

MS ImmoWert – Immobilienbewertung ° Rappoltsweilerstr. 22 ° D-76829 Landau

Amtsgericht
Landau in der Pfalz
Marienring 13
D-76829 Landau

Marco Schrenk

gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)
Dipl. Immobilienwirt (DIA)

Mobil +49 163-3238544;
Fax +49 322-24195374
E-Mail: MS@MS-ImmoWert.de
web: www.MS-ImmoWert.de

Datum: 21.07.2025
AZ.: 2025-0018

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
Acker genutzte Grundstück
in , In der Lautmannshohl (Gemarkung Niederhochstadt)



Der **Verkehrswert** wurde zum
Wertermittlungstichtag **18.07.2025 (=Qualitätstichtag)**
ermittelt mit rd.

2.500,00 EUR

Az. des Gerichts: **1 K 119/24**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 7 Seiten inkl. 2 Anlagen mit insgesamt 2 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung – Flurstück 10683	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
3.3	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	8
3.4	Erläuterung der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	9
3.5	Bodenwertermittlung	11
3.6	Vergleichswertermittlung.....	12
3.7	Verkehrswert.....	13
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	14
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	14
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	14
4.3	Verwendete fachspezifische Software	14
5	Verzeichnis der Anlagen	15

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Acker
Gemarkung:	Niederhochstadt, In der Lautmannshohl
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niederhochstadt, Blatt 2431, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Niederhochstadt, Flurstück 10683, Fläche 805 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom 22.05.2025

Eigentümer:	Gem. Grundbuch
-------------	----------------

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landau in der Pfalz vom 22.05.2025 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	18.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.07.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.07.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 04.07.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte besichtigt werden
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, Herr Marco Schrenk und eine Verfahrenspartei
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte vom 02.06.2025• Altlasten Auskunft der SGD Süd vom 10.06.2025• Auskunft aus der Liegenschaftskarte vom 02.06.2025• Auskünfte zum Bauplanungsrecht vom 18.06.2025• Grundbuchauszug vom 06.06.2025• Informationen zum Umweltschutz

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Gutachten soll darüber berichtet werden:

- a) Über die Verkehrs- und Geschäftslage
(siehe Ziff. 2.1 „Lage“)

-
- b) Über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen
(entfällt – Grundstück unbebaut)
 - c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen
(siehe Ziff. 2.5 „öffentlich-rechtliche Situation“)
 - d) Ob Verdacht auf Hausschwamm vorliegt
(entfällt – Grundstück unbebaut)

Dem Gutachten sind beizufügen:

- a) Einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten
(siehe Anlage 2 „Fotodokumentation“)
- b) Einfach Lage- und Gebäudepläne
(siehe Anlage 1 „Liegenschaftskarte“)
- c) Wohnungsgrundrisse
(entfällt – Grundstück unbebaut)

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
(siehe Ziff. 2.3 „Erschließung, Baugrund“)
- b) Des Verwalters (Name u. Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnung- u. Teileigentum
Nicht bekannt
- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind
siehe 2.8 „Derzeitige Nutzung u. Vermietungssituation“
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht
Entfällt da landwirtschaftliche Nutzung
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist
augenscheinlich nicht vorhanden
- f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind
Im Ortstermin waren augenscheinlich keine wertrelevanten Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt
Flurstücke unbebaut

2 Grund- und Bodenbeschreibung – Flurstück 10683

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Südliche Weinstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Hochstadt (ca. 2.708 Einwohner; Stand 31.12.2023)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> 76829 Landau (ca. 10 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 113 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B9 Richtung Speyer/Wörth; B10 Richtung Pirmasens/Zweibrücken <u>Autobahnzufahrt:</u> A 65 Richtung Neustadt/Ludwigshafen/Mannheim/Karlsruhe
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 42,9 Jahre. Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none">• 18 Jahre oder jünger: ca. 19 %• 18 bis 30 Jahre: ca. 18 %• 30 bis 45 Jahre: ca. 25 %• 45 bis 65 Jahre: ca. 26 %• 65 Jahre oder älter: ca. 12 % Bevölkerungsentwicklung: <ul style="list-style-type: none">• in den letzten 5 Jahren: ca. +3 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

Topografie:	eben
-------------	------

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 805,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> Rechteckige langgezogene Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wirtschaftsweg
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Einfriedung; Grenzverhältnisse nicht erkennbar
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 30.05.2025 ist das

	Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
2.4 Privatrechtliche Situation	
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.06.2025 vor.
	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Niederhochstadt, Blatt 2431, keine wertbeeinflussende Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschervermerke:	Nach Aktenlage nicht vorhanden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Grundstück ist unbebaut, das Baulastenverzeichnis wurde demnach nicht eingesehen.
Denkmalschutz:	Das Grundstück ist unbebaut, Denkmalschutz besteht daher nicht
Naturschutz:	Vogelschutzgebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Nach Aussagen einer Verfahrenspartei ist das Bewertungsobjekt verpachtet, nähere Informationen zum Pachtverhältnis liegen nicht vor.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Acker genutzte Grundstück in , In der Lautmannshohl zum Wertermittlungstichtag 18.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niederhochstadt	2431	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederhochstadt		10683	805 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er 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, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bei den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten werden als beschreibende Merkmale möglichst die vorherrschende durchschnittliche Grundstücksgröße, die Ackerzahl oder die Grünlandzahl angegeben. Für die Wertermittlung von Grundstücken mit abweichenden wertbestimmenden Merkmalen werden Umrechnungskoeffizienten benötigt, die auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise abzuleiten sind.

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wurden entsprechende Koeffizienten für Grundstücksgröße und Ackerzahl abgeleitet, dies jedoch nur auf einen bestimmten Bereich in dem vergleichbare allgemeine Wertverhältnisse und vergleichbare Bodenwertniveaus bestehen. Die Flurstücke der gegenständlichen Bewertung liegen außerhalb dieses Bereiches, es werden daher teilweise auf bundeseinheitliche Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen.

3.3 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße

(**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.4 Erläuterung der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.5 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,90 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche	=	3500 m²
Ackerzahl (AZ)	=	80

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.07.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche	=	805 m²
Ackerzahl (AZ)	=	75

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,90 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.07.2025	× 1,020	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,000	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,000	
Fläche (m²)	3500	805	× 1,080	E02
Ackerzahl (AZ)	80	75	× 0,970	E03
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 3,10 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	3,10 €/m²	
Fläche	×	805 m²	
Bodenwert	=	2.495,50 €	
	rd.	<u>2.500,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2025 insgesamt **2.500,00 €**.

E01

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (18.07.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Für die Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen mit der Nutzungsart Acker ergibt sich im Zeitraum 2020 bis 2024 eine durchschnittliche jährliche Preissteigerung von rund 2%, es erfolgt daher eine entsprechende Anpassung.

E02

Der LGMB25 Rheinland-Pfalz hat keine Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet, es werden daher auf die Umrechnungskoeffizienten gem. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Markdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.10.21 (Stand: 94. Ergänzung) zurückgegriffen.

E03

Das Bewertungsobjekt weist unterschiedliche Ackerzahlen aus, gem. Flurstücksnachweis des Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz weisen rd. 444 m² eine Ackerzahl von 81 aus und rd. 361 m² eine Ackerzahl von 70. Die Ackerzahl wurde daher nach Flächengewichtung mit 75 angesetzt.

Der LGMB25 Rheinland-Pfalz hat keine Ackerzahl-Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet, es werden daher auf die Umrechnungskoeffizienten gem. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Markdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.10.23 (Stand: 94. Ergänzung) zurückgegriffen.

3.6 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.500,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.500,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2.500,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	2.500,00 €
	rd.	2.500,00 €

3.7 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Acker genutzte Grundstück in , In der Lautmannshohl

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niederhochstadt	2431	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Niederhochstadt		10683

wird zum Wertermittlungstichtag 18.07.2025 mit rd.

2.500 €

in Worten: zweitausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Landau i. d. Pfalz, den 21. Juli 2025



Marco Schrenk

Gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter (S)

Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. a.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.02.2024) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 2: Fotodokumentation

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



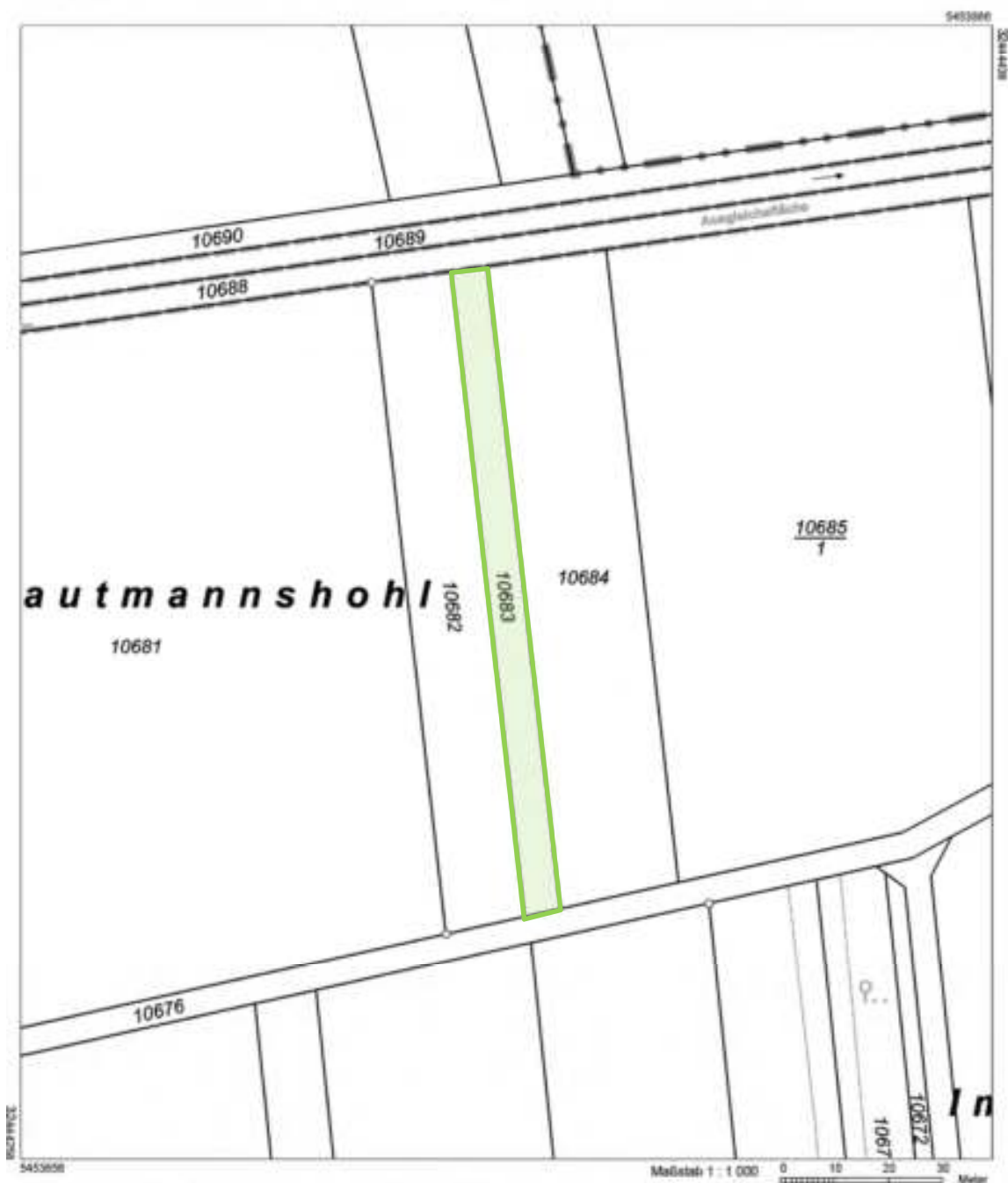
Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 02.06.2025

Flurstück: 10683
Gemarkung: Niederhochstadt (5519)

Gemeinde: Hochstadt (Pfalz)
Landkreis: Südliche Weinstraße

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Flurstück 10683

