

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)

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

Az.: 24744

Az. Gericht: 1 K 29/24

Datum: 11.07.2025

pdf-Ausfertigung

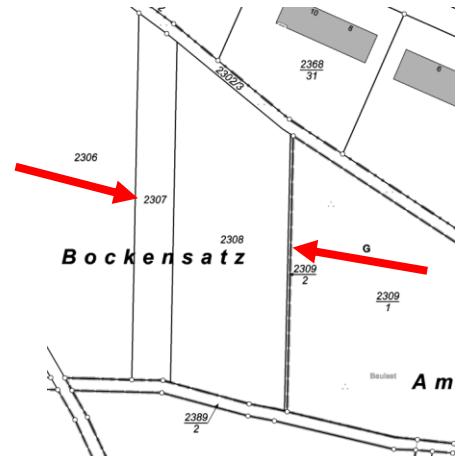
G u t a c h t e n

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für das landwirtschaftliche Grundstück

Grundbuch von Wollmesheim, Blatt 814, Gemarkung Wollmesheim, Flurstücke Nr. 2307, 2308, 2309/2



Blick Richtung Südosten



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (www.vermkv.rlp.de)

Auftraggeber:

Amtsgericht Landau in der Pfalz
Marienring 13
76829 Landau

Wertermittlungsstichtag:

03.12.2024

Qualitätsstichtag:

03.12.2024

Verkehrswert Flurstücke Nr. 2307, 2308, 2309/2:

16.300,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten inkl. 6 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	Arbeitsunterlagen / Auskünfte	3
1.7	Grundbuchauszug / Katasterangaben	4
2	LAGEBESCHREIBUNG.....	5
2.1	Makrolage	5
2.2	Mikrolage	5
3	OBJEKTBESCHREIBUNGEN.....	6
3.1	Grundstücksgestalt und -größe	6
3.2	Bodenbeschaffenheit.....	7
3.3	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
3.4	Entwicklungs- und abgabenrechtlicher Zustand.....	9
3.5	Nutzung.....	9
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG.....	10
4.1	Vorbemerkung	10
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	10
4.3	Bodenwertermittlung	10
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	15
4.5	Verkehrswert	16
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	17
	ANLAGEN	18
	Anlage 1: Makrolage	18
	Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	19
	Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte	20
	Anlage 4: Flurstücksnachweis	21

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt besteht aus 3 Landwirtschaftsflächen (Ackerfläche) auf der Gemarkung Wollmesheim.

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 26.09.2024 mit dem Aktenzeichen 1 K 29/24 im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ### (Antragsteller) gegen ### (Antragsgegner) zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des Beschlagnahmehobjekts zu schätzen. Das Vollstreckungsgericht hat nach § 74 a Abs. 5 ZVG den Verkehrswert festzusetzen. Das Gutachten soll in 4-facher Ausfertigung erstattet werden sowie im PDF-Format (Gutachten und Anlagen in getrennten Dateien) übermittelt werden. Das Gutachten besteht aus 23 Seiten inkl. 6 Seiten Anlagen.

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Der Termin wurde mit den Beteiligten im Vorfeld abgestimmt.

Die Ortsbegehung wurde am 03.12.2024 durchgeführt.

Zum vereinbarten Termin war keiner der Beteiligten vor Ort.

Die Besichtigung wurde von mir alleine durchgeführt.

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 03.12.2024.

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 Arbeitsunterlagen / Auskünfte

- Grundbuchauszug vom 10.12.2024
- Bodenrichtwerte 2024 (www.vermkv.rlp.de), abgerufen über das GeoPortal Rheinland-Pfalz
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
- Flurstücks- und Eigentümer nachweis vom 09.12.2024
- Auskunft bzgl. Flächennutzungsplan, www.maps.landau.de und mündliche Rücksprache
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 03.12.2024
- Fotodokumentation

1.7 Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein unbeglaublicher Grundbuchauszug vor.

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind i.A. nicht wertbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Grundbuchauszug vom 10.12.2024

Amtsgericht	Landau in der Pfalz
Grundbuch	Wollmesheim
Grundbuchblatt	814
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>Ifd. Nr. 6</u> Gemarkung: Wollmesheim Flurstück Nr.: 2307 Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche Bockensatz Größe: 1.512 m ²
	Gemarkung: Wollmesheim Flurstück Nr.: 2308 Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche Bockensatz Größe: 4.008 m ²
	Gemarkung: Wollmesheim Flurstück Nr.: 2309/2 Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche Bockensatz Größe: 84 m ²

Die tatsächliche Nutzung ist im Flurückschlussnachweis mit Ackerland angegeben.

Abteilung I:
(Eigentümer)

###

Abteilung II:
(Lasten und Beschränkungen)

Ifd. Nr. 1 zu BV Ifd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, 1 K 29/24; eingetragen am 11.04.2024).

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden

2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1 Makrolage

Die kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz liegt im Südosten von Rheinland-Pfalz am westlichen Rand des Oberrheingrabens zwischen Pfälzer Wald und Rhein. Gemäß Landesplanung ist die Stadt Landau als Mittelzentrum eingestuft. Landau besteht neben der Kernstadt aus insgesamt 8 Ortsteilen, die zwischen 1932 und 1972 eingemeindet wurden.

Landau in der Pfalz liegt in der Großlandschaft Nördliches Oberrheintiefland und erstreckt sich im Bereich des Bewertungsobjekts im Landschaftsraum „Südliche Oberhaardt“.¹

Der Landschaftsraum umfasst die Vorhügelzone des Pfälzer Waldes zwischen dem Queichtal bei Landau und der französischen Grenze bei Schweigen. Mit dem Kaiserstuhl bei Freiburg gilt der Abschnitt der Deutschen Weinstraße südlich von Landau als eine der wärmsten Gegenden in Deutschland. Neben Weinanbau werden Obstanbau und Ackerbau betrieben. Die Täler werden als Grünland genutzt. Der Landschaftsraum ist ein überwiegend waldfreies Gebiet.

2.2 Mikrolage

Das Grundstück liegt auf Wollmesheimer Gemarkung, die bis unmittelbar an die Bebauung von Landau reicht, und kann über die Straße Pockensatz erreicht werden.

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

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebiets oder eines Flora-Fauna-Habitat-Gebiets.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich von Wasserschutzgebieten mit Rechtsverordnung.²

Das Grundstück liegt im Bereich eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets.³

¹ Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.geodaten.naturschutz.rlp.de)

² Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten (geoportal-wasser.rlp-umwelt.de)

³ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de>

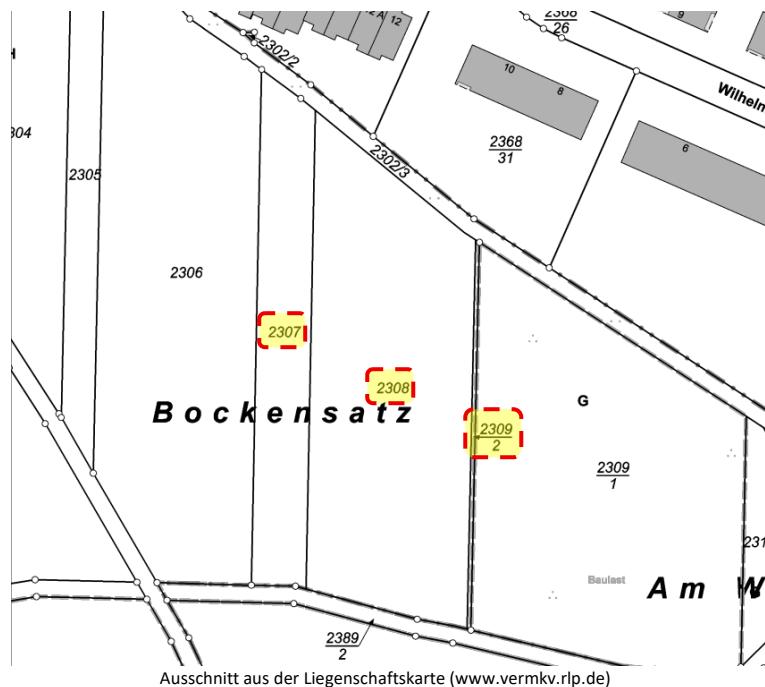
3 OBJEKTBESCHREIBUNGEN

3.1 Grundstücksgestalt und -größe

Das Grundstück Flurstücke Nrn. 2307, 2308, 2309/2 liegt im Südwesten von Landau in der Lage 'Bockensatz' und grenzt nördlich und südlich an Wirtschaftswege an und nach Osten und Westen an landwirtschaftliche Grundstücke.

Gemäß Liegenschaftskarte beträgt die mittlere Grundstücksbreite rd. 52,5 m, die Tiefe liegt zwischen 91,5 m und rd. 122 m.

Das Grundstück weist einen trapezförmigen Zuschnitt auf.



Die Grundstücksgröße gemäß Katasterangaben beträgt 5.604 m².

Das Gelände ist weitgehend eben.

Die Markierung in den nachfolgenden Bildern ist eine grobe Markierung und keine exakte Wiedergabe der tatsächlichen Grenzen.



Blick von Süden nach Norden



Blick von Südosten nach Nordwesten



3.2 Bodenbeschaffenheit

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.

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch Abteilung II sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Ifd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, 1 K 29/24; eingetragen am 11.04.2024).

Hinweis: vom Zwangsversteigerungsvermerk geht kein Werteneinfluss aus.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es ist mir nicht bekannt, ob und an wen das Grundstück verpachtet ist. Ggf. vorhandene Pachtvertragsinhalte und die Höhe der Pacht sind mir nicht bekannt.

Es liegen keine Kenntnisse über Flurbereinigungsverfahren vor.

Es sind keine weiteren im Grundbuch nicht eingetragene Rechte und Lasten / Beschränkungen bekannt bzw. wurden nicht bekannt gemacht.

3.3.3 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau ist das Grundstück als Grünlandfläche dargestellt und liegt gemäß vorliegender Information in einem überregional ausgewiesenen Grünzug, in einem umgrenzten Bereich von Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und in einem Bereich der alten Festung (siehe unten).



Hinweis: die ungefähre Lage des Bewertungsobjekts ist mit der Farbe lila gestrichelt markiert.

Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Landau, Abruf über das Geoportal der Stadt Landau

Zusätzlich wurde in einem städtebaulichen Wettbewerb ein Rahmenplan mit städtebaulichen Vorstellungen entwickelt, dieser sieht den Bereich des Bewertungsobjekts als parkähnliche Grünanlage vor.



Hinweis: die ungefähre Lage des Bewertungsobjekts ist mit der Farbe lila gestrichelt markiert.

Quelle: Rahmenplan G4 der Stadt Landau, Abruf über das Geoportal der Stadt Landau

Die Rechtsverordnung der Stadt Landau über die Festsetzung des Grabungsschutzgebietes „Festungsanlagen“ von November 2022 ist zu beachten, da sich der Toleranzbereich des ungefähren Verlaufs der Festungsanlagen bis in den Bereich des Bewertungsobjekts erstreckt. Abgegrenzte Gebiete können zu Grabungsschutzgebieten erklärt werden, wenn eine begründete Vermutung besteht, dass sie Kulturdenkmäler bergen.



Hinweis: die ungefähre Lage des Bewertungsobjekts ist mit der Farbe lila gestrichelt markiert.
Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Landau, Abruf über das Geoportal der Stadt Landau

Seit 28.11.2024 besteht die Satzung der Stadt Landau über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB für einen Bereich im Südwesten der Kernstadt Landau „südlich Wollmesheimer Straße“. Die Stadt Landau begründet dies damit, dass zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele auch die Entwicklung eines Grünzugs notwendig ist.

3.3.4 Schutzgebiete

Die Schutzgebiete sind bereits in Kap. 2.2 beschrieben.

3.4 Entwicklungs- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Der Definition nach handelt es sich bei den zu bewertenden Grundstücken um Flächen der Forst- und Landwirtschaft (vgl. § 3 ImmoWertV 2021 Absatz 1).

Für landwirtschaftliche Flächen ist häufig eine Flächenabgabe für Verkehrswege zu leisten.

Für die Wertermittlung wird ein abgabenfreier Zustand angenommen.

3.5 Nutzung

Das Grundstück wurde zum WES für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

Das Grundstück befindet sich in bewirtschafteten Zustand, es wird Ackerbau betrieben.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Wertermittlung sind die sog. normierten Verfahren, die in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

Prägend für Rheinland-Pfalz sind die Landwirtschafts- und Waldflächen, die mit ca. 40,8 % und ca. 40,6 % den größten Anteil am Flächenaufkommen einnehmen.

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im direkten Vergleichswertverfahren oder bei hinreichender Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks mit einem Bodenrichtwertgrundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwerts mit grundstücksbezogener Anpassung im indirekten Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Vergleichsfälle landwirtschaftlicher Flächen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Rheinpfalz liegen mir nicht vor. Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

4.3 Bodenwertermittlung

Bei den reinen Flächen der Landwirtschaft der Nutzungsart Acker sind neben der Fläche u.a. die Bodenqualität und das Klima für die unterschiedlichen Bodenwerte verantwortlich. In der Rheinebene mit mildem Klima und guter Bodenqualität ist der Anbau von Sonderkulturen wie Spargel, Gemüse, Zuckerrüben, Tabak und Obst möglich. Die dort festgestellten hohen landwirtschaftlichen Bodenwerte – insbesondere um die Ballungsräume von Koblenz, Mainz, Worms, Ludwigshafen am Rhein – haben aber überwiegend urbane Ursachen, die den landwirtschaftlichen Bodenwert überlagern. Das hohe Preisniveau ist weitgehend auf Begünstigungen durch städtebauliche Ausstrahlungen zurückzuführen (LGMB 2021).

In der Vorderpfalz treten rein ackerbauliche Merkmale oftmals in den Hintergrund, hier werden die Kaufpreise insbesondere durch die Nähe zu Siedlungsgebieten sowie aufgrund der Nutzung von Sonderkulturen beeinflusst.

4.3.1 Vergleichspreise

Vergleichspreise liegen mir nicht vor.

4.3.2 Allgemeine 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 Teilmarkt für landwirtschaftliche Grundstücke gewinnt in Rheinland-Pfalz zunehmend an Bedeutung, was sich auch in den kontinuierlich gestiegenen Preisen in den vergangenen Jahren widerspiegelt.

Stadtkreis Landau - Ackerflächen

Der Bodenpreisindex des Gutachterausschusses Region Rheinpfalz für den Stadtkreis Landau weist für den Zeitraum zwischen 2014 und 2024 eine durchschnittliche Bodenwertveränderung von Ackerflächen von rd. + 62 % aus, mit jährlichen Änderungsraten zwischen -9,2 % und 20,1 %, im Mittel + 5 %.

Im angrenzenden Landkreis Südliche Weinstraße liegt die durchschnittliche Bodenwertveränderung von Ackerflächen im Zeitraum 2014 bis 2024 bei rd. 41 %, mit jährlichen Änderungsraten zwischen -2,8 % und 15,3 %, im Mittel + 3,6 %.

4.3.3 Bodenrichtwert

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

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.

Bodenrichtwerte greifen auf die Wertentwicklung von Kaufpreisen der Vergangenheit zurück und können in einem dynamischen Markt die aktuellen Bodenwertentwicklungen ggf. nicht ausreichend abbilden. Die veröffentlichten Bodenrichtwerte werden auf Plausibilität geprüft, sofern Vergleichspreise vom Gutachterausschuss vorliegen, erfolgt ggf. eine Anpassung der Bodenrichtwerte.

Die Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und Wald beinhalten keinen Aufwuchs.

Der amtliche Bodenrichtwert in der Gemarkung Wollmesheim für Landwirtschaftsflächen in der Bodenrichtwertzone 3103 beträgt zum Stichtag 01.01.2024 2,30 €/m² mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	LF, Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart:	A, Ackernutzung
Grundstücksfläche	4.000 m ²
Ackerzahlzahl:	80
Wegeerschließung:	oWEER, nicht erschlossen

Da es sich bei den Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

4.3.4 Anpassung Bodenrichtwerte

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz wird dargestellt, dass Untersuchungen die Grundstücksfläche, die Ackerzahl/Grünlandzahl und den Vertragszeitpunkt als die überwiegend wertbildenden Merkmale identifizieren konnten und der Obere Gutachterausschuss hat die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht und empfiehlt diese bei der Wertfindung anzuwenden. Weitere Parameter, wie u.a. die Lage zum Waldrand, die Entfernung zum nächsten Ort, die Grundstücksbreite und der Zuschnitt, die Wegeerschließung oder Hängigkeit erwiesen sich als hochgradig nichtsignifikant oder es bestand eine zu starke Korrelation mit anderen Merkmalen. Die Untersuchungen beziehen sich überwiegend auf den Westen und Norden von Rheinland-Pfalz, sodass die Anwendung in den östlichen Regionen von Rheinland-Pfalz geprüft werden muss.

Ackerflächen

Grundstücksfläche

Es wurde eine Abhängigkeit der Bodenwerte für Flächen der Nutzungsart Acker von der Grundstücksgröße festgestellt, demnach werden höhere relative Kaufpreise bei zunehmender Grundstücksgröße bezahlt.

Fläche in ha	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	1,0	2,0	5,0
Umrechnungskoeffizient	0,93	0,95	0,96	0,97	0,98	1,00	1,02	1,05

Tab. 4.5-5: Umrechnungskoeffizienten für das Merkmal Grundstücksgröße zum Zeitpunkt 01.01.2022 (bei einer Ackerzahl von 50)

Bonität, Ackerzahl

Die Ackerzahl misst die Qualität der Ackerfläche. Folgende Abhängigkeiten wurden vom Gutachterausschuss festgestellt:

Ackerzahl	20	30	40	50	60	70	80	90
Umrechnungskoeffizient	0,55	0,70	0,85	1,00	1,15	1,30	1,45	1,60

Tab. 4.5-4: Umrechnungskoeffizienten für das Merkmal Ackerzahl zum Zeitpunkt 01.01.2022 (bei einer Fläche von 1 ha)

4.3.5 Bodenwertermittlung

Bodenwertentwicklung

Der Bodenrichtwert hat sich in der maßgebenden Bodenrichtwertzone von 2014 bis 2024 um rd. + 77 % verändert. Die Entwicklung des Bodenrichtwerts in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone liegt über der durchschnittlichen Bodenwertentwicklung für den Stadtkreis Landau, in den letzten 4 Jahren um jeweils rd. + 5 %.

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeine Bodenwertentwicklung erfolgt daher mit + 5 %.

Bodenschätzung und Bewertung Flurstück Nr. 2307 aus Flurstücksnachweis

Bodenschätzung:	1 512 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 77, Ackerzahl 91, Ertragsmesszahl 1376
	Gesamtertragsmesszahl 1376
Bewertung:	1 512 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)

Bodenschätzung und Bewertung Flurstück Nr. 2308 aus Flurstücksnachweis

Bodenschätzung:	4 008 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 77, Ackerzahl 91, Ertragsmesszahl 3647
	Gesamtertragsmesszahl 3647
Bewertung:	4 008 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)

Bodenschätzung und Bewertung Flurstück Nr. 2309/2 aus Flurstücksnachweis

Bodenschätzung:	84 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 77, Ackerzahl 91, Ertragsmesszahl 76
	Gesamtertragsmesszahl 76
Bewertung:	84 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)

Bodenwert

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

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist als Fläche der Land- und Forstwirtschaft einzustufen und entspricht insofern dem Bodenrichtwertgrundstück.

Größe: Das Grundstück (5.604 m²) ist größer als das Richtwertgrundstück (4.000 m²). In Kap. 4.3.4 sind die allgemein empfohlenen Anpassungen beschrieben. Im vorliegenden Fall wäre eine Anpassung von rd. + 10 % vorzunehmen. Diese Anpassung wird durchgeführt.

Ackerzahl: Die Ackerzahl misst die Qualität der Ackerfläche. Für das Bewertungsobjekt ist im Auszug aus dem Liegenschaftskataster die Ackerzahl mit 91 Punkten angegeben, für das Richtwertgrundstück ist eine Ackerzahl von 80 Punkten definiert. Der Landesgrundstücksmarktbericht empfiehlt hierfür eine Anpassung.

Für 91 Punkte kann der Umrechnungskoeffizient (U) mit 1,60 angenommen werden. Bei einer Ackerzahl von 80 kann U = rd. 1,45 abgelesen werden. Aus den beiden Umrechnungskoeffizienten lässt sich der Anpassungsfaktor an die Ackerzahl wie folgt ermitteln: (1,60/1,45) – 1 = 0,10 = + 10 %.

Wegeerschließung, Breite, Zuschnitt: Der Bodenrichtwert ist ausgewiesen für ein Grundstück ohne Wegeerschließung.

Sonstiges: Für die Erschließung und Erreichbarkeit erfolgt ein Zuschlag in Höhe von 10 %.

an Bodenwertentwicklung angepasster Bodenrichtwert	2,42 €/m ²
--	-----------------------

Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts

Anpassung Ackerzahl	+ 10 %	0,24 €/m ²
---------------------	--------	-----------------------

Lage, Wegeerschließung	+ 10 %	0,24 €/m ²
------------------------	--------	-----------------------

Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei	2,90 €/m ²
--------------------------------------	-----------------------

Marktkonformer Bodenwert

Bodenwert	2,90 €/m ²	x 5.604 m ²	16.251,60 €
			rd. 16.300,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme Bodenwert mit **rd. 16.300,00 €** begutachtet.

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 Wertefluss 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.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Es liegen keine wertrelevanten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.

4.5 Verkehrswert

Aus der Bodenwertermittlung leite ich den Verkehrswert für die Landwirtschaftsfläche zum Wertermittlungstichtag 03.12.2024 wie folgt ab:

Der Sachverständige hat den Verkehrswert für das landwirtschaftliche Grundstück

Grundbuch von Wollmesheim, Blatt 814, Gemarkung Wollmesheim, Flurstück Nr. 2307, 2308, 2309/2 zum Wertermittlungstichtag 03.12.2025 mit rd.

16.300,00 € (sechzehntausenddreihundert Euro)

ermittelt.

Dies entspricht rd. 2,90 €/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 11.07.2025

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)



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

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

Zugang zum Wertermittlerportal des Reguvis Verlags

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