

# Ingenieur- und Sachverständigenbüro Klaus Heiter Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

von der FH Kaiserslautern zertifizierter Sachverständiger  
für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten

Mitglied im Hauptverband der Landwirtschaftlichen  
Buchstellen und Sachverständigen e.V. sowie

Personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC17024



Klaus Heiter, 67434 Neustadt/Weinstr., Hauberallee 12

Amtsgericht Landau in der Pfalz  
Marienring 13

**76829 Landau**

**KA: 0721 - 17 02 80 18**

**HD: 06221 - 6 47 81 14**

**SP: 06232 - 6 78 44 57**

**NW: 06321 - 48 08 09**

**Fax: 06321 - 48 09 06**

**eMail: info@imwert.de**

**Internet: www.imwert.de**

### Firmensitz:

**Hauberallee 12  
67434 Neustadt a. d. Weinstraße**

**Az.: 23AG-LD1K19/22**

**Datum: 13. September 2023**

## Exposé

**Amtsgericht Landau in der Pfalz, Aktenzeichen Gericht: 1 K 19/22**

Weingut (Flurstück 83, 85):



Weingut, Straßenansicht Hauptstraße 6, 76833 Walsheim



Weingut, Straßenansicht Schulstraße 14 (lt. Lageplan), 76833 Walsheim

Bewertungsobjekte:	Hauptstraße 6 und Schulstr. 14 76833 Walsheim
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2023
Gebäudeart/Anzahl der Wohnungen im Gebäude:	Weingut (bestehend aus Wohnhaus, Scheune und Nebengebäude)
Baujahr des Gebäudes:	<u>Wohnhaus, Scheune:</u> ca. 1960 (unbekannt, gemäß Schätzung vor 1960)  <u>Nebengebäude:</u> ca. 1980 (unbekannt, Bauunterlagen vor 1980)
Wohnflächen:	Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt lt. Berechnung des Sachverständigen ca. 385 m <sup>2</sup> .  Das Wohnhaus ist wie folgt aufgeteilt und orientiert: Keine Angaben; lediglich Außenbesichtigung; es liegen keine Grundrisse vor.  Die Scheune ist wie folgt aufgeteilt und orientiert: Keine Angaben; lediglich Außenbesichtigung; es liegen keine Grundrisse vor.

Das Nebengebäude ist lt. Grundriss wie folgt aufgeteilt und orientiert:

Im EG:

- Garage
- Flur
- WC
- Lagerräume

Im OG:

- Flur
- Lagerräume.

Hinweis: Nach einer vorliegenden Notarurkunde soll im OG des Nebengebäudes Wohnfläche vorhanden sein (unbekannt, da reine Außenbesichtigung).

PKW-Stellplätze/Garagen:	vorhanden	
Mieter und Pächter:	Das Weingut wird vermutlich eigengenutzt.	
Bodenwert:	185,40 €/m <sup>2</sup>	
Grundstücksgrößen:	2.220 m <sup>2</sup> (Flurstück 83 = 1.600 m <sup>2</sup> , Flurstück 85 = 620 m <sup>2</sup> )	
Mietansatz (Netto-Kaltmiete):	2.887,50 €	Wohn- und Nutzfläche Wohnhaus
	800,00 €	Lager & Stellplatzfläche Scheune
	300,00 €	Stellplatzfläche, Freisitz, Gartenanlage Scheune
	300,00 €	Garage & Lager Nebengebäude
Gebäundefaktor (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche):	901,24 €	(vorl. Ertragswert = 346.975,38 € ./. Wohn- und Nutzfläche 385 m <sup>2</sup> )
Restnutzungsdauer:	24 Jahre	
Bemerkungen/Besonderheiten:	<p>Wohnhaus: Der bauliche Zustand ist soweit ersichtlich befriedigend. Es besteht ein offensichtlicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.</p> <p>Scheune: Der bauliche Zustand ist soweit ersichtlich befriedigend. Es besteht ein offensichtlicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.</p> <p>Nebengebäude: Der bauliche Zustand ist soweit ersichtlich normal. Es besteht ein offensichtlicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.</p>	
Verkehrswert gesamt:	746.000,00 €	
Verkehrswert getrennt nach Flurstück/Flurstücksgröße etc.:	Flurstück 83	634.000,00 €
	Flurstück 85	112.000,00 €

### Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

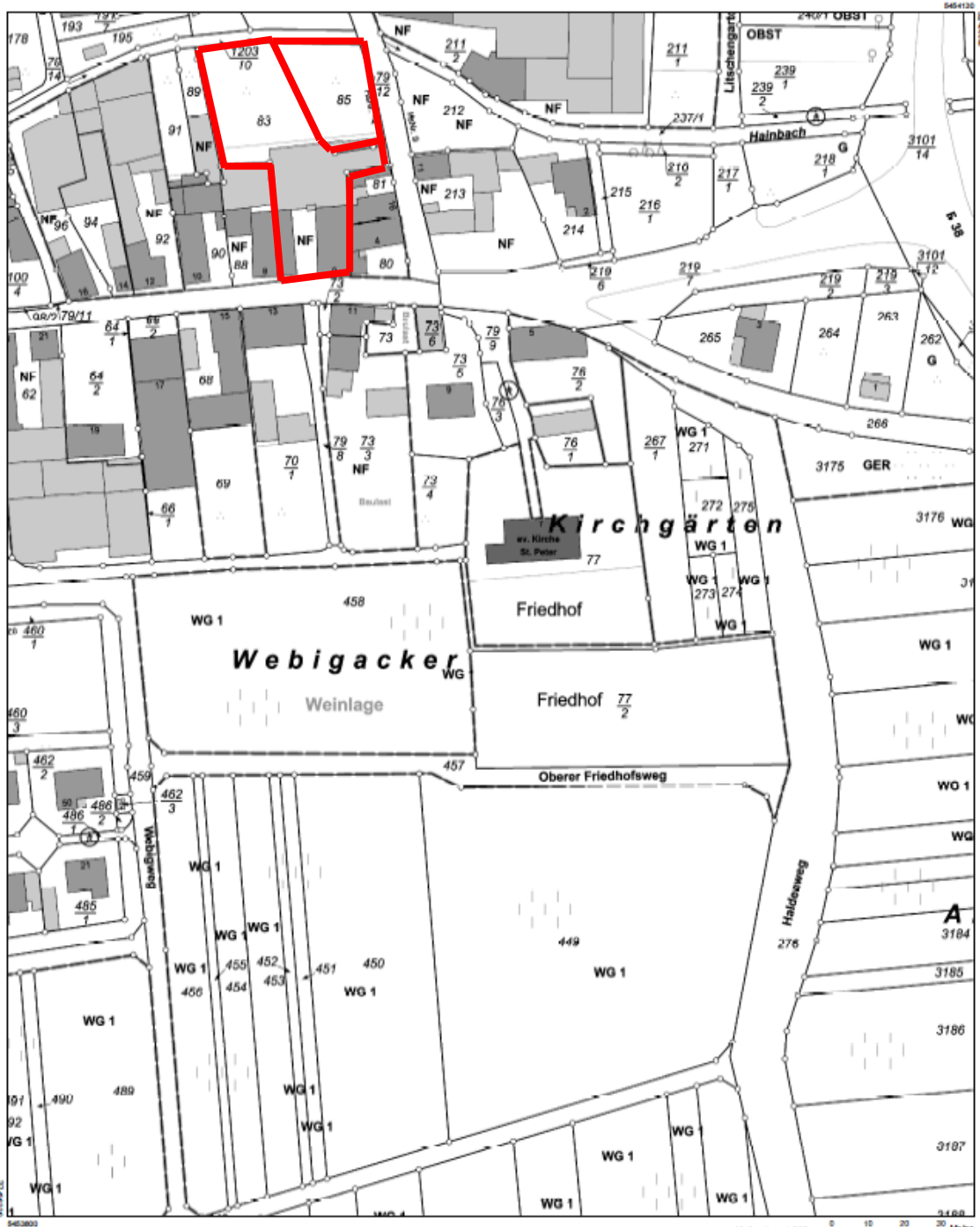
Auszug aus den Geobasisinformationen



Hergestellt am 13.07.2023

Flurstück: 83-450  
Flur: 0  
Gemarkung: Walsheim  
Gemeinde: Walsheim  
Landkreis: Südliche Weinstraße

Postfachstraße 4  
76829 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).  
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

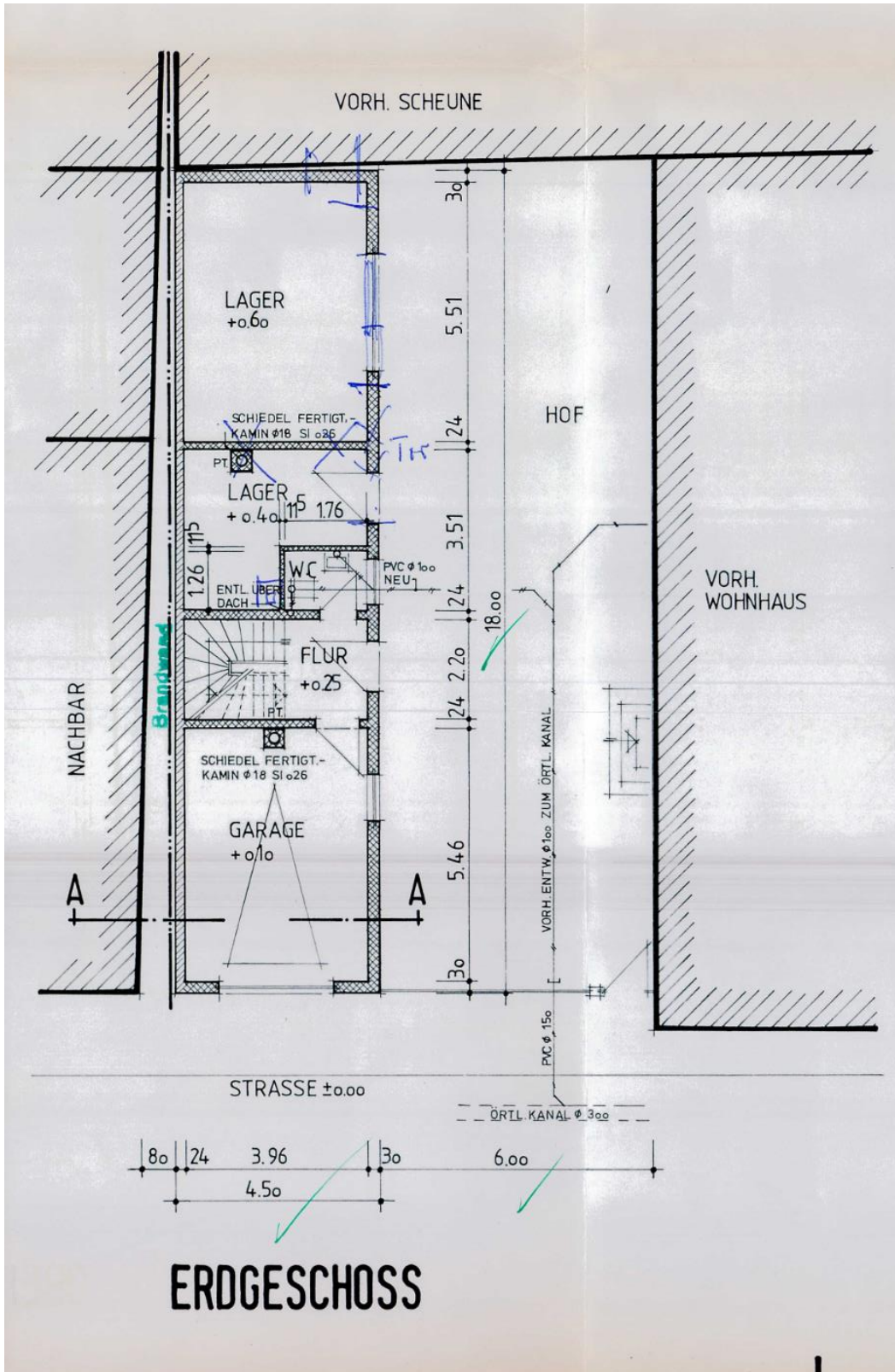
Quelle: [www.vermkv.rlp.de](http://www.vermkv.rlp.de)

Lageplan, Flurstück 83, 85

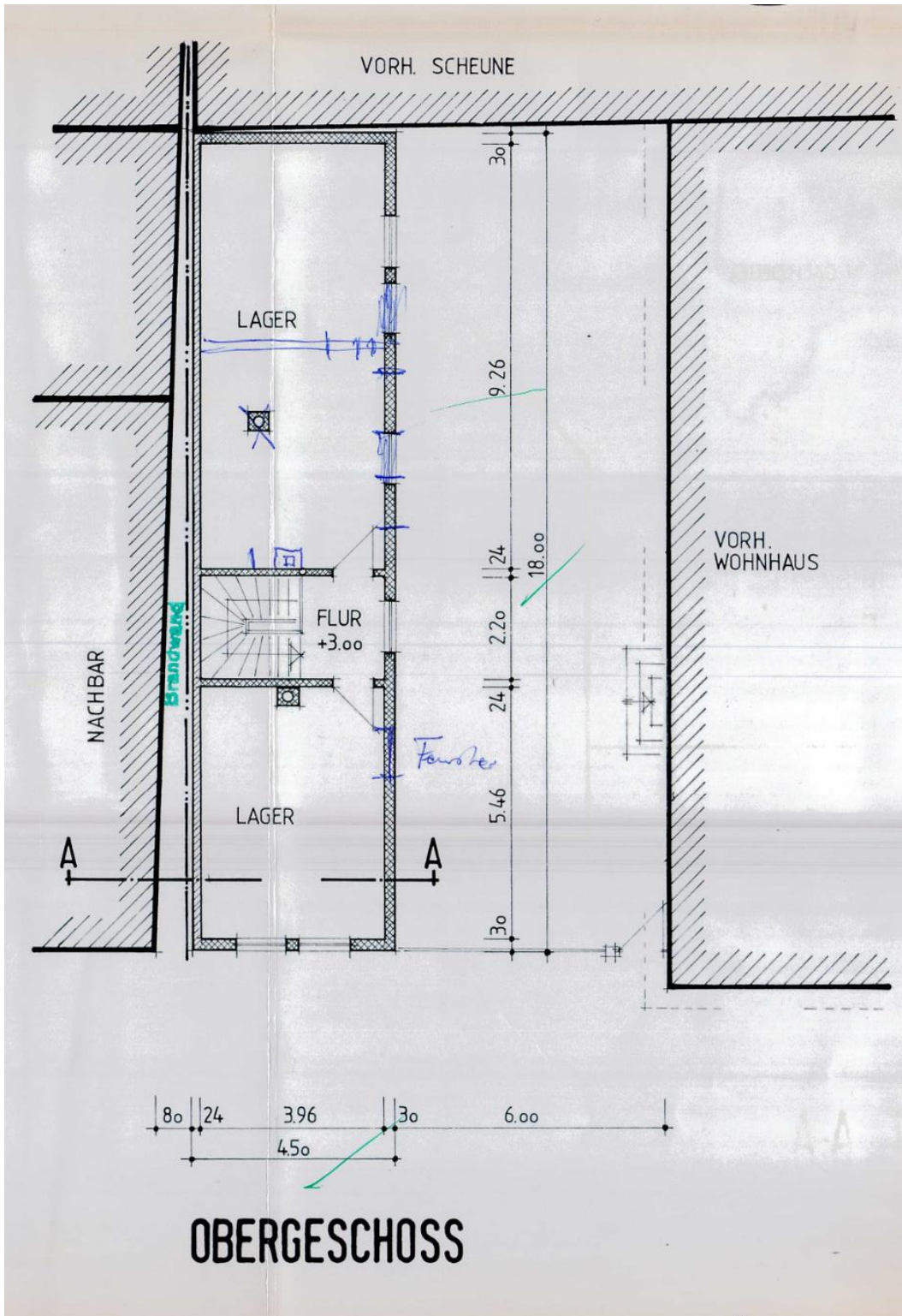
**Anlage 2: Grundrisse, Schnitte, Ansichten**

Hinweis: Vom Wohnhaus und der Scheune liegen keine Grundrisse vor.

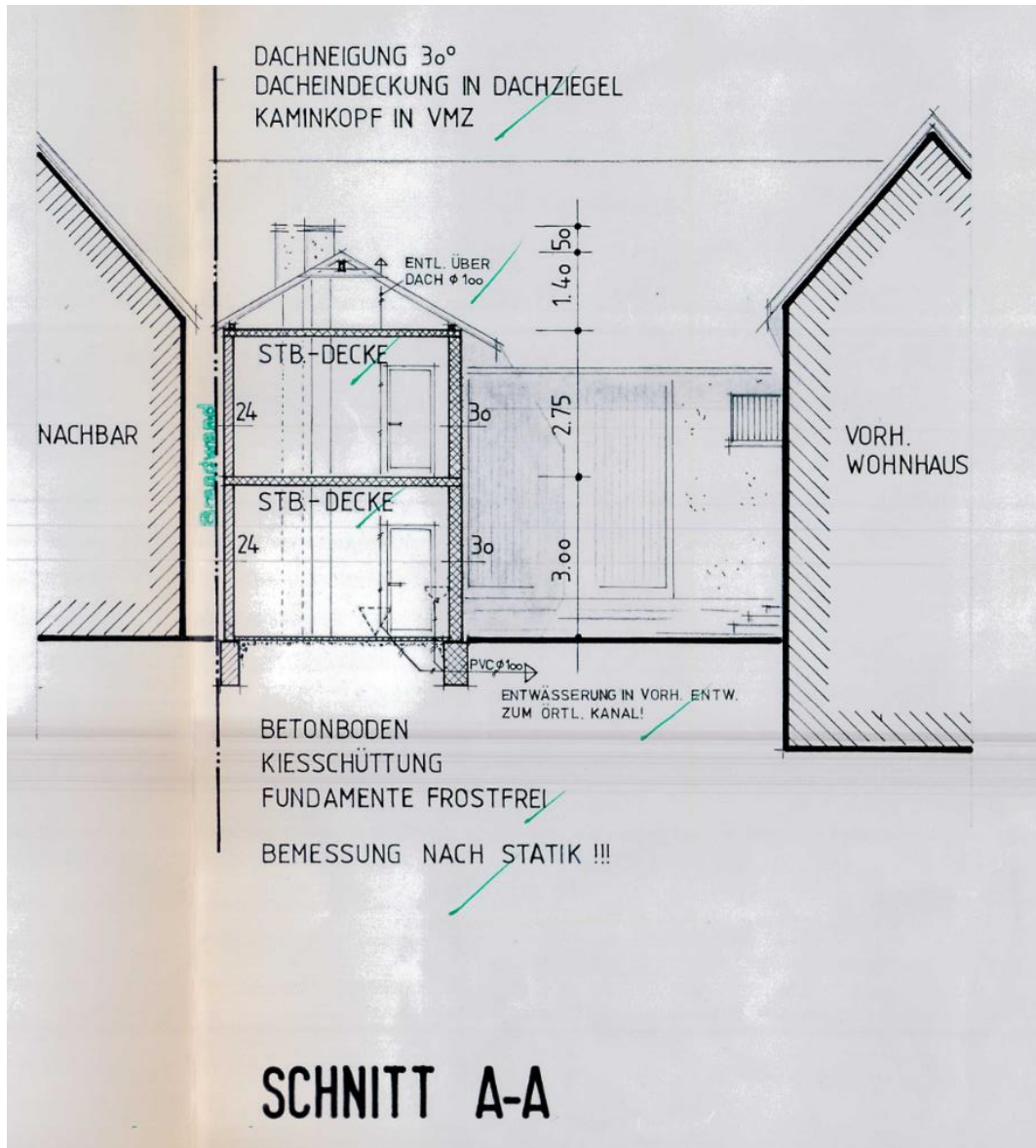
Nebengebäude:



Grundriss EG



Grundriss OG



Schnitt

### Anlage 3: Fotos



Wohnhaus



Blick auf das Wohnhaus (durch das Hoftor fotografiert)



Blick auf die Scheune (durch Hoftor fotografiert und gezoomt)



Straßenansicht Hauptstraße 6



**Landwirtschaftsflächen:**

Flurstück 271, 272, 273, 274, 275:

Bewertungsobjekte: 271: Kirchgarten  
272: Am Kirchgarten  
273: Am Kirchgarten  
274: Baumstück am Kirchgarten  
275: Kirchgarten  
76833 Walsheim

**Anmerkung:****Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.**

Wertermittlungstichtag: 07.08.2023

Nutzungsart: Weingärten, Acker

Pächter: Verpachtet, Rebanlagen etc. vermutlich im Eigentum des Schuldners/Eigentümers

Bodenwert: 10,00 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 1.153 m<sup>2</sup> (gesamt Flurstück 271 - 285)

Verkehrswert gesamt: 14.000,00 € (Flurstück 271 – 285)

Verkehrswert getrennt nach Flurstück/Flurstücksgröße:

Flurstück 271	2.464,87 €
Flurstück 272	3.278,40 €
Flurstück 273	2.064,18 €
Flurstück 274	1.699,92 €
Flurstück 275	4.492,63 €

Flurstück 450:

Bewertungsobjekt: Weingrube  
76833 Walsheim

Wertermittlungstichtag: 07.08.2023

Nutzungsart: Weingarten

Pächter: Das Grundstück ist verpachtet. Lt. Angaben des Pächters sind die Rebanlagen in seinem Eigentum.

Bodenwert: 10,00 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 3.633 m<sup>2</sup>

Verkehrswert: 38.150,00 €

**Flurstück 2009:**

Bewertungsobjekt:	Weingrube 76833 Walsheim
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2023
Nutzungsart:	Weingarten
Pächter:	Verpachtet, Rebanlagen etc. vermutlich im Eigentum des Schuldners/Eigentümers
Bodenwert:	11,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	2.020 m <sup>2</sup>
Verkehrswert:	26.480,00 €

**Flurstück 2040:**

Bewertungsobjekt:	Weingrube 76833 Walsheim
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2023
Nutzungsart:	Weingarten
Pächter:	Verpachtet, Rebanlagen etc. vermutlich im Eigentum des Schuldners/Eigentümers
Bodenwert:	11,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	2.768 m <sup>2</sup>
Verkehrswert:	36.170,00 €

**Flurstück 2154:**

Bewertungsobjekt:	Mauslöchel 76833 Walsheim
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2023
Nutzungsart:	Weingarten
Pächter:	Das Grundstück ist verpachtet. Lt. Angaben des Pächters sind die Rebanlagen in seinem Eigentum.
Bodenwert:	11,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	803 m <sup>2</sup>
Verkehrswert:	9.280,00 €

**Flurstück 2173:**

Bewertungsobjekt:	Silberberg 76833 Walsheim
Wertermittlungstichtag:	07.08.2023
Nutzungsart:	Weingarten
Pächter:	Verpachtet, Rebanlagen etc. vermutlich im Eigentum des Schuldners/Eigentümers
Bodenwert:	11,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	1.615 m <sup>2</sup>
Verkehrswert:	21.280,00 €

**Flurstück 2733:**

Bewertungsobjekt:	Niederwiesen 76833 Walsheim
Wertermittlungstichtag:	07.08.2023
Nutzungsart:	Acker
Pächter:	Ob das Grundstück verpachtet ist, konnte nicht ermittelt werden.
Bodenwert:	1,90 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	1.890 m <sup>2</sup>
Verkehrswert:	3.770,00 €

**Flurstück 2072:**

Bewertungsobjekt:	Am Forstweg 76833 Knöringen
Wertermittlungstichtag:	07.08.2023
Nutzungsart:	Weingarten
Pächter:	Das Grundstück ist verpachtet. Lt. Angaben des Pächters sind die Rebanlagen in seinem Eigentum.
Bodenwert:	9,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	4.043 m <sup>2</sup>
Verkehrswert:	38.200,00 €

**Flurstück 3304:**

Bewertungsobjekt:	Kirchenäcker 76833 Walsheim
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2023
Nutzungsart:	Weingarten
Pächter:	Verpachtet, Rebanlagen etc. vermutlich im Eigentum des Schuldners/Eigentümers
Bodenwert:	10,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	3.120 m <sup>2</sup>
Verkehrswert:	37.750,00 €

**Flurstück 3305:**

Bewertungsobjekt:	Betriebsfläche, Lagerplatz 76833 Walsheim
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2023
Nutzungsart:	Abbaufäche (Öl-Förderungsanlage) und Weinberg
Pächter:	verpachtet und eigengenutzt
Bodenwert:	10,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	1.669 m <sup>2</sup>
Verkehrswert:	24.460,00 €

**Flurstück 7259:**

Bewertungsobjekt:	In den Riedwiesen 76829 Landau (Nußdorf)
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2023
Nutzungsart:	Weingarten
Pächter:	Verpachtet, Rebanlagen etc. vermutlich im Eigentum des Schuldners/Eigentümers
Bodenwert:	9,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	1.156 m <sup>2</sup>
Verkehrswert:	12.760,00 €