

# Ingenieur- und Sachverständigenbüro Klaus Heiter Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) & Kollegen

von der FH Kaiserslautern zertifizierter Sachverständiger  
für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten

Mitglied im Hauptverband der Landwirtschaftlichen  
Buchstellen und Sachverständigen e.V. und  
Personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC17024



Klaus Heiter, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht  
Marienring 13  
76829 Landau in der Pfalz

KA: 0721 - 17 02 80 18  
HD: 06221 - 6 47 81 14  
SP: 06232 - 6 78 44 57  
NW: 06321 - 48 08 09  
Fax: 06321 - 48 09 06  
eMail: [info@imwert.de](mailto:info@imwert.de)  
Internet: [www.imwert.de](http://www.imwert.de)

**Firmensitz:**  
Hauberallee 12  
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 27. Januar 2025  
Az.: AG-LD3K70/24

## GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
Zwangsversteigerungssache 3 K 70/24

Versteigerungsobjekt,  
eingetragen im Grundbuch von Offenbach (Queich) Blatt 1069,  
BV 10, Gemarkung Offenbach (Queich), Flurstück 6876, Landwirtschaftsfläche  
Am Brünnelweg, 2.176 m<sup>2</sup>  
BV 11, Gemarkung Offenbach (Queich), Flurstück 1039, Landwirtschaftsfläche  
Im Borch, 150 m<sup>2</sup>



Luftbilder, Flurstück 6876



Flurstück 1039

Die **Verkehrswerte der unbelasteten Grundstücke** wurden zum Stichtag  
23.01.2025 ermittelt mit rund

<b>A - Flurstück 6876</b>	<b>unbebaut (Landwirtschaftsfläche)</b>	<b>6.320,00 €</b>
<b>B - Flurstück 1039</b>	<b>unbebaut (Freizeitgrundstück)</b>	<b>1.440,00 €</b>

Ausfertigung Nr. 1/2/3/4/5

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 31 Seiten.

Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Für das Amtsgericht Landau in der Pfalz wurde eine PDF-Datei erstellt sowie ein Beiblatt mit Angaben zu Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwaltung und Zwangsverwaltung.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Angaben zu den Bewertungsobjekten .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
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.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Pachtsituation .....	8
<b>3</b>	<b>Ermittlung der Verkehrswerte</b> .....	<b>9</b>
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	9
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	10
3.2.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	10
3.2.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	11
3.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 6876 .....	12
3.3.1	Bodenwertermittlung .....	12
3.4	Vergleichswertermittlung .....	13
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	14
3.5	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 6876 .....	14
3.6	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 1039 .....	15
3.6.1	Bodenwertermittlung .....	15
3.7	Vergleichswertermittlung .....	16
3.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	17
3.8	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 1039 .....	17
<b>4</b>	<b>Verkehrswerte</b> .....	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II</b> .....	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung</b> .....	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur</b> .....	<b>21</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	21
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>22</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte:	Grundstück Flurstück 6876, unbebaut, genutzt als Landwirtschaftsfläche  Grundstück Flurstück 1039, Freizeitgartengrundstück
Objektadressen:	Am Brünnelweg, 76877 Offenbach an der Queich  Im Borch 76877 Offenbach an der Queich
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Offenbach an der Queich, Blatt 1069, lfd. Nr. 10, 11
Katasterangaben:	Gemarkung Offenbach an der Queich  Flurstück 6876, zu bewertende Fläche 2.176 m <sup>2</sup> ; Flurstück 1039, zu bewertende Fläche 150 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Landau, Marienring 13, 76829 Landau in der Pfalz soll ein schriftliches Sachverständigen Gutachten erstellt werden.
Wertermittlungstichtag:	23.01.2025
Qualitätstichtag:	23.01.2025
Ortsbesichtigung:	23.01.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Besichtigung der Objekte durchgeführt. Die Objekte konnten dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.  <b>Hinweis</b> Für die nicht besichtigten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer/in:	siehe Beiblatt
Pächter/in:	siehe Beiblatt

Hausverwaltung:	siehe Beiblatt
Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt
Gewerbebetrieb:	Auf den Grundstücken wird kein Gewerbebetrieb unterhalten.
Zubehör:	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde auf den Bewertungsgrundstücken nicht vorgefunden.
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind nicht vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Besteht nicht, Grundstücke unbebaut.
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Keine, Grundstücke unbebaut.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug</li><li>• Auskunft Baurecht</li><li>• Auskunft Altlasten</li><li>• Auskunft Bodenrichtwert</li><li>• Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Expertengremiums für Immobilienwerte</li><li>• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop</li><li>• örtliche Feststellungen</li></ul>
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch einen Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Eingangsbearbeitung und Terminvereinbarung etc.</li><li>• Kopieren und Rücksendung von Unterlagen.</li></ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die in Abt. II eingetragenen Lasten bewertet, jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

#### **Anmerkung zum Ortstermin:**

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Auskünfte und Mitteilungen. Die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Südliche Weinstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Offenbach an der Queich (ca. 6.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Landau ca. 6,5 km, Neustadt an der Weinstraße ca. 24 km, Germersheim ca. 16 km  <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 110 km  <u>Bundesstraßen:</u> B 272 ca. 5 km  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 65 Landau-Zentrum ca. 4,5 km  <u>Bahnhof:</u> HBF Landau ca. 7 km  <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main ca. 134 km

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Lage:	nahe Ortsrand; Außen- und Innenbereich
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	nahezu eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Siehe Lagepläne in der Anlage
-------------------	-------------------------------

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Fuß- oder Landwirtschaftsweg
Wegausbau:	voll ausgebaut
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 18.12.2024 sind die Bewertungsobjekte im Altlastenkataster nicht als Verdachtsflächen aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.12.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Offenbach an der Queich, Blatt 1069 folgende Eintragungen:  Pos. 1 - 3: gelöscht Pos. 4: Benutzungsrecht und Baubeschränkung .... Pos. 5: Zwangsversteigerungsvermerk...
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:	Keine Eintragungen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind augenscheinlich nicht vorhanden oder wurden nicht mitgeteilt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Da es sich um unbebaute Grundstücke handelt, wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

landwirtschaftliche Flächen

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich der Bewertungsobjekte ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Gemäß der uns übermittelten Auskunft der zuständigen Stelle vom 12.12.2024 sind die von uns zu bewertenden Flächen in Offenbach reine Landwirtschaftsflächen. Aktuell läuft die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Offenbach (Queich). Die beiden Grundstücke sind auch weiterhin als Landwirtschaftsflächen ausgezeichnet. In näherer Zukunft ist nicht mit der Entwicklungsstufe Bauland zu rechnen

## 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 als beitragsfrei unterstellt.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich 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 Pachtsituation**

A – Flurstück 6876:

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Acker genutzt.

Das Objekt ist verpachtet.

B – Flurstück 1039:

Das Grundstück ist unbebaut und wird/kann als Garten oder Grünland genutzt werden.

Das Objekt wird aktuell nicht genutzt.

### 3 Ermittlung der Verkehrswerte

#### 3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für die als Landwirtschaftsfläche, Freizeitgartengrundstück genutzten Grundstücke in 76877 Offenbach an der Queich, Am Brünnelweg, Im Borch zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offenbach an der Queich	1069	10
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Offenbach an der Queich	6876	2.176 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offenbach an der Queich	1069	11
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Offenbach an der Queich	1039	150 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Bewertungsauftrages. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt, d. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 6876	unbebaut (Acker)	2.176 m <sup>2</sup>
B - Flurstück 1039	unbebaut (Freizeitgrundstück)	150 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		2.326 m <sup>2</sup>

### 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.

#### 3.2.1 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 (Gebäundefaktoren), 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 Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

### 3.2.2 Erläuterungen 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 zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag 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 (toren), 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 Wertermittlungstichtag.

#### **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.

#### **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 Bewertungsobjektes (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).

### 3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 6876

#### 3.3.1 Bodenwertermittlung

##### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,40 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= LF Acker
Grundstücksfläche	= 15000 m <sup>2</sup>
Entfernung zum Ortsrand	= 0,2 km
Ackerzahl (AZ)	= 80

##### **Beschreibung des Teilgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	= 23.01.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= LF Acker
Grundstücksfläche	= 2.326 m <sup>2</sup>
Entfernung zum Ortsrand	= 0,07 km

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>2,40 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.01.2025	x 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	x 1,00	
Nutzungsart	LF Acker	LF Acker	x 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	15000	2.326	x 1,00	
Entfernung zum Ortsrand (km)	0,2	0,07	x 1,10	
Ackerzahl (AZ)	80		x 1,00	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>2,64 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>2,64 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	x	2.176 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	=	<b>5.744,64 €</b>	
	<b>rd.</b>	<b>5.745,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 insgesamt **5.745,00 €**.

### 3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A - Flurstück 6876“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>5.745,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>5.745,00 €</b>
<b>Marktanpassung Faktor 1,10</b>	+	<b>574,50 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>6.319,50 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>6.319,50 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>6.320,00 €</b>

### 3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (hier für Lage, Nachfrage, Nutzbarkeit und ggf. Pflanzungen).

Marktanpassung	Zu- oder Abschlag
Schätzung / Marktanpassung mit Faktor 1,10 (erhöhte Nachfrage an gut nutzbaren landwirtschaftlichen Flächen)	+ 574,50 €
Summe	+ 574,50 €

### 3.5 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 6876

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **6.320,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 6876 wird zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 mit rd.

**6.320,00 €**

geschätzt.

### 3.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 1039

#### 3.6.1 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **12,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= FGA Freizeitgarten
Grundstücksfläche	= keine Angabe

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 23.01.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= FGA Freizeitgarten o.ä.
Grundstücksfläche	= 150 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>12,00 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	------------------------------	-------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		23.01.2025	x 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	x 1,00	
Nutzungsart	FGA Freizeitgarten	FGA Freizeitgarten	x 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	150	x 1,00	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>12,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>12,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	x	150 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	=	<b>1.800,00 €</b>	
	<b>rd.</b>	<b>1.800,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 insgesamt **1.800,00 €**.

**3.7 Vergleichswertermittlung**

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

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>1.800,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>1.800,00 €</b>
<b>Marktanpassung Faktor 0,8</b>	-	<b>360,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>1.440,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>1.440,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>1.440,00 €</b>

### 3.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (hier für Lage, Nachfrage, Nutzbarkeit und ggf. Pflanzungen).

Marktanpassung	Zu- oder Abschlag
Schätzung / Marktanpassung mit Faktor 0,80 (eingeschränkt nutzbar oder geringere Nachfrage, gefangenes Grundstück)	-360,00 €
Summe	-360,00 €

### 3.8 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 1039

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.440,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 1039 wird zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 mit rd.

**1.440,00 €**

geschätzt.

#### 4 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 6876	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	2.176,00 m <sup>2</sup>	6.320,00 €
B - Flurstück 1039	unbebaut (Freizeitgrundstück)	150,00 m <sup>2</sup>	1.440,00 €
Summe		2.326,00 m <sup>2</sup>	7.760,00 €

Die Verkehrswerte für die als Landwirtschaftsfläche, Freizeitgartengrundstück genutzten Grundstücke in 76877 Offenbach an der Queich, Am Brünnelweg, Im Borch

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offenbach an der Queich	1069	10
Gemarkung	Flurstück	
Offenbach an der Queich	6876	
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offenbach an der Queich	1069	11
Gemarkung	Flurstück	
Offenbach an der Queich	1039	

werden zum Wertermittlungstichtag 23.01.2025 mit rd.

<b>A - Flurstück 6876</b>	<b>unbebaut (Landwirtschaftsfläche)</b>	<b>6.320,00 €</b>
<b>B - Flurstück 1039</b>	<b>unbebaut (Freizeitgrundstück)</b>	<b>1.440,00 €</b>

geschätzt.

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

Neustadt an der Weinstraße, den 27. Januar 2025

Klaus Heiter  
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)



## 5 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II

### Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.12.2024 vor.

Grundbuchs von Offenbach an der Queich, Blatt 1069 für lfd. Nr. 10 und 11:

Pos. 1 - 3: gelöscht

Pos. 4 für lfd. Nr. 11: Benutzungsrecht und Baubeschränkung ....

Die Position 4 wirkt sich weder wertmindernd noch wertsteigernd die aktuelle Nutzung des Grundstücks aus. Es ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Kaufinteressent die vorhandene Last akzeptieren würde (nahezu Wertneutral).

Pos. 5: Zwangsversteigerungsvermerk...

Die Position 5 ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

**Der Wert der Last Position 5 wird mit 0,00 € geschätzt.**

## 6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) 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.

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung. –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2024
  - [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2024
  - [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [IVD] Marktübliche Liegenschaftszinssätze, Mieten und Marktdaten (IVD) Immobilienverband Deutschland  
[ImWERT Bewertungsgesellschaft mbH] Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen
- [Kleiber Wolfgang] Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 6, vollständig neu bearbeitet Auflage 2010 und neuer
- [Oberer GAA] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2017, 2019, 2021, 2023 (LGM)

## 8 Verzeichnis der Anlagen

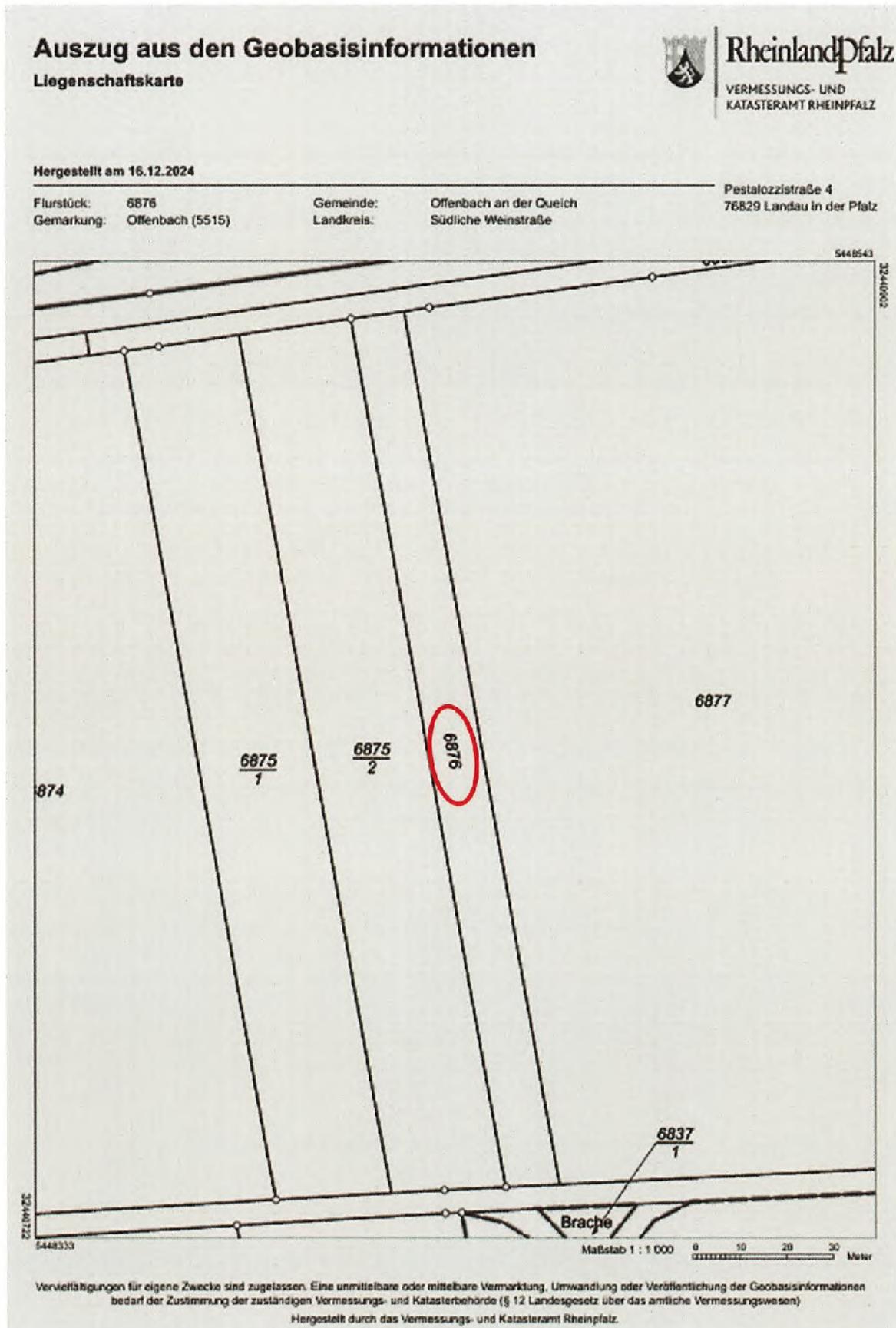
Anlage 1: Auszug aus der Regionalkarte, Quelle: BoRiWeGa



Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsobjekte



Anlage 3: Auszüge aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts, (nicht Maßstäblich); Quelle: Vermessungs- und Katasteramt



# Auszug aus den Geobasisinformationen

## Liegenschaftskarte



### Rheinland-Pfalz

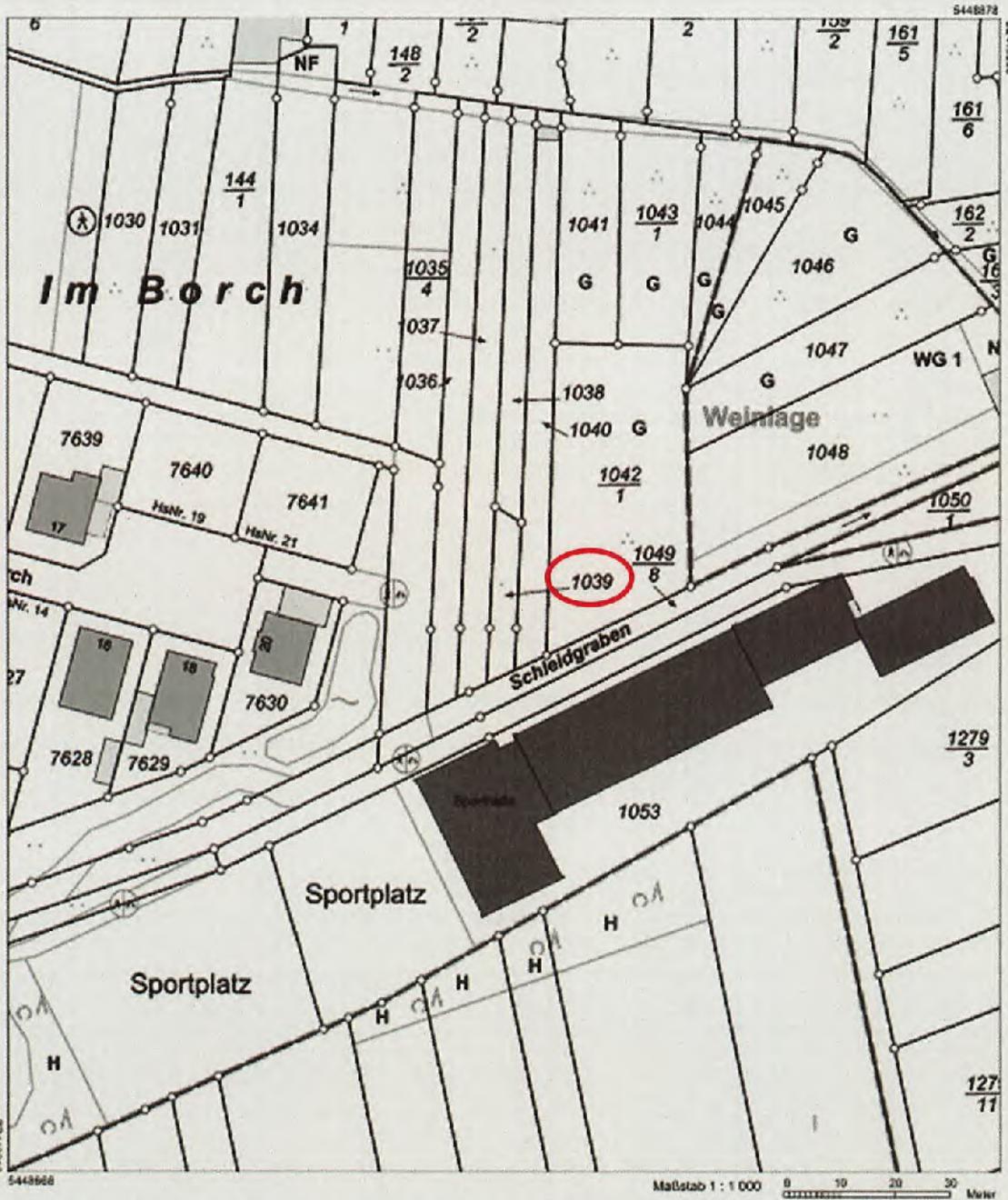
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINLPALZ

Hergestellt am 16.12.2024

Flurstück: 1039  
Gemarkung: Offenbach (5515)

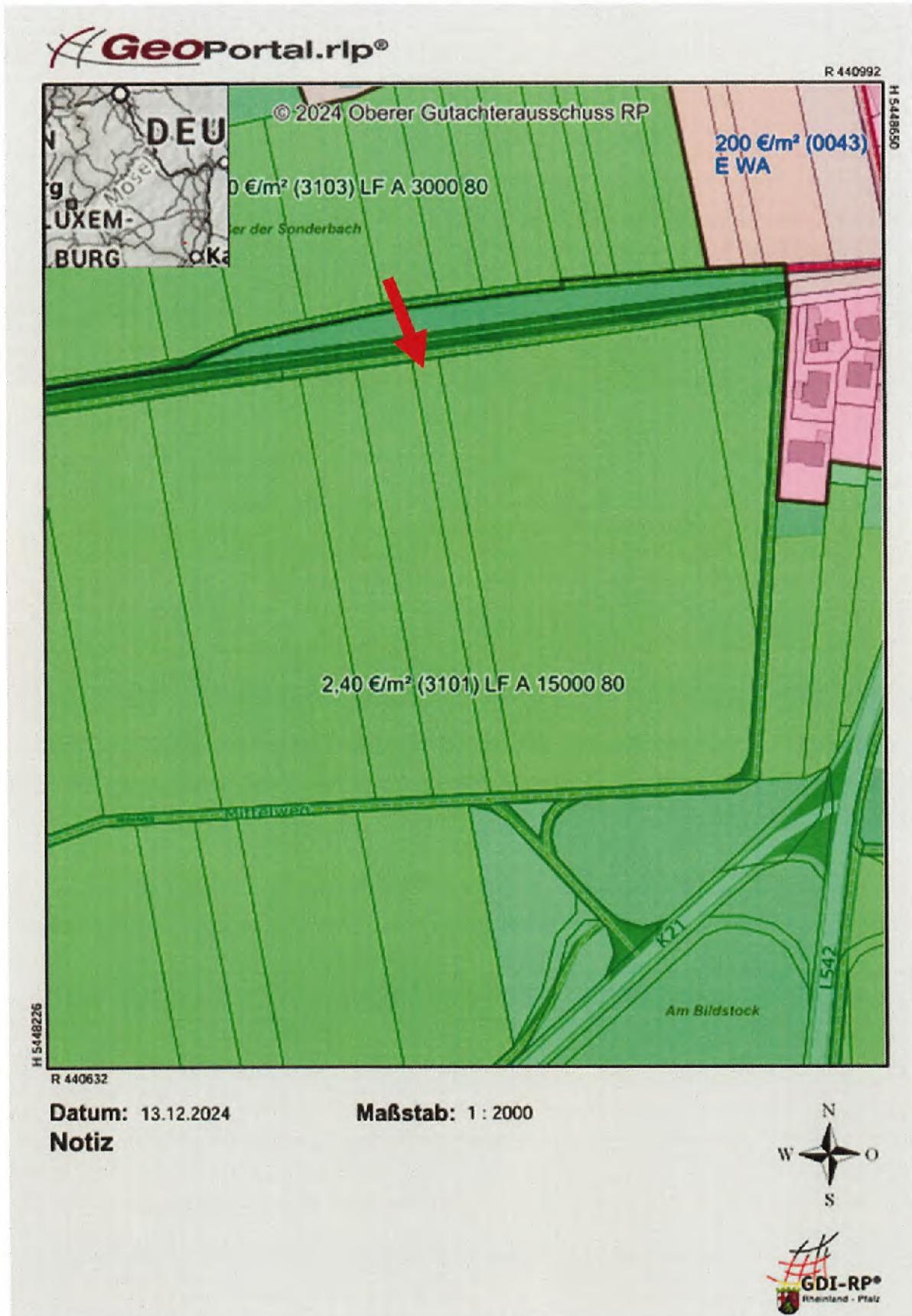
Gemeinde: Offenbach an der Queich  
Landkreis: Südliche Weinstraße

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

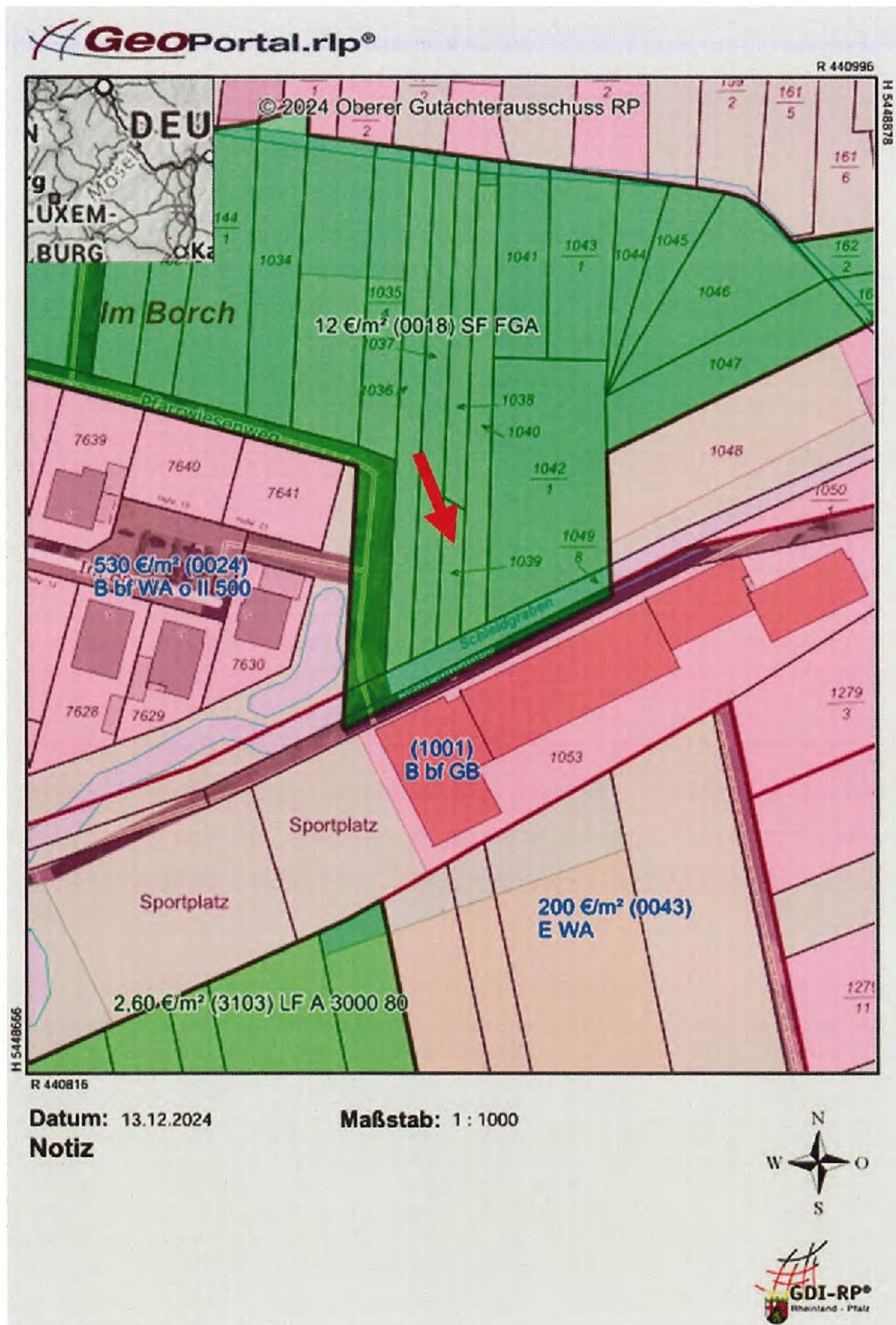


Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vervielfältigung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)  
Hergestellt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

Anlage 4: Auszug Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (nicht Maßstäblich); Quelle: GeoPortal



A - Flurstück 6876



B - Flurstück 1039

Anlage 5: Fotodokumentation, Luftbild



A - Flurstück 6876 (mit Lagemarkierung)



A - Flurstück 6876 (mit Lagemarkierung)



A - Flurstück 6876 (Luftbild mit Markierung)

B - Flurstück 1039 (mit Lagemarkierung)



B - Flurstück 1039 (mit Lagemarkierung)



B - Flurstück 1039 (mit Lagemarkierung)



B - Flurstück 1039 (Luftbild mit Markierung)