

**BestValue Immobilienbewertung**

Petronia-Steiner-Str. 23, 67346 Speyer  
Tel: 0176 48 08 44 18  
Fax: 06232 31 28 89 7  
Email: info@bestvalue-immobilienbewertung.de



Gutachten-Nr.: 2024-01-08-V-24  
Aktenzeichen: 1 K 62/23  
Amtsgericht: Landau in der Pfalz

# Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Grundstück



**Landwirtschaftsfläche, teilbebaubar  
in 76865 Rohrbach**

Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Lage	Nutzung	Fläche
Rohrbach (Pfalz)	350	19	3985	Bahnhofstraße	Grünfläche	1.720 m <sup>2</sup>

## Verkehrswert: 84.000,00 EUR

**zum Stichtag 13.02.2024**

Digitale Ausfertigung

Selina Butz, M.Sc.

Personenzertifizierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
(EuroZert - DIN EN ISO/IEC 17024)  
Zertifizierte Sachverständige nach Dekra D1 und D2

## Inhalt

1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Auftrag .....	3
1.2 Bewertungsgegenstand .....	3
1.3 Gutachtenerstellung.....	4
1.4 Stichtage .....	4
1.5 Fragen des Gerichts.....	5
2. Grundlagen .....	6
2.1 Erläuterungen zum Umfang .....	6
2.2 Allgemeine Begrifflichkeiten .....	7
2.3 Wertermittlungsgrundlagen .....	8
2.4 Gesetzliche Grundlagen und Literatur .....	9
3. Standortanalyse .....	10
4. Rechtliche Gegebenheiten.....	12
4.1 Grundbuchrechtliche Situation .....	12
4.2 Öffentlich-rechtliche Situation .....	13
5. Wertermittlung.....	15
5.1 Begründung der Verfahrenswahl .....	15
5.2 Wertbestimmende Merkmale landwirtschaftlicher Grundstücke .....	15
5.3 Bodenrichtwerte .....	16
5.4 Ermittlung des Verkehrswertes .....	17
5.4.1 Beschreibung .....	17
5.4.2 Bewertung.....	18
6. Verkehrswert (Marktwert).....	20
Anlagen.....	21
Flurkarte .....	21
Liegenschaftskataster.....	22

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

<b>Auftragsdatum</b>	08.01.2024 (Datum Auftrags schreiben)
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Landau in der Pfalz - Vollstreckungsgericht - Marienring 13 76289 Landau in der Pfalz
<b>Eigentümer</b>	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.
<b>Objektart</b>	Landwirtschaftsfläche
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

### 1.2 Bewertungsgegenstand

Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Lage	Wirtschaftsart	Fläche
Rohrbach (Pfalz)	350	19	3985	Bahnhofstraße	Grünfläche	1.720 m <sup>2</sup>

### 1.3 Gutachtenerstellung

<b>Auftragnehmer</b>	BestValue Immobilienbewertung Petronia-Steiner-Str. 23 67346 Speyer
<b>Ansprechpartner</b>	Selina Butz, M.Sc. Personenzertifizierte Sachverständige für die Wertermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 Zertifizierungsnummer: ZN-2022-28-03-1580

### 1.4 Stichtage

<b>Ortsbesichtigung</b>	13.02.2024, 10:00 – 10:15 Uhr
<b>Beteiligte</b>	Selina Butz, Sachverständige Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 19.01.2024 zu der Besichtigung eingeladen. Es erfolgte hierauf keine Rückmeldung. Von den Beteiligten ist keine Partei zur Besichtigung erschienen.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	13.02.2024
<b>Qualitätsstichtag</b>	13.02.2024 Bemerkung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

## 1.5 Fragen des Gerichts

Das Gutachten soll laut Anschreiben des Gerichts auch folgende Angaben enthalten:

- (1) Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Hier nicht relevant.

- (2) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht:

Siehe im Gutachten unter Punkt „öffentlich-rechtliche Situation“.

- (3) Die Feststellung des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie die Höhe des Wohngeldes bei Wohn- und Teileigentum:

Hier nicht relevant.

- (4) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift):

Es sind keine Pachtverträge bekannt.

- (5) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:

Hier nicht relevant.

- (6) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

Hier nicht vorhanden.

- (7) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):

Hier nicht vorhanden.

- (8) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:

Hier nicht relevant.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren.

Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung zur Folge haben. Die Feststellungen wurden durch Inaugenscheinnahme und stichprobenartig durchgeführt. Die im Gutachten aufgeführten Schäden sind daher möglicherweise nicht vollständig und bleiben unverbindlich. Im Rahmen der Wertermittlung werden nur die durch Inaugenscheinnahme Schäden berücksichtigt. Das Ausmaß und der Umfang der tatsächlichen Schäden kann nur durch ein ausführliches, separates Schadensgutachten zu erfassen, welches nicht Auftragsbestandteil dieser Verkehrswertermittlung ist.

Die vorliegende Wertermittlung geht insoweit von Mängelfreiheit aus. Sollten derartige Mängel und Schäden jedoch vorliegen, kann das zu erheblichen Abweichungen von den hier ermittelten Werten führen. Diese Mängel und Schäden wären durch Sondersachverständige zu prüfen.

Es erfolgte keine gesonderte Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen vor Ort. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Insofern nicht anders angegeben konnten keine Anhaltspunkte festgestellt werden, dass die Angaben nicht plausibel sind.

Die im Gutachten auszugsweise dargestellten Abbildungen und textliche Angaben, können daher Darstellungen und Informationen enthalten, die nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Für die Wertermittlung waren ggf. aus den Unterlagen, Angaben und Auskünften Annahmen zu treffen. Sollten sich diese als nichtzutreffend herausstellen, so ist das Gutachten gegebenenfalls zu präzisieren bzw. zu ergänzen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und entfaltet keine Wirkung gegenüber Dritten. Die Aufnahme in den Schutzbereich eines Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten, zum Beispiel Käufern wird hiermit ausdrücklich nicht übernommen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit schriftlicher Erlaubnis der des Sachverständigen zulässig.

## 2.2 Allgemeine Begrifflichkeiten

### **Verkehrswert (§ 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **Marktwert (§ 16 Abs. 2, PfandBG)**

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

### **Bodenwert (§ 16 Abs. 1, ImmoWertV)**

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

### **Wertermittlungsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

### **Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, insbesondere seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

## 2.3 Wertermittlungsgrundlagen

### Vom Auftraggeber/den Beteiligten übergebene und herangezogene Unterlagen

- Keine

### Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 15.02.2024 mit letzter Änderung vom 07.07.2023)
- Schriftlicher Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 22.02.2024
- Schriftlicher Auszug aus dem Altlastenkataster vom 16.02.2024
- Schriftlicher Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.02.2024
- Schriftlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.02.2024
- Schriftliche planungsrechtliche Auskunft
- Schriftliche Auskunft über Erschließungsbeiträge der Stadtverwaltung
- Lageplan M. 1:1000
- Bewertungsrelevante Parameter

Das nachfolgende Wertgutachten stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objektdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese, teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

## 2.4 Gesetzliche Grundlagen und Literatur

**BauGB:** Baugesetzbuch i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**BelWertV:** Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.05.2006

**DIN 277:** Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen vom 01.2016

**GEG:** Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020

**Gif:** Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF/G)" vom 1. Mai 2012

**ImmoWertV:** Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021

**ImmoWertA:** Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023

**WertR 2006:** Wertermittlungsrichtlinien vom 01.03.2006

**WoFIV:** Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003

### Literatur

**Kleiber, Wolfgang:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2019

**Kröll, Hausmann, Rolf:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015

**Petersen u.a.:** Verkehrswertermittlung von Immobilien, Richard Boorberg Verlag, 2. Auflage 2013

**Stumpe, Tillmann:** Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger-Verlag, 2. Auflage 2014

### 3. Standortanalyse

<b>Ort</b>	Rohrbach
<b>Gemeinde</b>	VG Herxheim
<b>Landkreis</b>	Südliche Weinstraße
<b>Bundesland</b>	Rheinland-Pfalz
<b>Einwohnerzahlen<sup>1</sup></b>	1.771
<b>Fläche<sup>2</sup></b>	9,25 km <sup>2</sup>
<b>Demografiety<sup>3</sup></b>	<p>Typ 8: Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen</p> <p><i>„Die Kommunen im Typ 8 zählen zu den leicht wachsenden und wohlhabenden Städten und Gemeinden im weiteren Umfeld von Wirtschaftszentren. Die Kommunen haben in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den anderen Demografietypen von einer überdurchschnittlichen Arbeitsplatzentwicklung profitiert. Der nur leicht unterdurchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.“</i></p>
<b>Kaufkraftindex<sup>4</sup></b>	<p>106,0 % (Index BRD = 100 » 25.877 € pro Einwohner und Jahr)</p>

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 31.12.2022

<sup>2</sup> Quelle: Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz

<sup>3</sup> Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

<sup>4</sup> Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2023

### Arbeitsmarkt<sup>5</sup>

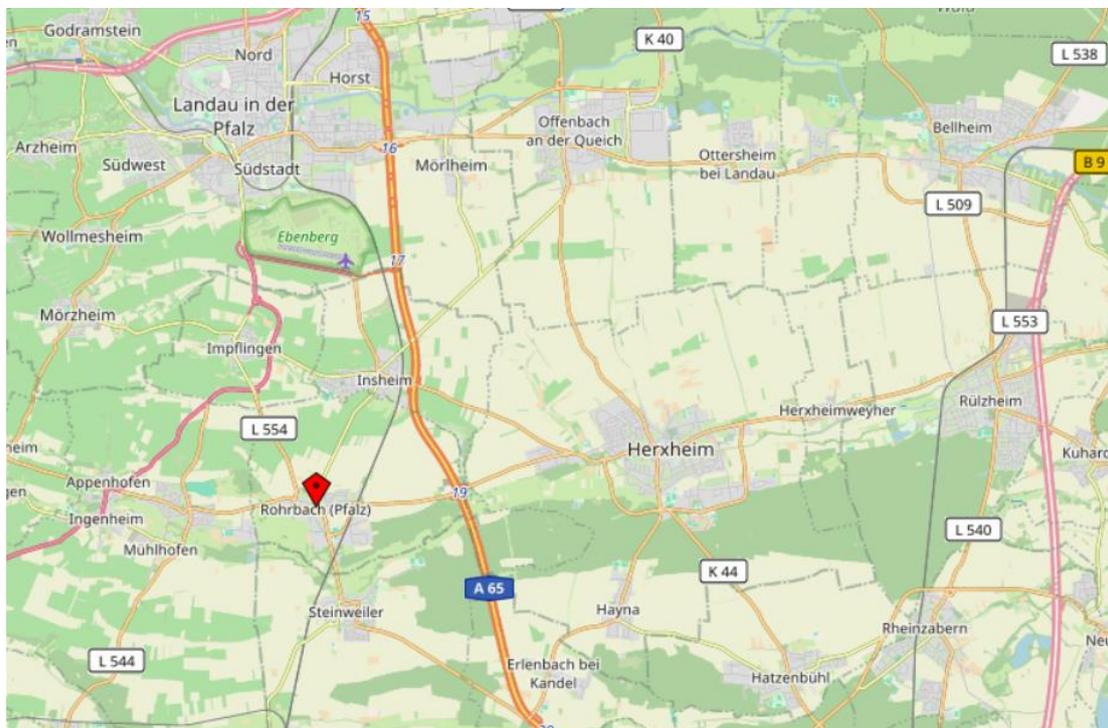
Arbeitslosenquote Bund	5,7 % (+0,3 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz	5,0 % (+0,4 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote LK Südliche Weinstraße	4,3 % (+0,1 zum Vorjahr)

### Entfernungen

Landau in der Pfalz	ca. 10 km
Germersheim	ca. 20 km
Karlsruhe	ca. 21 km

### Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 65 (ca. 2 km)
Bundesstraße	B 38 (ca. 3 km), B 427 (ca. 5 km), B 10 (ca. 11 km)
Bahnhof	Karlsruhe (ca. 30 km)
Flughafen	Karlsruhe (ca. 52 km), Stuttgart (ca. 108 km), Frankfurt a.M. (ca. 132 km)



Rohrbach (Pfalz) - Regionale Lage<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand Dezember 2023

<sup>6</sup> Quelle: OpenStreetMap

## 4. Rechtliche Gegebenheiten

### 4.1 Grundbuchrechtliche Situation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug vom 15.02.2024 mit letzter Änderung vom 07.07.2023 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen. Gegenteilige Angaben wurden seitens des Auftraggebers nicht gemacht.

<b>Grundbuch von</b>	Rohrbach (Pfalz)
<b>Amtsgericht</b>	Landau in der Pfalz
<b>Blatt Nr.</b>	350
<b>Wirtschaftsart</b>	Landwirtschaftsfläche
<b>Größe</b>	1.720 m <sup>2</sup>

#### Grundbuchbestand

##### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m <sup>2</sup>
19	Rohrbach	3985	Landwirtschaftsfläche, Bahnhofstraße	1.720

#### Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 5: a) *anonymisiert*

b) *anonymisiert*

a) und b) in Erbengemeinschaft

#### Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 22: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerichts Landau in der Pfalz mit Sitz in Landau in der Pfalz, 1 K 62/23); eingetragen am 06.07.2023.

Bewertung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches für das Ergebnis

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf die Verkehrsbewertung.

### **Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt, da in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierende Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

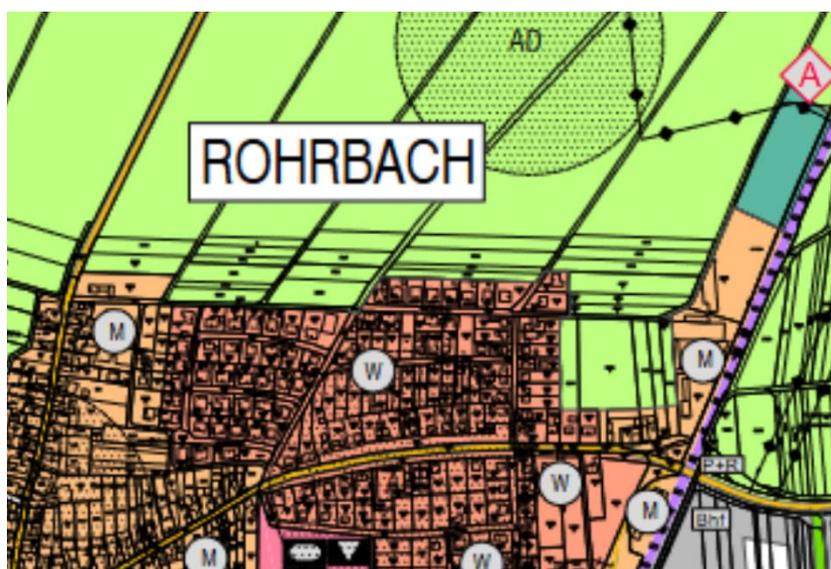
## **4.2 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **Vorkaufsrechte**

Keine bekannt.

### **Entwicklungszustand**

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück laut Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich um Grünfläche und im südlichen Bereich um gemischtes Bauland (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV).



*Ausschnitt Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim*

### **Baurechtliche Situation**

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Herxheim existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### **Erschließungsbeiträge**

Entsprechend der schriftlichen Auskunft der Verbandsgemeinde Herxheim vom 16.02.2024 sind keine öffentlichen Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

### **Baulasten**

Der Begriff Baulast stammt aus dem Bauordnungsrecht und bedeutet, dass der Eigentümer eines Grundstücks bestimmte öffentlich-rechtliche Auflagen zu erfüllen hat. Er kann gegenüber der Baubehörde verpflichtet sein, Dinge auf seinem Grundstück zu dulden, zu unterlassen oder auszuführen.

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.02.2024 sind keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Mainz eingetragen. Dies wird nachfolgend als richtig vorausgesetzt. Für die Bewertung wird daher von genehmigten Zuständen ausgegangen.

### **Altlasten**

Im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Altlasten als Altablagerungen und Altstandorte definiert, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren hervorgerufen werden.

Gemäß schriftlicher Altlastenauskunft vom 16.02.2024 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, ist das zu bewertende Grundstück nicht in der Verdachtsflächendatei registriert. Darüberhinausgehende Verdachtsmomente waren augenscheinlich nicht vorhanden, sodass für die vorliegende Wertermittlung von einem kontaminationsfreien Grundstück ausgegangen wird.

### **Schutzgebiete**

Das zu bewertende Flurstück liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

## 5. Wertermittlung

### 5.1 Begründung der Verfahrenswahl

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichsverfahren zu ermittelt (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 der Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Es 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 Bodenwertes berücksichtigt

### 5.2 Wertbestimmende Merkmale landwirtschaftlicher Grundstücke

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 (Weingärten, 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 Pacht-  
preisniveau)
- der Verbund mit Produktionsquoten (z.B. für Milch und Zuckerrüben)
- die Aussicht auf eine Flurneueordnung (Flurbereinigungsverfahren)
- evtl. Schadstoffbelastungen

### 5.3 Bodenrichtwerte

Gemäß der Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich Rheinpfalz sind die Bodenrichtwerte für das Gebiet der zu bewertenden Flurstücke in folgender Weise definiert:

	<b>Bauland</b>	<b>Landwirtschaftliche Fläche</b>
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>165,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2,20 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzungsart</b>	Gemischt Baufläche	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
<b>Entwicklungszustand</b>	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV
<b>Beitragszustand</b>	Erschließungsbeitragsfrei	Erschließungsbeitragsfrei
<b>Geschosszahl</b>	II	-
<b>Grundstückstiefe</b>	40 m	-
<b>Grundstücksfläche</b>	-	4000 m <sup>2</sup>
<b>Ackerzahl</b>	-	80
<b>Nummer der Bodenrichtwertzone</b>	0011	3105
<b>Stichtag</b>	01.01.2024	13.02.2024

## 5.4 Ermittlung des Verkehrswertes

### 5.4.1 Beschreibung



*Landwirtschaftsfläche in Rohrbach (Pfalz) Flst. 3985*

<b>Nutzung</b>	Grünfläche
<b>Pacht</b>	Es liegen keine Informationen über Pachtverträge vor
<b>Lage</b>	Bahnhofstraße
<b>Aufwuchs</b>	Gras
<b>Untergrund</b>	Dünne Lössdecke über einem Diluvialboden (LÖD)
<b>Entfernung zur Bebauungsgrenze</b>	Direkt angrenzend
<b>Entfernung zur Ortsmitte</b>	ca. 900 m
<b>Grundstücksform</b>	annähernd rechteckig
<b>Mittlere Länge x Mittlere Breite</b>	132 m x 13 m
<b>Topografie</b>	Annähernd eben
<b>Zuwegung</b>	Zweiseitig - direkter Zugang zur Bahnhofstraße im Süden, Feldweg im Norden

### 5.4.2 Bewertung

Das Grundstück kann entsprechend dem Flächennutzungsplan und der umliegenden Bebauung im südlichen Bereich bis zu einer Tiefe von 40 m bebaut werden und damit einer Wohn- oder gewerblichen Nutzung zugeführt werden, da es sich um Mischgebiet handelt. Das Baufenster nach dem Flächennutzungsplan ergibt sich zu rd. 490 m<sup>2</sup>. Die restliche Fläche von 1.230 m<sup>2</sup> entspricht Grünfläche.

<b>I. Bodenrichtwert Bauland</b>				<b>= 165,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>II. Anpassungen wegen Abweichungen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläute- rung
Stichtag	01.01.2024	16.02.2024	x 1,00	E1
Tiefe	40 m	40 m	x 1,00	E2
Entwicklungsstufe	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	x 1,00	E3
<b>= relativer Bodenwert</b>			<b>165,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>I. Bodenrichtwert landw. Fläche</b>				<b>= 2,20 €/m<sup>2</sup></b>
<b>II. Anpassungen wegen Abweichungen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläute- rung
Stichtag	01.01.2024	16.02.2024	x 1,00	E1
Lage (Entf. in km)	1	0	x 1,20	E4
Fläche (m <sup>2</sup> )	4.000	1.230	x 0,96	E5
Ackerzahl	80	95	x 1,16	E6
<b>= relativer Bodenwert</b>			<b>2,93 €/m<sup>2</sup></b>	

#### Erläuterungen

E1: Es sind keine zeitlichen Anpassungen es Bodenrichtwertes notwendig

E2: Die Tiefe der Bebauung wurde entsprechend dem Bebauungsfenster angesetzt

E3: Es sind keine Erschließungsbeiträge zu entrichten

E4: Die Lage direkt am Ortsrand wird über einen Zuschlag von 20 % werterhöhend berücksichtigt

Verkehrswertermittlung einer landwirtschaftlicher Fläche  
in 76865 Rohrbach  
Aktenzeichen: 1 K 62/23

E5: Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 werden Umrechnungsfaktoren für die Grundstücksgröße von Landwirtschaftsflächen herausgegeben (0,93/0,97)

E6: Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 werden Umrechnungsfaktoren für die Ackerzahl von Landwirtschaftsflächen herausgegeben (1,68/1,45)

Verkehrswert	
<i>Merkmal</i>	<i>Wert</i>
Relativer Bodenwert Bauland	165,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	490,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert Bauland</b>	<b>80.850,00 €</b>
Relativer Bodenwert Grünfläche	2,93 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.230,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert Grünfläche</b>	<b>3.607,13 €</b>
Bodenwert gesamt	84.457,13 €
Rundung	- 457,13 €
<b>Verkehrswert (ger.)</b>	<b>84.000,00 €</b>

## 6. Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2024 den Verkehrswert des Flurstücks 3985 in 76865 Rohrbach auf ca.:

**84.000,- €**

Der Ersteller versichert das vorstehende Gutachten aus rein objektiven Gesichtspunkten, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Darüber hinaus wurde Gutachten höchst persönlich besichtigt und erstellt. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Für versteckte Mängel und Altlasten, die bei der Besichtigung nicht erkennbar waren, kann keine Haftung übernommen werden.

Speyer, 28.02.2024

Ort, Datum

Selina Butz, M.Sc.

Personenzertifizierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Personenzertifiziert und überwacht durch SVG Euro-Zert GmbH  
Zertifizierungsnummer: ZN – 2022 - 28 - 03 – 1580  
Gültig bis: März 2027

Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)



## Anlagen

### Flurkarte

