definition § 5 (1) ImmoWert.



Abb. 4: Lage und Flächenmaße des Bewertungsgrundstück
in der Lage Sätz, Gem. Gerolsheim

Foto: Dr. Harry Knittel, 21.11.2021

Bebaubarkeit: Das Flurstück 1790 ist ortsfrem. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich richtet sich nach §35 des BauGB.

Auflagen: Baulast: keine

Zustand des Flurstücks: Flurstück Nr. 1790

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem typischen Anbaubereich der Vorderpfalz mit landwirtschaftlichen Kulturen und Gemüsebaukulturen im Anbau.



Abb. 4: Das Bewertungsgrundstück liegt brach neben Spargelanbau und Wintergerste.

Foto: Dr. Harry Knittel 21.11.2024

Bodenrichtwert:

BRW für Ackerland

Der Bodenrichtwert spiegelt das durchschnittliche Bodenwertniveau der Region wider. Der Bodenrichtwert für Ackerland liegt in der Gemarkung Gerolsheim/Heßheim zwischen 3,20 und 4,50 €/m². In der Kaufpreissammlung wird ein Wert von **4,30 €/m²** ermittelt (Anhang, Abb.2).

Abb. 5: Bodenrichtwertkarte in Gemarkung Gerolsheim

(Viereck: Bewertungsgrundstück)

Quelle: Verbandsgemeinde Leiningerland¹ 2024

¹ <https://geoportal-.de/Flaechennutzungsplan/FNP>

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Definition des Verkehrswertes 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bodenrichtwerte (BRW) sind Durchschnittswerte zur Orientierung. Eine Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen ist jedoch den BRW vorzuziehen (BFH, Urteil vom 26.09.1980).

Ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, wird als lückenhaft und grundsätzlich unrichtig gesehen (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Der Wert der Grundstücke wird daher mit Hilfe einer Kaufpreissammlung geschätzt, und mit dem Bodenrichtwert zur Orientierung verglichen.

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach der Wertermittlungsverordnung (ImmoWert V) kann man zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren heranziehen.

3.2 Grundlagen der Wertermittlung

Basis der Schätzung sind der Bodenrichtwert des Oberen Gutachterausschusses RP und die Eigenschaften des Standorts. Basis für die Bewertung sind:

- Visuelle Bewertung am Ortstermin,
- Geobasisinformationen vom Verm.-Katasteramt
- die Kaufpreissammlung vom Verm.-Katasteramt und
- die Kaufpreissammlung anpasst nach LGMB²

3.4 Wertermittlung auf Grundlage der Kaufpreissammlung für Ackerflächen

Eine Kaufpreissammlung mit Fällen aus der direkten Umgebung der Grundstücke erfasst den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zutreffender als ein zonaler Bodenrichtwert. Der Vergleichswert wird aus der Kaufpreissammlung für Ackerland abgeleitet.

Das Vermessungs- und Katasteramt Landau hat für Gerolsheim und benachbarte Gemeinde 15 Kauffälle zur Verfügung gestellt. Davon fallen 6 Kauffälle nach dem Ausreißertest aus, so dass 9 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2024 für die Auswertung verwendet werden (Anhang Tab. 2). Nach Anpassung der einzelnen Kaufjahre an das Stichtags-Jahr 2024, ergibt sich ein mittlerer Bodenwert für Ackerland in Höhe von 4,50 €/m².

Da die Flächengröße einen Einfluss auf den Bodenwert eines Ackers hat, wird der ermittelte Bodenwert mit Hilfe des Umrechnungskoeffizienten an die Größe des Flurstücks angepasst. Der Umrechnungskoeffizienten wird dem LGMB entnommen. Bei der Fläche von 0,1941 ha ist der Umrechnungskoeffizient 0,95.

$$\begin{aligned}\text{Bodenwert} &= \text{Bodenwert aus Kaufpreissammlung} \times \text{Umrechnungskoeffizient aus LGMB} \\ &= 4,50 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \\ &= 4,30 \text{ €/m}^2\end{aligned}$$

Tab. 3: Verkehrswert des Flurstücks 1790 in der Gemarkung Gerolsheim

Basis: Kaufpreissammlung

Flurstück	Nutzung	Fläche m ²	Bodenwert €/m ²	Umrechnungs- koeffizient Fläche ha	Angepasster Bodenwert €/m ²	Bodenwert Fläche
1790	Acker	1.941	4,50 €	0,95	4,30 €	8.346 €

² LGMB: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, 2022, Seite 47

Bei dem Bodenwert von 4,30 €/m² ergibt sich für die Ackerfläche sich ein Verkehrswert von rund 8.346 € (Tab.3).

3.6 Bewertung

Flurstück 1790 Gem. Gerolsheim liegt in einer für die Vorderpfalz typischen Ackernutzung mit landwirtschaftlichen Kulturen und Gemüse, da die Flächen an das Wasser-Leitungssystem des Beregnungsverbandes angeschlossen sind. Auf der Nachbarfläche wird Spargel, daneben Wintergerste angebaut. Die Höhe der Bodenrichtwerte in der Region liegen mit 4 und 5 €/m² über dem durchschnittliche Bodenwert rein landwirtschaftlich genutzter Flächen.

4. Zusammenfassung

In dem Gutachten wird das Flurstück 1790 der Gemarkung Gerolsheim bewertet. Sie liegt im Außenbereich und ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von 1.941 m².

Die Wertermittlung erfolgt zum Stichtag 19.08.2024.

Der Verkehrswert des Flurstücks 1790 in der Gemarkung Gerolsheim wird auf gerundet 8.300 € geschätzt.

Neustadt a. W., 01.12.2024


Dr. Harry Kretzel

Von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



5. Literatur

- Kleiber (2014): Verkehrswertermittlung von Grundstücken
§194 BauGB Verkehrswert
§195 BauGB Kaufpreissammlung
ImmoWertV
- Köhne M. (2000): Landwirtschaftliche Taxationslehre,
2.2 Durchführung der Bewertung, Seite 68
- LGMB, 2023: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz

6. Anlagen

6.1 Tabellen

Tab. 1. Geobasisinformationen³ der Bewertungsgrundstücke

Gemarkung Gerolsheim
Gewanne: Bei der Dorfweise

Flurstück Nr.	Fläche m ²	Boden-art	Zustandsstufe	Entstehung	Ackerzahl	Nutzung
1790	1761	uL	3	Löß/Al	70	Acker

L: Lehm

V: Verwitterungsboden

A: Ackerland

Quelle: Geobasisinformations-System 2924

Tab. 2: Kaufpreissammlung⁴ für Ackerflächen in der Gemarkung Gerolsheim.

Reg. Jahr	Fläche	Ackerzahl	Kaufpreis	Indexfaktor	angepasst
2.023	2673	73	2,99	1,02	3,05
2.023	1600	74	6,00	1,02	6,12
2.023	1875	81	6,00	1,02	6,12
2.024	1082	70	2,22	1,00	2,22
2.024	1862	69	2,00	1,00	2,00
2.024	4259	78	6,00	1,00	6,00
2.024	3459	72	5,50	1,00	5,50
2.024	3538	73	5,00	1,00	5,00
2.024	2320	64	5,00	1,00	5,00
2.020	1052	78	4,26	1,09	4,63
2.024	3546	78	5,50	1,00	5,50
2.023	2098	72	3,62	1,02	3,69
2.023	3786	86	3,04	1,02	3,10
2.023	1873	70	3,60	1,02	3,67
2.024	3520	80	4,00	1,00	4,00
Mittelwert	3.786	75	4,32		4,50
Streuung	1.004	6	1,33		0,82
Anzahl		15	15		9
Konfidenz +/-			1,13		0,70
Mittel -			3,19		3,80
Mittel +			5,44		5,20

Ausreißertest nach Konfidenzbereich: < 1,13 bis > 3,19 €/m²

Die Kauffälle stammen aus den Jahren 2020 bis 2024. Sie werden daher auf das Jahr 2024 (Stichtag) indiziert. Der Indexreihe für Ackerland wird im LGMB⁵ abgerufen.

³ Vermessungs- und Katasteramt Landau

⁴ Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz Firmasens

⁵ LGMB 2022, Landesgrundstücks-Marktbericht RLP 2022, Seite 246

Von den 15 Kauffällen liegen sechs Fälle außerhalb des Konfidenzbereiches 1,01 bis 3,50 €/m² und werden als Ausreißer herausgenommen. Die Ausreißer sind durch die Siedlungsnähe (höhere Preise) und durch geringe Bodenqualität (niedrige Preise) erklärbar.

Indizierung:

Kaufpreis 2020: Index 137

Kaufpreis 2024: Index 149

Umrechnungsfaktor von 2020 auf 2024

$$= 149/137$$

$$= 1,09$$

6.2 Abbildungen

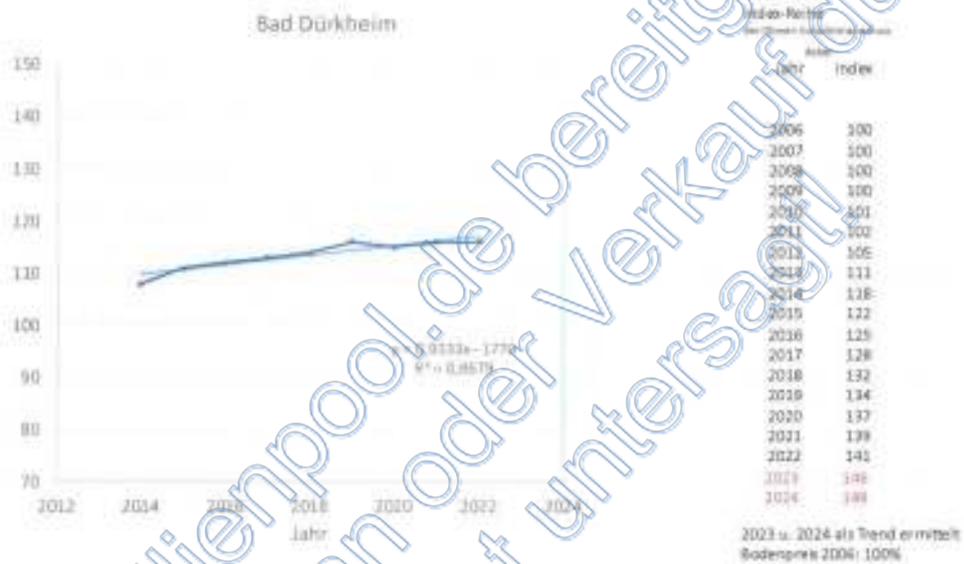


Abb. 1: Indexreihe für Ackerland im Landkreis Bad Dürkheim