

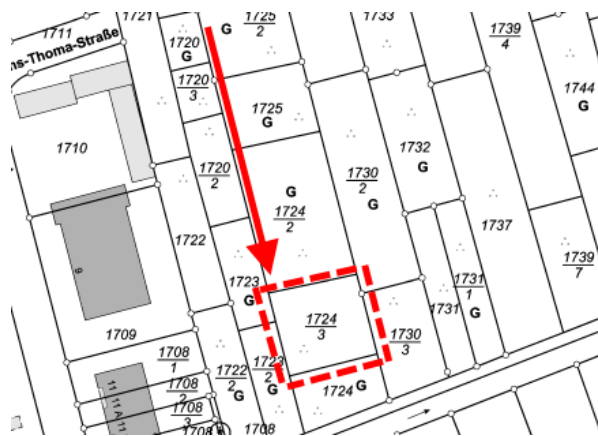
Oliver Schlegel
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)
für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)

Pfarrer-Abel-Straße 15
67434 Neustadt/Weinstraße
T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21
info@as-immowert.de

Az.: 24723-2
Az. Gericht: 1 K 22/24
Datum: 10.07.2025
pdf-Ausfertigung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für das Gartengrundstück
Grundbuch von Kandel, Blatt 5444, Flurstück Nr. 1724/3
Lage Unterkandler Krautgärten in 76870 Kandel



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Quelle: VermKA Rheinlandpfalz



Blick Richtung Süden

Auftraggeber: Amtsgericht Landau in der Pfalz
Marienring 13
76829 Landau in der Pfalz

Wertermittlungsstichtag: 26.06.2024

Qualitätsstichtag: 26.06.2024

Verkehrswert: 5.600,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten inkl. 4 Seiten Anlagen

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Auftraggeber	3
1.3	Auftragsinhalt / Bewertungszweck.....	3
1.4	Ortsbesichtigung / Teilnehmer	3
1.5	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	3
1.6	Grundbuchauszug / Katasterangaben	3
1.7	Arbeitsunterlagen / Auskünfte	4
1.8	Feststellungen für das Gericht.....	4
2	LAGEBESCHREIBUNG.....	5
2.1	Makrolage	5
2.2	Mikrolage	5
3	OBJEKTBE SCHREIBUNG	6
3.1	Grundstücksgestalt und -größe	6
3.2	Bodenbeschaffenheit / Grundwasser	8
3.3	Rechte und Belastungen	8
3.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	8
3.5	Entwicklungs- und Erschließungszustand / Abgabenzustand.....	9
3.6	Beschreibung der baulichen Anlagen und der Gartenanlage	9
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	10
4.1	Immobilienmarkt	10
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	10
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	12
4.5	Verfahrensergebnis.....	12
4.6	Verkehrswert	13
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	14
	ANLAGEN.....	15
	Anlage 1: Makrolage	15
	Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	16
	Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Flurstücks.....	17
	Anlage 4: Flurstücksnachweis	18

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt ist ein Gartengrundstück in der Lage Unterkandler Krautgärten in 76870 Kandel, mit Gartenhütten.

1.2 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Landau in der Pfalz, Marienring 13, 76829 Landau in der Pfalz.

1.3 Auftragsinhalt / Bewertungszweck

Beauftragt ist gemäß Schreiben vom 22.04.2024 mit dem Aktenzeichen 1 K 22/24

im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

(Antragsteller) gegen ### (Antragsgegnerin)

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des Beschlagsnahmeobjekts zu schätzen.

Das Vollstreckungsgericht hat nach § 74 a Abs. 5 ZVG den Verkehrswert festzusetzen.

Bei mehreren Versteigerungsobjekten wird gebeten, für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Das Gutachten soll in 4-facher Ausfertigung erstattet werden sowie im PDF-Format (Gutachten, Anlagen und Fotos je in getrennten Dateien) übermittelt werden.

Das Gutachten besteht aus 18 Seiten inkl. 4 Seiten Anlagen.

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Einladung zur Ortsbesichtigung wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 11.06.2024 zugestellt, die Ortsbesichtigung wurde für den 26.06.2024 angekündigt, mit der Bitte um Rückmeldung, ob der Termin wahrgenommen werden kann. Teilnehmer bei der Ortsbesichtigung waren der Antragsteller und der Sachverständige.

Das Grundstück wurde in Augenschein genommen.

1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

Der Wertermittlungsstichtag ist entsprechend § 2 Absatz 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Wertermittlungsstichtag ist der 26.06.2024.

Der Qualitätsstichtag ist nach § 2 Absatz 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Fall dem Wertermittlungsstichtag.

1.6 Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.04.2024 mit letzter Änderung vom 12.03.2024 vor.

Amtsgericht Kandel

Grundbuch Kandel

Grundbuchblatt 5444

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 2

(Grundstücke) Gemarkung: Kandel

Flurstück Nr.: 1724/3

Wirtschaftsart und Lage: Ackerland, Unterkandler Krautgärten

Größe: 464 m²

Die Katasterangaben im Bestandsverzeichnis stimmen mit dem Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 12.06.2024 überein. Die tatsächliche Nutzung ist mit Garten beschrieben.

Abteilung I: (Eigentümer/in)	XXX
Abteilung II: (Lasten und Beschränkungen)	Zwangsversteigerungsvermerk vorhanden, siehe Kap. 3.3.1 auf Seite 8. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden.
Abteilung III: (Grundpfandrechte)	Für die Bewertung nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Verkaufsfall sachgemäß berücksichtigt werden.

1.7 Arbeitsunterlagen / Auskünfte

Folgende Unterlagen und Auskünfte wurden beschafft:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug, Ausdruck vom 25.04.2024
- Bodenrichtwert 2024, Premiumdienst, Abruf auf GeoPortal des Landes Rheinland-Pfalz
- Flurstücks- und Eigentümergebiet sowie Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz vom 12.06.2025
- Auskunft bzgl. Bauleitplanung (www.vg-kandel.de), Abruf 02.05.2024
- Auskunft aus dem Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz vom 11.06.2024
- Auskunft bzgl. Kaufpreissammlung vom 10.07.2025, Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 26.06.2024
- Fotodokumentation vom 26.06.2024

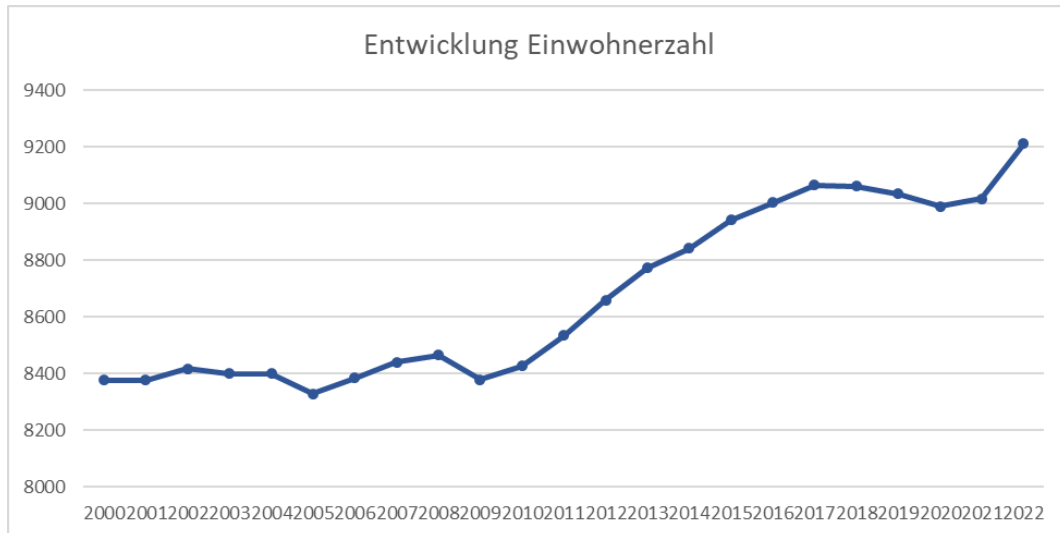
1.8 Feststellungen für das Gericht

- Ob ein Verdacht auf Altlasten besteht:
Ein Verdacht auf ökologische Altlasten im Sinne von Bodenverunreinigungen besteht nicht (vgl. 3.4.4).
- Name und Anschrift des Verwalters mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:
Soweit bekannt ist kein Verwalter bestellt.
- Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind:
Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag verpachtet. Der Pächter ist mir nicht bekannt.
- Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:
Nein.
- Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:
Ein Gewerbebetrieb ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht vorhanden.
- Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Keine vorhanden.
- Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:
Nein.

2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1 Makrolage

Die Stadt Kandel befindet sich im Südosten von Rheinland-Pfalz im Landkreis Germersheim. Die Stadt ist Teil und Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde, die sich aus Kandel und 6 umliegenden Gemeinden zusammensetzt.



Kandel zählt rd. 9.212 Einwohner (Stand 31.12.2022). Die Einwohnerzahl hat seit 2012 um rd. 6,1 % zugenommen. Die Altersgruppe 65 Jahre und älter ist mit 22,6 % vertreten und liegt damit etwas unter den prozentualen Anteilen von Ortsgemeinden gleicher Größenklasse (23,4 %). Laut Landesplanung ist Kandel als Mittelzentrum eingestuft.¹

Die Wirtschaft in Kandel ist geprägt durch Handel, Dienstleistungen und Handwerk, größere Industriebetriebe sind aus dem Bereich Elektroindustrie.

Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex für Kandel beträgt 103,8.²

Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Germersheim mit 4,6% rd. 0,6 % unter dem rheinlandpfälzischen Landesdurchschnitt und 1,2 % unter dem Bundesdurchschnitt (Stand: Juni 2024).³

Kandel ist über die A 65 an das Fernstraßennetz angebunden, die Autobahnanschlüsse Kandel-Nord und Kandel sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Der Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 135 km zu erreichen. Kandel verfügt Anschluss an den Verkehrsverbund Karlsruhe und den Verkehrsverbund Rhein-Neckar. Anschluss an das Fernverkehrsschiennetz gibt es in Karlsruhe und Mannheim.

2.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt im Südosten von Kandel in der Lage Unterkändler Krautgärten, einer Freizeitgartenanlage.

Es handelt sich um ein gentechnikfreies Gebiet nach § 19 LNatSchG.

Das Grundstück ist dem Landschaftsschutzgebiet „Bienwald“ (LSG-7300-035) zugeordnet.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich von Wasserschutzgebieten mit Rechtsverordnung.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets.⁴

¹ Quelle: www.statistik.rlp.de

² Quelle: GfK-Regionaldaten 2023, veröffentlicht durch die IHK Pfalz.

³ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

⁴ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten (geoportal-wasser.rlp-umwelt.de)

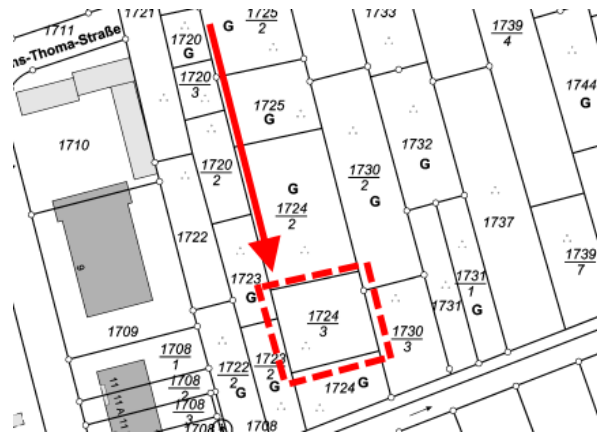
3 OBJEKTBESCHREIBUNG

3.1 Grundstücksgestalt und -größe

Das Grundstück Flurstück Nr. 1724/3 liegt östlich der Raiffeisenstraße in 2. Reihe hinter den mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken. Das Grundstück grenzt nicht an eine öffentliche Erschließungsstraße.

Der Zugang zu dem Bewertungsobjekt erfolgt über die nördlich angrenzenden Grundstücke. In der Freizeitgartenanlage sind die Gärten über schmale Zuwegungen zugänglich.

Es wurde keine weitere Recherche angestellt, ob der Zugang zum Bewertungsobjekt mit einem Geh- und/oder Wegerecht begünstigt und somit der Zugang grundbuchrechtlich gesichert ist.



Das Grundstück hat eine Breite (West-Ost) von rd. 22 m und eine Länge (Nord-Süd) von rd. 21 m.

Das Grundstück verfügt über einen regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt.

Die Grundstücksgröße beträgt gemäß den Katasterangaben 464 m². Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte überprüft und für plausibel befunden.

Die Topografie im Bereich des Bewertungsobjekts ist weitgehend eben.



Pfad, Zuwegung zum Grundstück



Zugang auf das Grundstück



Blick Richtung Süden



Blick Richtung Südosten



Blick Richtung Nordosten



Gartenhütte mit Überdachung



Schuppen



Beispiel von gelagertem Material

3.2 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Eine lageübliche Grund- und Grundwassersituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen hinsichtlich der Bodengüte wurden nicht angestellt.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebiets mit RVO.⁵

3.3 Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch Blatt 5444 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs kein Herrschvermerk eingetragen.

Im Grundbuch Blatt 5444 ist in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 5 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz mit Sitz in Landau/Pfalz, 1 K 22/24); eingetragen am 12.03.2024.

Hinweis: vom Zwangsversteigerungsvermerk geht kein Werteeinfluss aus.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Nach Angabe ist das Grundstück verpachtet. Die Pacht beträgt demnach 25,00 € pro Jahr, der Name des Pächters ist mir nicht bekannt.

Weitere privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen sind nach Angabe nicht vorhanden.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Baurechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als Grünfläche mit der Nutzung Dauerkleingärten dar.

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist dem Außenbereich zu zuordnen.

3.4.2 Schutzgebiete

Die Schutzgebiete sind bereits in Kap. 2.2 beschrieben.

3.4.3 Baulasten

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Germersheim wurde nicht eingeholt.

Im Flurstücksnachweis und in der Liegenschaftskarte sind keine Hinweise auf eine Baulast vorhanden.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück baulastfrei ist.

⁵ Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>

3.4.4 Altlasten / Kontamination

Eine schriftliche Auskunft der SGD Süd mit Datum 11.06.2024 liegt vor.

Demnach ist das Grundstück Flurstück Nr. 1724/3 in der Gemarkung Kandel im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Es wird von einem Altlastenunbedenklichen Grundstückszustand ausgegangen. Sollten anderweitige Erkenntnisse vorliegen, so wäre die Wertrelevanz zu prüfen und das Gutachten ggf. fortzuschreiben.

3.5 Entwicklungs- und Erschließungszustand / Abgabenzustand

Die Entwicklungszustände von Grundstücken sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert.

Das gegenständliche Grundstück wird als private Grünfläche den sonstigen Flächen zugeordnet.

Die tatsächliche Nutzung ist Garten.

3.6 Beschreibung der baulichen Anlagen und der Gartenanlage

Auf dem Grundstück befinden sich u.a. eine Blech-Gartenhütte, ein Schuppen mit Werkstatt und ein Kunststoff-Gewächshaus.

Die Gartenhütte und der Schuppen sind grenzständig entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Die Gartenhütte war am Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich.

Die Gartenhütte ist in Leichtbauweise errichtet, Blechverkleidung, Eindeckung mit Trapezblechen.

Die Gartenhütte ist in einem ungepflegten Zustand, Fensterscheiben sind defekt.

Die Gartenhütte und der Schuppen bleiben ohne Wertansatz.

Das Grundstück ist rundum eingezäunt.

Zentral im Garten ist ein Kirschbaum vorhanden.

Eine werthaltige Gartenanlage und werthaltige Pflanzungen sind ansonsten nicht/keine vorhanden.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt für Garten- und Freizeitgrundstücke ist ein Teilmarkt, für den keine Auswertungen des Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz zur Verfügung gestellt sind.

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln oder neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen aus der Bodenrichtwertzone zur direkten Bodenwertableitung sind in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz nicht vorhanden.

Es wurden Kaufpreise gesichtet und analysiert, hierbei zeigt sich, dass in der überwiegenden Anzahl der Kauffälle geringe Abweichungen vom Bodenrichtwert auftreten. Aus diesem Grunde wird der Bodenrichtwert für die Bodenwertableitung herangezogen.

Der Garten ist verpachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Gartenhütte, Schuppen und Gewächshaus sowie gelagertes Material bei Beendigung des Pachtvertrags vom Grundstück entfernt werden. Daher erfolgt kein Wertansatz und kein Ansatz für Entsorgungskosten.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife, altlastenfreie Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte enthalten wertanteilig Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB.

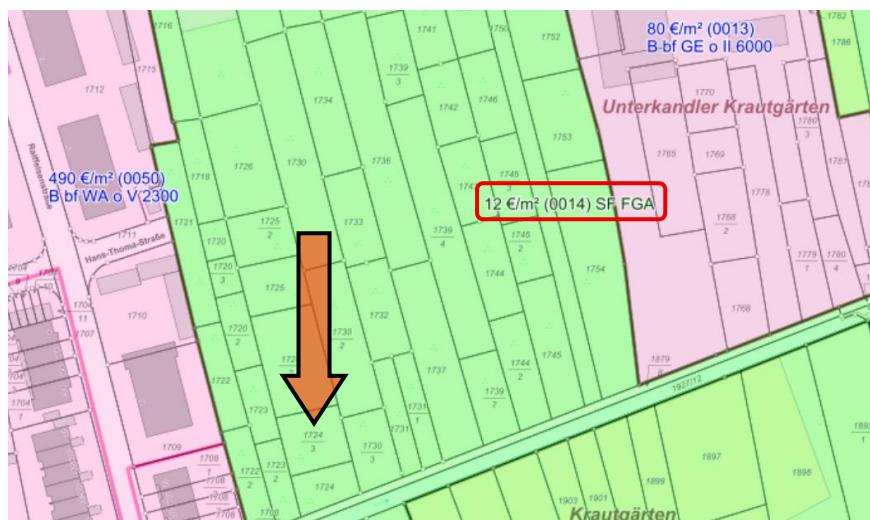
Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer für Freizeitgärten ausgewiesenen Bodenrichtwertzone, der Zone Nr. 0014 (Sonderfläche).

Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 12,00 €/m² mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand: Sonstige Flächen

Nutzungsart: FGA, Freizeitgartenfläche



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024, Quelle: VermKA Rheinland-Pfalz

4.3.2 Bodenwertentwicklung

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen entsprechend § 7 und § 9 ImmoWertV 2021 erfasst werden, eine Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse kann mit Indexreihen vorgenommen werden (§ 18 ImmoWertV 2021).

Der Gutachterausschusses der Region Rheinpfalz weist keinen Bodenpreisindex für Sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit Freizeitgärten aus.

Der Bodenrichtwert in der Zone Nr. 0014 hat sich im Zeitraum (2016 bis 2024) um 100 % nach oben entwickelt, von 2022 auf 2024 wurde der Bodenrichtwert um rd. 2,00 €/m² (= 20 %) angehoben.

Aufgrund von zuletzt stagnierenden oder moderat angestiegenen Bodenpreisen im näheren Umfeld wird eine Anpassung zum Wertermittlungstichtag nicht vorgenommen.

Anpassung an die Bodenwertentwicklung					
Allgemeine Wertverhältnisse	1,0	x	12,00 €/m ²	=	12,00 €/m ²
angepasster BRW					rd. 12,00 €/m²

4.3.3 Bodenwert

Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Das Grundstück ist als Fläche der Land- und Forstwirtschaft - Sonstige Fläche - einzustufen und entspricht insofern dem Entwicklungszustand des Bodenrichtwertgrundstücks.

In Bezug auf die Erreichbarkeit, Zugänglichkeit, Größe und Zuschnitt sind keine wesentlichen Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorhanden, daher erfolgt keine weitere Anpassung des Ausgangswerts.

Anpassungen an die Merkmale des Bewertungsobjekts					
Anpassung	0 %	von	12,00 €/m ²		12,00 €/m ²
Angepasster Bodenwert					12,00 €/m ²
					rd. 12,00 €/m²
Vorläufiger Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)					
Vorläufiger Bodenwert	12,00 €/m ²	x	464 m ²	=	5.568,00 €
					rd. 5.600,00 €

Unter Beachtung der angeführten Objektbesonderheiten und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wird der marktkonforme Bodenwert mit **rd. 5.600,00 €** ermittelt.

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezeichnet (§ 8 ImmoWertV 2021).

Darunter sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen zu verstehen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Schuppen (Gartenhütte) Die Gartenhütte, der Schuppen und das Gewächshaus wird unter Berücksichtigung von Zustand und Beschaffenheit wertneutral berücksichtigt.	± 0,00 €
Summe	± 0,00 €

Es liegen keine wertrelevanten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt ein Abschlag von ± 0,00 € auf den vorläufigen Verfahrenswert.

4.5 Verfahrensergebnis

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal ergibt sich aus dem vorläufigen Verfahrenswert das nachfolgende Verfahrensergebnis.

	Vergleichswert
vorläufig marktangepasster Verfahrenswert	5.600,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €
Verfahrenswert	5.600,00 €
gerundet	5.600,00 €

4.6 Verkehrswert

Der aus dem Bodenwert und unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelte Verfahrenswert wurde mit rd. 5.600,00 € ermittelt.

Der Sachverständige hat den Verkehrswert für das Freizeitgartengrundstück Grundbuch von Kandel, Blatt 5444, Gemarkung Kandel, Flurstück Nr. 1724/3 In der Lage `Unterandler Krautgärten´ in 76870 Kandel zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 mit rd.

5.600,00 € (fünftausendsechshundert Euro) ermittelt.

Dies entspricht rd. 12,00 €/m² Grundstücksfläche.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt.

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

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. Die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 10.07.2025

Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Immobilienbewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)



LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Petersen u.a.: Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung, 2. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart

Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln

Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9. Aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln, 2020

Bernd Stumpe und Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, Köln 2014

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz