

**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.: 24726-1**

**Az. Gericht:** 1 K 109/23

**Datum:** 04.09.2025

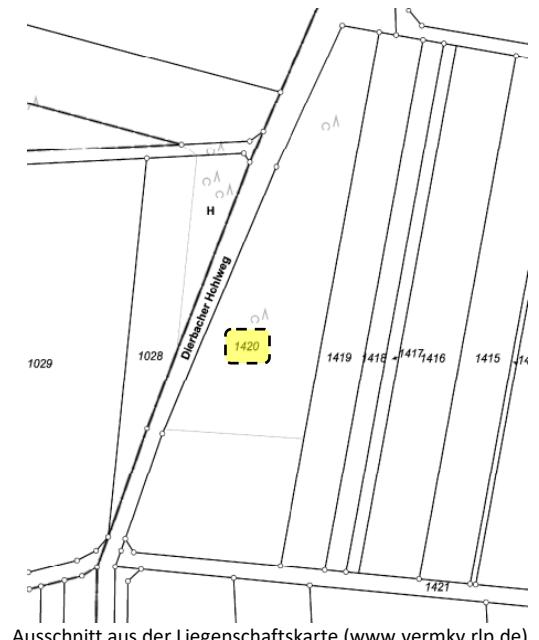
Pdf-Ausfertigung

## G u t a c h t e n

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch  
für das landwirtschaftliche Grundstück  
Grundbuch von Hergersweiler, Blatt 555, Gemarkung Barbelroth, Flurstück Nr. 1420



Blick Richtung Nordosten



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte ([www.vermkv.rlp.de](http://www.vermkv.rlp.de))

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Landau in der Pfalz  
Marienring 13  
76829 Landau

**Wertermittlungsstichtag:**

10.06.2024

**Qualitätsstichtag:**

10.06.2024

**Verkehrswert Flurstück Nr. 1420:**

**6.200,00 €**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1 ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2 LAGEBESCHREIBUNG.....</b>	<b>5</b>
2.1 Makrolage .....	5
2.2 Mikrolage .....	5
<b>3 OBJEKTBESCHREIBUNGEN.....</b>	<b>6</b>
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
<b>4 VERKEHRSWERTERMITTUNG.....</b>	<b>9</b>
4.1 Vorbemerkung .....	9
4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl .....	9
4.3 Bodenwertermittlung .....	9
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	13
4.5 Verkehrswert .....	14
<b>LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN .....</b>	<b>15</b>
<b>ANLAGEN .....</b>	<b>16</b>
Anlage 1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte .....	16
Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte .....	17
Anlage 3: Flurstücksnachweis .....	18

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Landwirtschaftsfläche (Acker- und Gehölzfläche) auf der Gemeindegemarkung 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 Beschlagsnahmehobjekts 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 18 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, die Gehölzfläche wurde nicht abgeschritten.

### 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 10.06.2024.

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 Arbeitsunterlagen / Auskünfte

- Grundbuchauszug vom 28.05.2024
- Bodenrichtwerte 2024 ([www.vermkv.rlp.de](http://www.vermkv.rlp.de)), abgerufen über das GeoPortal Rheinland-Pfalz
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz vom 07.06.2024
- Flurstücks- und Eigentümernachweis vom 07.06.2024
- Auskunft bzgl. Flächennutzungsplan, Verbandsgemeinde Bad Bergzabern
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Katasteramts Rheinpfalz
- 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	Hergersweiler
Grundbuchblatt	555
Bestandsverzeichnis: <i>(Grundstücke)</i>	<u>Ifd. Nr. 3</u>
Gemarkung:	Barbelroth
Flurstück Nr.:	1420
Wirtschaftsart/Lage:	Landwirtschaftsfläche (22a41qm), Sandgrube (30a93qm), Kleiner Raphuhn
Größe:	5.334 m <sup>2</sup>

Die tatsächliche Nutzung ist im Flurstücksnachweis mit Gehölz (3.543 m<sup>2</sup>) und Ackerland (1.791 m<sup>2</sup>) angegeben.

Abteilung I:  
*(Eigentümer)*

###

Abteilung II:  
*(Lasten und Beschränkungen)*

Ifd. Nr. 1 zu BV Ifd. Nr. 3:

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 Oberrheingrabs zwischen Pfälzer Wald und Rhein. Barbelroth befindet sich im Landkreis Südliche Weinstraße und ist Teil der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern.

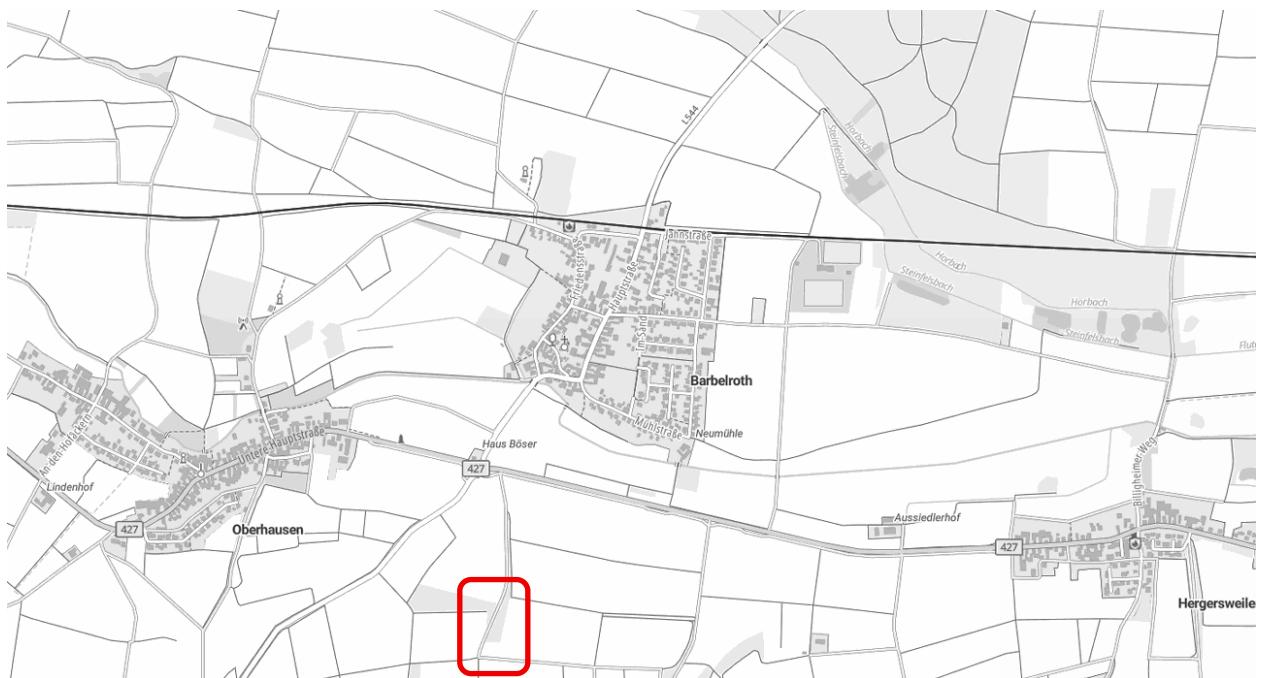
Barbelroth liegt in der Großlandschaft Nördliches Oberrheintiefland und erstreckt sich im Bereich des Bewertungsobjekts im Landschaftsraum „Südliche Oberhaardt“.<sup>1</sup>

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 Obstbau 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, südwestlich der Gemeinde Barbelroth.

Die Entfernung bis zur zusammenhängenden Bebauung der Ortsgebiete Barbelroth und Oberhausen beträgt ca. 500 m – 600m.



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

Ein Teil des Grundstücks wurde 2008 als Biotop mit folgender Beschreibung kartiert: *Hecken, Gehölze, Baumgruppen und Böschungen südöstlich Oberhausen Lokal bedeutsamer, altholzreicher Gehölzkomplex mit hoher Bedeutung für Höhlenbrüter Wichtiges Trittssteinbiotop in ausgeräumter Kulturlandschaft.*<sup>2</sup>

Das Grundstück liegt nicht im Bereich von Wasserschutzgebieten mit Rechtsverordnung.<sup>3</sup>

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets.<sup>4</sup>

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

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

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

<sup>4</sup> https://gda-wasser.rlp-umwelt.de

### 3 OBJEKTBESCHREIBUNGEN

#### 3.1 Grundstücksgestalt, -größe und -beschaffenheit

Das Grundstück Flurstück Nr. 1420 liegt südwestlich von Barbelroth in der Lage ‚Kleiner Raphuhn‘ und grenzt im Westen und Süden an Wirtschaftswege. Nach Osten schließt sich ein landwirtschaftliches Grundstück an. Der Wirtschaftsweg westlich des Grundstücks ist ein Hohlweg.

Das Grundstück ist unbebaut, es handelt sich um eine Fläche im Außenbereich mit den Nutzungsarten Acker und Gehölz.

Gemäß Liegenschaftskarte beträgt die Grundstücksbreite im Norden rd. 11,5 m und im Süden rd. 49 m. Die Tiefe liegt zwischen rd. 165 m und rd. 172 m.

Das Grundstück weist einen trapezförmigen Zuschnitt auf.



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

Die Grundstücksgröße gemäß Katasterangaben beträgt 5.334 m<sup>2</sup>.

Das Gelände fällt nach Norden ab, von rd. 162 m auf rd. 157 m. p



Ausschnitt aus der digitalen topographischen Karte RP (Quelle: maps.rlp.de)

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



Hohlweg, Blick von Norden nach Süden



Blick von Westen nach Osten



Blick von Nordwesten nach Südosten

### 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 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 nicht verpachtet bzw. ist den Beteiligten kein Pachtvertrag bekannt. Im Flächennutzungsplan ist der Verlauf einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung verzeichnet. Die Versorgungsleitung verläuft von Südosten nach Nordwesten. Weitere Informationen hierzu liegen mir nicht vor. 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 Landwirtschaftsfläche 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. Das kartierte Biotop (Altholzreiche Baumhecke SO Oberhausen) steht nicht unter gesetzlichem Schutz (u.a. kein FFH-Lebensraum).<sup>5</sup>

## **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 Verkehrswände zu leisten. Für die Wertermittlung wird ein abgabenfreier Zustand angenommen.

## **3.5 Nutzung**

Das Grundstück wurde zum WES im südlichen Bereich (Ackerfläche) für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Der südliche Teil des Grundstücks befindet sich in bewirtschaftetem Zustand, es wird Ackerbau betrieben.

---

<sup>5</sup> <https://berichte.naturschutz.rlp.de/oneo/bt/BT-6914-0045-2008>

## 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 Rheinpfalz wurden angefragt. Aus den Gemarkungen Barbelroth, Dierbach, Hergersweiler, Kapellen-Drusweiler und Oberhausen liegen 10 Kauffälle für Ackerflächen und 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.

Das Bewertungsobjekt weist zwei unterschiedliche Nutzungen auf. Die Aufteilung erfolgt gemäß der Flächenangabe im Flurstücksnachweis.

### 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

Es liegen Vergleichspreise für Acker- und Gehölzflächen vor.

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

Es konnten 10 Vergleichsfälle für Ackerland für den Zeitraum 2022 – 2024 aus den Gemarkungen Barbelroth, Dierbach, Hergersweiler, Kapellen-Drusweiler und Oberhausen zur Verfügung gestellt werden.

Die Vergleichsfälle weisen Gesamtflächen zwischen 266 m<sup>2</sup> und 5.031 m<sup>2</sup> (Median 1.444 m<sup>2</sup>) auf.

Die Vergleichspreise liegen innerhalb einer Spanne von 1,15 €/m<sup>2</sup> und 2,40 €/m<sup>2</sup> (Median 1,63 €/m<sup>2</sup>).

Die Abweichungen der Kaufpreise zum Bodenrichtwert liegen zwischen – 14 % und + 71 % (Median 9 %).

Die 3 Kaufpreise für Gehölzflächen sind aus dem Zeitraum 2022 aus den Gemarkungen Barbelroth, Dierbach und Oberhausen. Die Vergleichsfälle weisen Gesamtflächen zwischen 197 m<sup>2</sup> - 2.430 m<sup>2</sup> auf.

Die Vergleichspreise liegen bei 0,62 €/m<sup>2</sup>, 1,49 €/m<sup>2</sup> und 5,08 €/m<sup>2</sup>.

#### 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 Ackerflächen gemäß Bodenpreisindex des Gutachterausschusses Region Rheinpfalz im Zeitraum 2020 bis 2024 bei rd. + 7 %, mit jährlichen Änderungsraten von 2,0 %, - 1,3 %, 2,0 % und 4,0 %, im Mittel + 1,7 %.

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

#### 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.

#### Ackerfläche

Der amtliche Bodenrichtwert in der Gemarkung Barbelroth für Landwirtschaftsflächen in der Bodenrichtwertzone 3102 beträgt zum Stichtag 01.01.2024 1,20 €/m<sup>2</sup> mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	LF, Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart:	A, Ackernutzung
Grundstücksfläche	3.000 m <sup>2</sup>
Ackerzahl:	65
Wegeerschließung:	keine Angabe

#### Forst-/Gehölzfläche

Für die Gehölzfläche wird der amtliche Bodenrichtwert in der Gemarkung Mühlhofen für forstwirtschaftliche Flächen der Bodenrichtwertzone 3501 herangezogen, dieser beträgt zum Stichtag 01.01.2024 0,35 €/m<sup>2</sup> 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.

Unter Berücksichtigung der ausgewerteten Vergleichspreise werden für die Bodenwertermittlung ein Ausgangswert von 1,50 €/m<sup>2</sup> für den Acker und 1,00 €/m<sup>2</sup> für die Gehölzfläche in Ansatz gebracht.

#### **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.

Die bereitgestellten Kauffälle lassen keinen Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Grundstücksfläche oder Ackerzahl (Bonität) erkennen, daher wird auf die Anwendung nach Prüfung verzichtet.

#### 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, diese zeigt in den letzten Jahren Veränderungen von + 2,0 % (2021), - 1,3 % (2022), + 2,0 % (2023) und + 4,0 % (2024).

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

##### Bodenschätzung und Bewertung Flurstück Nr. 1420 aus Flurstücksnachweis

Fläche:	5 334 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	3 543 m <sup>2</sup> Gehölz 1 791 m <sup>2</sup> Ackerland
Bodenschätzung:	1 791 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 62, Ertragsmesszahl 1110
	Gesamtertragsmesszahl 1110
Bewertung:	1 791 m <sup>2</sup> Landwirtschaftliche Nutzung (LN)

##### Bodenwert

Nachfolgend wird die Bodenwertberechnung dargestellt.

Siehe hierzu Anmerkungen zu Grundstücksfläche und Bonität in Kap. 4.3.4.

Das Grundstück ist als Fläche der Land- und Forstwirtschaft einzustufen und entspricht insofern den Bodenwertgrundstücken und den anhand der vorliegenden Vergleichskaufpreisen geprüften und angesetzten Ausgangswerten in Bezug auf den Entwicklungs- und Erschließungszustand, das Grundstück ist wegetechnisch gut erschlossen.

an Bodenwertentwicklung angepasster Bodenrichtwert „Acker“	1,50 €/m <sup>2</sup>
an Bodenwertentwicklung angepasster Bodenrichtwert „Gehölz“	1,00 €/m <sup>2</sup>
<u>Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts</u>	
Anpassung Ackerzahl und Grundstücksfläche	0 %
Lage, Wegeerschließung	0 %
Bodenwert „Acker“	1,50 €/m <sup>2</sup>
	rd. 1,50 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert „Gehölz“	1,00 €/m <sup>2</sup>
	rd. 1,00 €/m <sup>2</sup>

##### Marktkonformer Bodenwert

Bodenwert „Acker“	1,50 €/m <sup>2</sup>	x 1.791 m <sup>2</sup>	2.686,50 €
Bodenwert „Gehölz“	1,00 €/m <sup>2</sup>	x 3.543 m <sup>2</sup>	3.543,00 €
Summe Bodenwert „Acker“ + „Gehölz“			6.229,50 €
		rd.	<b>6.200,00 €</b>

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme Bodenwert mit **rd. 6.200,00 €** 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 wie folgt ab:

Der Sachverständige hat den Verkehrswert  
für das landwirtschaftliche Grundstück  
Grundbuch von Hergersweiler, Blatt 555, Gemarkung Barbelroth, Flurstück Nr. 1240  
zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2024  
mit rd.

**6.200,00 €** (sechstausendzweihundert Euro)  
ermittelt.

Dies entspricht rd. 1,16 €/m<sup>2</sup> 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