

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.: 24726-3

Az. Gericht: 1 K 109/23

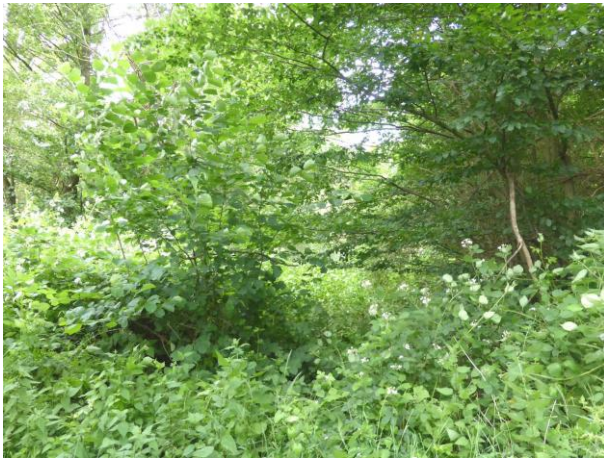
Datum: 04.09.2025

Pdf-Ausfertigung

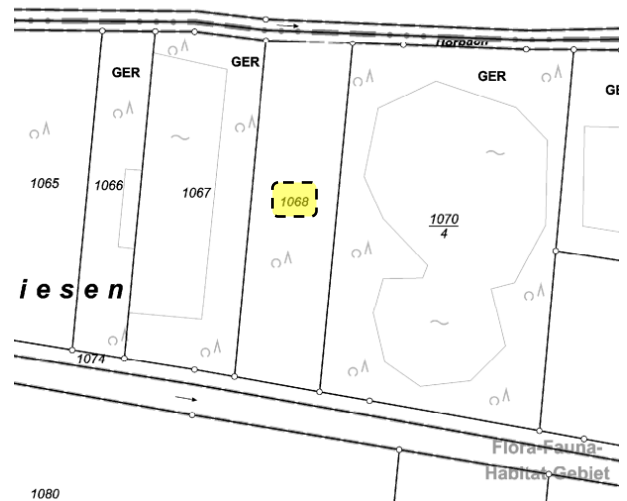
Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für das landwirtschaftliche Grundstück

Grundbuch von Barbelroth, Blatt 477, Gemarkung Barbelroth, Flurstück Nr. 1068



Blick von Süden auf das Grundstück



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

Auftraggeber:

Amtsgericht Landau in der Pfalz
Marienring 13
76829 Landau

Wertermittlungstichtag:

10.06.2024

Qualitätsstichtag:

10.06.2024

Verkehrswert Flurstück Nr. 1068:

1.060,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten inkl. 3 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	Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag.....	3
1.6	Arbeitsunterlagen / Auskünfte	3
1.7	Grundbuchauszug / Katasterangaben	4
2	LAGEBESCHREIBUNG.....	5
2.1	Makrolage	5
2.2	Mikrolage	5
3	OBJEKTBEDESCHEIBUNGEN.....	6
3.1	Grundstücksgestalt, -größe und -beschaffenheit	6
3.2	Bodenbeschaffenheit.....	7
3.3	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
3.4	Entwicklungs- und abgabenrechtlicher Zustand.....	8
3.5	Nutzung.....	8
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG.....	9
4.1	Vorbemerkung	9
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl.....	9
4.3	Bodenwertermittlung	9
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	12
4.5	Verkehrswert	13
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	14
	ANLAGEN	15
	Anlage 1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	15
	Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte	16
	Anlage 3: Flurstücksnachweis	17

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Landwirtschaftsfläche (Gehölzfläche) auf der Gemarkung Barbelroth.

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 16.04.2024 mit dem Aktenzeichen 1 K 109/23

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

(Antragsteller) gegen ### (Antragsgegner)

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des Beschlagsnahmeobjekts zu schätzen.

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

Das Gutachten soll in 6-facher Ausfertigung erstattet werden sowie im PDF-Format (Gutachten und Anlagen in getrennten Dateien) übermittelt werden.

Das Gutachten besteht aus 17 Seiten inkl. 3 Seiten Anlagen.

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Der Termin wurde mit den Beteiligten im Vorfeld abgestimmt.

Die Ortsbegehung wurde am 10.06.2024 durchgeführt.

Zum vereinbarten Termin war die im Beiblatt aufgeführten Beteiligten vor Ort.

Das Bewertungsobjekt wurde besichtigt.

1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

Der Wertermittlungstichtag 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.

Wertermittlungstichtag ist der 10.06.2024.

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

1.6 Arbeitsunterlagen / Auskünfte

- Grundbuchauszug vom 28.05.2024
- Bodenrichtwerte 2024 (www.vermkv.rlp.de), abgerufen über das GeoPortal Rheinland-Pfalz
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz vom 07.06.2024
- Flurstücks- und Eigentümersnachweis vom 07.06.2024
- Auskunft bzgl. Flächennutzungsplan, Verbandsgemeinde Bad Bergzabern
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Katasteramts Rheinland-Pfalz
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 10.06.2024
- Fotodokumentation

1.7 Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein unbeglaubigter 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 28.05.2024

Amtsgericht	Landau Zwst. Bad Bergzabern
Grundbuch	Barbelroth
Grundbuchblatt	477
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 1</u> Gemarkung: Barbelroth Flurstück Nr.: 1068 Wirtschaftsart/Lage: Grünland, Schneitzwiesen Größe: 2.124 m ²

Die tatsächliche Nutzung ist im Flurstücksnachweis mit Gehölz angegeben.

Abteilung I:
(Eigentümer) ###

Abteilung II:
(Lasten und Beschränkungen) lfd. Nr. 1 zu BV lfd. Nr. 1:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, 1 K 109/23; eingetragen am 22.12.2023).

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

2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1 Makrolage

Die Gemeinde Barbelroth liegt im Südosten von Rheinland-Pfalz am westlichen Rand des Oberrheingraben zwischen Pfälzer Wald und Rhein. Barbelroth befindet sich im Landkreis Südliche Weinstraße und ist Teil der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern.

Barbelroth 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 der Gemarkung Barbelroth, östlich der Gemeinde Barbelroth und nördlich der Gemeinde Hergersweiler.

Die Entfernung bis zur zusammenhängen Bebauung der Ortsgebiete Hergersweiler und Barbelroth beträgt ca. 450 m bzw. 1.000m.



Ausschnitt aus der Basiskarte Deutschland (Quelle: maps.rlp.de) mit Kennzeichnung der Lage des Grundstücks

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

Das Grundstück liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebiets Erlenbach-Horbachtal. Schutzzweck ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Erlenbach- und Horbachtals mit ihren Bachläufen und Wiesen sowie ihrer spezifischen Vegetation und Tierwelt.²

Das Grundstück liegt nicht im Bereich von Wasserschutzgebieten mit Rechtsverordnung.³

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

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

² Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (url: geodaten.naturschutz.rlp.de)

³ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten (geoportal-wasser.rlp-umwelt.de)

3 OBJEKTDESCHEIBUNGEN

3.1 Grundstücksgestalt, -größe und -beschaffenheit

Das Grundstück Flurstück Nr. 1068 liegt östlich von Barbelroth in der Lage ‚Schneitzwiesen‘.

Nach Osten und Westen grenzen landwirtschaftliche Grundstücke an. Auf beiden Nachbargrundstücken befinden sich stehende Gewässer.

Im Norden verläuft ein Fließgewässer, der Horbach.

Von der Südseite erfolgt die Zuwegung zum Grundstück, südlich der Zuwegung verläuft ein weiteres Fließgewässer, der Steinfelsbach.

Das Grundstück ist unbebaut, es handelt sich um eine Fläche im Außenbereich mit der Nutzungsart Gehölz.

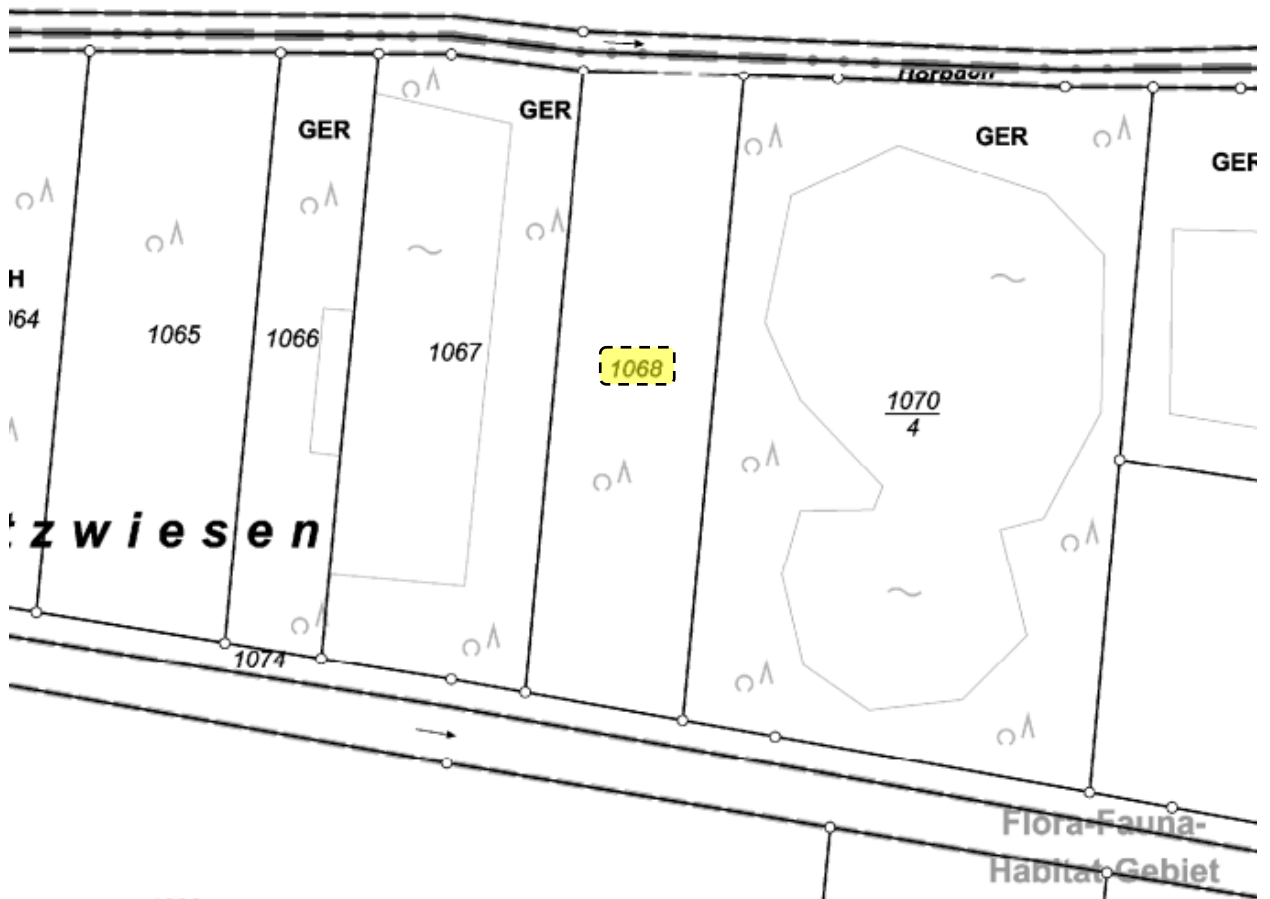
Bei der Ortsbesichtigung war der Boden sehr feucht/durchnässt.

Die vorhandene Vegetation lässt auf einen überwiegend feuchten/durchnässen Boden im Jahresverlauf schließen.

Gemäß Liegenschaftskarte beträgt die Grundstücksbreite rd. 23 m, die Tiefe liegt bei rd. 91 m.

Die Grundstücksgröße gemäß Katasterangaben beträgt 2.124 m².

Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Quelle: www.vermkv.rlp.de) mit Markierung der Nutzungsarten

Das Gelände ist weitgehend eben.

⁴ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de>

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



Zuwegung



Blick von Süden auf das Grundstück



Blick über das Grundstück



Fließgewässer Horbach an der Nordgrenze

3.2 Bodenbeschaffenheit

Eine lageübliche Grund- und Grundwassersituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichs-kaufpreise 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:

lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, 1 K 109/23; eingetragen am 22.12.2023).

Hinweis: vom Zwangsversteigerungsvermerk geht kein Werteeinfluss aus.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Nach Angabe ist das Grundstück zum Wertermittlungstichtag verpachtet, die jährliche Pacht beträgt 62 €.

Weitere im Grundbuch nicht eingetragene Rechte und Lasten / Beschränkungen sind nicht bekannt bzw. wurden nicht bekannt gemacht.

3.3.3 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern ist das Grundstück als Wald und Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Es liegen keine Kenntnisse über Flurbereinigungsverfahren vor.

3.3.4 Schutzgebiete

Die Schutzgebiete sind 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 war zum WES verpachtet.

Eine landwirtschaftliche Nutzung oder sonstige regelmäßige Nutzung war nicht zu erkennen.

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. 40,5 % und ca. 40,7 % den größten Anteil am Flächenaufkommen einnehmen.

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

Das Bewertungsobjekt ist eine land- und forstwirtschaftliche Fläche im Außenbereich.

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abgeleitet.

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 Rheinland-Pfalz wurden angefragt. Aus den Gemarkungen Barbelroth, Dierbach und Oberhausen liegen 3 Kauffälle für Gehölzflächen aus dem Zeitraum 2022 – 2024 vor.

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses für Ackerflächen und der Erkenntnisse aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

4.3 Bodenwertermittlung

Bei den reinen Flächen der Landwirtschaft der Nutzungsart Gehölz mit Überlagerung eines Landschaftsschutzgebiets treten sonstige wertbestimmende Merkmale wie Bonität, Flächengröße in den Hintergrund.

4.3.1 Vergleichspreise

Es liegen Vergleichspreise für Gehölzflächen vor.

Beim Katasteramt Rheinland-Pfalz wurden Kaufpreise für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke und die Objektart Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit der Nutzungsart Gehölze erfragt.

Es konnten 3 Vergleichsfälle für Gehölze für den Zeitraum 2022 – 2024 aus den Gemarkungen Barbelroth, Dierbach und Oberhausen zur Verfügung gestellt werden.

Die Vergleichspreise weisen unterschiedliche Merkmale und Nutzungs- und Lagequalitäten auf.

Ein Vergleichspreis in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück aus dem Jahr 2022 liegt bei 0,62 €/m².

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).

Im Landkreis Südliche Weinstraße liegt die durchschnittliche Bodenwertveränderung von Grünlandflächen gemäß Bodenpreisindex des Gutachterausschusses Region Rheinland-Pfalz im Zeitraum 2020 bis 2024 bei rd. + 10 %, mit jährlichen Änderungsraten von 2,9 %, - 2,8 %, 2,2 % und 7,9 %, im Mittel + 2,5 %.

Die durchschnittliche Bodenwertveränderung von forstwirtschaftlichen Flächen liegt gemäß Bodenpreisindex des Gutachterausschusses Region Rheinland-Pfalz im Zeitraum 2020 bis 2024 bei rd. + 14 %, mit jährlichen Änderungsraten von 3,8 %, 4,7 %, 0 % und 5,0 %, im Mittel + 3,3 %.

Der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone ist seit 2014 unverändert ausgewiesen.

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.

Grünland

Der amtliche Bodenrichtwert in der Gemarkung Barbelroth für Grünlandflächen in der Bodenrichtwertzone 3203 beträgt zum Stichtag 01.01.2024 0,80 €/m² mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	LF, Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart:	GR, Grünland
Grundstücksfläche	2.500 m ²
Grünlandzahl:	45
Wegeerschließung:	keine Angabe

Forstfläche

Für die Forstfläche wird der amtliche Bodenrichtwert in der Gemarkung Mühlhofen für forstwirtschaftliche Flächen der Bodenrichtwertzone 3501 herangezogen, dieser beträgt zum Stichtag 01.01.2024 0,35 €/m² mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	LF, Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart:	F, forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	keine Angabe
Wegeerschließung:	keine Angabe

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. Der Obere Gutachterausschuss hat 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.

Unter Berücksichtigung des Vergleichspreises wird für die Bodenwertermittlung ein Ausgangswert von 0,50 €/m² für das Bewertungsobjekt in Ansatz gebracht.

4.3.5 Bodenwertermittlung

Bodenwertentwicklung

Der Bodenrichtwert der maßgebenden Bodenrichtwertzone ist seit 2016 unverändert.

Die Entwicklung des Bodenrichtwerts liegt unter der durchschnittlichen Bodenwertentwicklung im Landkreis Südliche Weinstraße für Grünland und Forstflächen.

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeine Bodenwertentwicklung erfolgt mit 0 %.

Bodenschätzung und Bewertung Flurstück Nr. 1068 aus Flurstücksnachweis

Bodenschätzung:	2 124 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm auf Moor (L/Mo), Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 20, Ertragsmesszahl 425
	Gesamtertragsmesszahl 425
Bewertung:	2 124 m² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)

Bodenwert

Nachfolgend wird die Bodenwertberechnung dargestellt.

Das Grundstück ist als Fläche der Land- und Forstwirtschaft einzustufen und entspricht in seiner Beschaffenheit weitgehend dem vorliegenden Vergleichskaufpreis.

Marktkonformer Bodenwert

Bodenwert	0,50 €/m²	x 2.124 m²	1.062,00 €
			rd. 1.060,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wird der marktkonforme Bodenwert mit **rd. 1.060,00 €** 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 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.

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 das Bewertungsobjekt wie folgt ab:

Der Sachverständige hat den Verkehrswert
für das landwirtschaftliche Grundstück

Grundbuch von Barbelroth, Blatt 477, Gemarkung Barbelroth, Flurstück Nr. 1068
zum Wertermittlungstichtag 10.06.2024

mit rd.

1.060,00 € (eintausendsechzig Euro)

ermittelt.

Dies entspricht rd. 0,50 €/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.

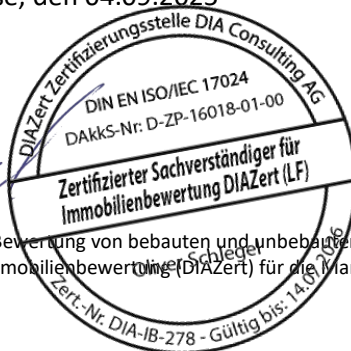
Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 04.09.2025

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