

**MANFRED MEYER**

Freier Architekt - Dipl. Ing. (FH)

Planung • Bauleitung • Gutachten



Am Burgenring 10a

66994 Dahn

Handy: 0170 - 2813321

email: mm-architekt@t-online.de

Amtsgericht Landau  
Marienring 13  
**76829 Landau in der Pfalz**

Datum: 22.11.2024  
Az.: 3 K 78-24

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für die als  
**Landwirtschaftsfläche genutzten Grundstücke**  
**in 76761 Rülzheim, In den Achtmorgen, Im Mehlsee vor dem Wald**



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag  
14.11.2024 ermittelt mit rd.

**17.820,00 €**

(Die Einzelwerte siehe Seite 20)

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen nebst e-mail erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt   | Seite    |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>   | <b>4</b> |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....  | 4        |
| 1.2      | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                                 | 4        |
| 1.3      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                          | 4        |
| 1.4      | 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      | Erschließung, Baugrund etc.....   | 5        |
| 2.3      | Privatrechtliche Situation .....  | 5        |
| 2.4      | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                             | 6        |
| 2.5      | Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....                                | 6        |
| 2.6      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                              | 6        |
| <b>3</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                     | <b>7</b> |
| 3.1      | Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....                                       | 7        |
| 3.2      | Wertermittlung für das Teilgrundstück A Flurstück 3358.....                   | 8        |
| 3.2.1    | Verfahrenswahl mit Begründung.....  | 8        |
| 3.2.2    | Bodenwertermittlung .....   | 8        |
| 3.2.3    | Vergleichswertermittlung.....   | 9        |
| 3.2.4    | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....                                 | 9        |
| 3.2.4.1  | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 9        |
| 3.2.4.2  | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 10       |
| 3.2.5    | Wert des Teilgrundstücks A Flurstück 3358 .....                               | 11       |
| 3.3      | Wertermittlung für das Teilgrundstück B Flurstück 3359 .....                  | 12       |
| 3.3.1    | Verfahrenswahl mit Begründung.....  | 12       |
| 3.3.2    | Bodenwertermittlung .....   | 12       |
| 3.3.3    | Vergleichswertermittlung.....   | 13       |
| 3.3.4    | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....                                 | 13       |
| 3.3.4.1  | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 14       |
| 3.3.4.2  | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 14       |
| 3.3.5    | Wert des Teilgrundstücks B Flurstück 3359 .....                               | 15       |
| 3.4      | Wertermittlung für das Teilgrundstück C Flurstück 4055.....                   | 16       |
| 3.4.1    | Verfahrenswahl mit Begründung.....  | 16       |
| 3.4.2    | Bodenwertermittlung .....   | 16       |
| 3.4.3    | Vergleichswertermittlung.....   | 17       |
| 3.4.4    | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....                                 | 17       |
| 3.4.4.1  | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 18       |
| 3.4.4.2  | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 18       |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 3.4.5    | Wert des Teilgrundstücks C Flurstück 4055 .....                  | 19        |
| 3.5      | Verkehrswert .....   | 20        |
| <b>4</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b> | <b>22</b> |
| 4.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                | 22        |
| 4.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....           | 22        |
| 4.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                        | 22        |
| <b>5</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                             | <b>23</b> |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstücke, unbebaut, genutzt als Landwirtschaftsfläche   |
| Objektadresse:             | In den Achtmorgen, Im Mehlsee vor dem Wald<br>76761 Rülzheim   |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Rülzheim, Blatt 5163, lfd. Nr. 2,3,4   |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Rülzheim, Flurstück 3358, zu bewertende Fläche<br>2.839 m <sup>2</sup> ;<br>Gemarkung Rülzheim, Flurstück 3359, zu bewertende Fläche<br>2.086 m <sup>2</sup> ;<br>Gemarkung Rülzheim, Flurstück 4055, zu bewertende Fläche<br>1.613 m <sup>2</sup> |

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

|               |  |
|---------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Landau<br>Marienring 13<br>76829 Landau in der Pfalz |
|               | Auftrag vom 29.10.2024 (Datum des Auftragsschreibens)            |
| Eigentümer:   | XXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXXXX                         |

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|   |  |
|---|--|
| Grund der Gutachtenerstellung:                          | Zwangsversteigerung  |
| Wertermittlungsstichtag:                                | 14.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)  |
| Tag der Ortsbesichtigung:                               | 14.11.2024   |
| Umfang der Besichtigung etc.:                           | Außenbesichtigung  |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | der Sachverständige  |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:<br><ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 17.11.2024</li><li>• Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks</li></ul> |

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Eigentümer war beim Ortstermin nicht anwesend. Die Recherchen gestalteten sich schwierig.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz  
Kreis: Germersheim  
Ort und Einwohnerzahl: Rülzheim (ca. 8.400 Einwohner)  
überörtliche Anbindung / Entfernung: nächstgelegene größere Städte:  
Landau, Germersheim, Speyer  
Landeshauptstadt:  
Mainz  
Bundesstraßen:  
B 9  
Autobahnzufahrt:  
Kandel  
Bahnhof:  
Rülzheim  
Flughafen:  
Frankfurt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Beeinträchtigungen: keine  
Topografie: eben

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Altlasten: Untersuchungen hinsichtlich Altlast liegen nicht vor.  
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.

### 2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.  
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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.4 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.

## 2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

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

## 2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 2);

Die Grundstücke sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Nutzung konnte nicht ermittelt werden.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die als Landwirtschaftsfläche genutzten Grundstücke in 76761 Rülzheim, In den Achtmorgen, Im Mehlsee vor dem Wald zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|                   |       |                            |
|-------------------|-------|----------------------------|
| Grundbuch         | Blatt | Ifd. Nr.                   |
| Rülzheim          | 5163  | 2,3,4                      |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstücke                 |
| Rülzheim          |       | 3358                       |
| Rülzheim          |       | 3359                       |
| Rülzheim          |       | 4055                       |
| Fläche insgesamt: |       | <b>6.538 m<sup>2</sup></b> |

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. 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 3358                  | unbebaut (Landwirtschaftsfläche) | 2.839 m <sup>2</sup> |
| B Flurstück 3359                  | unbebaut (Landwirtschaftsfläche) | 2.086 m <sup>2</sup> |
| C Flurstück 4055                  | unbebaut (Landwirtschaftsfläche) | 1.613 m <sup>2</sup> |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: |                                  | 6.538 m <sup>2</sup> |

## 3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A Flurstück 3358

### 3.2.1 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, Lagemeerkale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 3.2.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,80 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2014**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| Nutzungsart       | = Ackerland                         |
| Grundstücksfläche | = keine Angabe                      |
| Zuschnitt/Form    | = schmal                            |
| Wegeerschließung  | = gute öffentliche Wegeerschließung |

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

|                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 14.11.2024                        |
| Entwicklungsstufe       | = landwirtschaftliche Fläche        |
| Nutzungsart             | = Ackerland                         |
| Grundstücksfläche       | = 2.839 m <sup>2</sup>              |
| Zuschnitt/Form          | = schmal                            |
| Wegeerschließung        | = gute öffentliche Wegeerschließung |

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

|  |   |                             |             |
|--|---|-----------------------------|-------------|
| I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>2,80 €/m<sup>2</sup></b> | Erläuterung |
|--|---|-----------------------------|-------------|

**II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts**

|          | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
|----------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| Stichtag | 01.01.2014          | 14.11.2024           | ×                | 1,00        |

**III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen**

|  |                                   |                                   |   |      |                               |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|---|------|-------------------------------|
| Nutzungsart  | Ackerland                         | Ackerland                         | × | 1,00 |                               |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                           | keine Angabe                      | 2.839                             | × | 1,00 |                               |
| Zuschnitt/Form                                     | schmal                            | schmal                            | × | 1,00 |                               |
| Wegeerschließung                                   | gute öffentliche Wegeerschließung | gute öffentliche Wegeerschließung | × | 1,00 |                               |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b> |                                   |                                   |   |      | = <b>2,80 €/m<sup>2</sup></b> |

**IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts**

|                            |     |                             |             |
|----------------------------|-----|-----------------------------|-------------|
| <b>relativer Bodenwert</b> | =   | <b>2,80 €/m<sup>2</sup></b> | Erläuterung |
| Fläche                     | ×   | 2.839 m <sup>2</sup>        |             |
| <b>Bodenwert</b>           | =   | <b>7.949,20 €</b>           |             |
|                            | rd. | <b>7.950,00 €</b>           |             |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 insgesamt **7.950,00 €**.

**3.2.3 Vergleichswertermittlung**

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A Flurstück 3358“ 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>7.950,00 €</b>     |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | + <b>0,00 €</b>       |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>   | <b>= 7.950,00 €</b>   |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | + <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | <b>= 7.950,00 €</b>   |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | - <b>0,00 €</b>       |
| <b>Vergleichswert</b>   | <b>= 7.950,00 €</b>   |
|   | <b>rd. 7.950,00 €</b> |

**3.2.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung****Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

**3.2.4.1 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 (Gebäudefaktoren), 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.

### 3.2.4.2 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 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 (Gebäudefaktoren), 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 Wertermittlungsobjekts (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.

## 3.2.5 Wert des Teilgrundstücks A Flurstück 3358

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **7.950,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A Flurstück 3358 wird zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 mit rd.

**7.950,00 €**

geschätzt.

### 3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B Flurstück 3359

#### 3.3.1 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, Lagemeerkale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 3.3.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,80 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                   |  |
|-------------------|--|
| Entwicklungsstufe | = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21) |
| Nutzungsart       | = Ackerland  |
| Grundstücksfläche | = keine Angabe   |
| Zuschnitt/Form    | = schmal   |
| Wegeerschließung  | = gute öffentliche Wegeerschließung                                |

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

|                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 14.11.2024                        |
| Entwicklungsstufe       | = landwirtschaftliche Fläche        |
| Nutzungsart             | = Ackerland                         |
| Grundstücksfläche       | = 2.086 m <sup>2</sup>              |
| Zuschnitt/Form          | = schmal                            |
| Wegeerschließung        | = gute öffentliche Wegeerschließung |

##### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

|   |   |                             |             |
|---|---|-----------------------------|-------------|
| <b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>2,80 €/m<sup>2</sup></b> | Erläuterung |
|---|---|-----------------------------|-------------|

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|--|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|  | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag   | 01.01.2024          | 14.11.2024           | ×                | 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) | × | 1,00                        |
| Nutzungsart  | Ackerland   | Ackerland   | × | 1,00                        |
| Fläche (m <sup>2</sup> )   | keine Angabe  | 2.086   | × | 1,00                        |
| Zuschnitt/Form   | schmal  | schmal  | × | 1,00                        |
| Wegeerschließung   | gute öffentliche Wegeerschließung                               | gute öffentliche Wegeerschließung                               | × | 1,00                        |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>   |   |   | = | <b>2,80 €/m<sup>2</sup></b> |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b> |     | Erläuterung                 |
|--|-----|-----------------------------|
| <b>relativer Bodenwert</b>                 | =   | <b>2,80 €/m<sup>2</sup></b> |
| Fläche                                     | ×   | 2.086 m <sup>2</sup>        |
| <b>Bodenwert</b>                           | =   | <b>5.840,80 €</b>           |
|  | rd. | <b>5.840,00 €</b>           |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 insgesamt **5.840,00 €**.

### 3.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B Flurstück 3359“ 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>5.840,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | + 0,00 €          |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>   | = 5.840,00 €      |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | + 0,00 €          |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | = 5.840,00 €      |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | - 0,00 €          |
| <b>Vergleichswert</b>   | = 5.840,00 €      |
|   | rd. 5.840,00 €    |

### 3.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

### 3.3.4.1 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 (Gebäudefaktoren), 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.

### 3.3.4.2 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 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 (Gebäudefaktoren), 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 Wertermittlungsobjekts (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.

## **3.3.5 Wert des Teilgrundstücks B Flurstück 3359**

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **5.840,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B Flurstück 3359 wird zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 mit rd.

**5.840,00 €**

geschätzt.

## 3.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück C Flurstück 4055

### 3.4.1 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, Lagemeerkale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 3.4.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,50 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                   |  |
|-------------------|--|
| Entwicklungsstufe | = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21) |
| Nutzungsart       | = Ackerland  |
| Grundstücksfläche | = keine Angabe   |
| Zuschnitt/Form    | = rechteckig   |
| Wegeerschließung  | = gute öffentliche Wegeerschließung                                |

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

|                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 14.11.2024                        |
| Entwicklungsstufe       | = landwirtschaftliche Fläche        |
| Nutzungsart             | = Ackerland                         |
| Grundstücksfläche       | = 1.613 m <sup>2</sup>              |
| Zuschnitt/Form          | = rechteckig                        |
| Wegeerschließung        | = gute öffentliche Wegeerschließung |

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

|   |   |                             |             |
|---|---|-----------------------------|-------------|
| <b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>2,50 €/m<sup>2</sup></b> | Erläuterung |
|---|---|-----------------------------|-------------|

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|--|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|  | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag   | 01.01.2024          | 14.11.2024           | ×                | 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) | × | 1,00                        |
| Nutzungsart  | Ackerland   | Ackerland   | × | 1,00                        |
| Fläche (m <sup>2</sup> )   | keine Angabe  | 1.613   | × | 1,00                        |
| Zuschnitt/Form   | rechteckig  | rechteckig  | × | 1,00                        |
| Wegeerschließung   | gute öffentliche Wegeerschließung                               | gute öffentliche Wegeerschließung                               | × | 1,00                        |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>   |   |   | = | <b>2,50 €/m<sup>2</sup></b> |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b> |     | Erläuterung                 |
|--|-----|-----------------------------|
| <b>relativer Bodenwert</b>                 | =   | <b>2,50 €/m<sup>2</sup></b> |
| Fläche                                     | ×   | 1.613 m <sup>2</sup>        |
| <b>Bodenwert</b>                           | =   | <b>4.032,50 €</b>           |
|  | rd. | <b>4.030,00 €</b>           |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 insgesamt **4.030,00 €**.

### 3.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „C Flurstück 4055“ 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>4.030,00 €</b>     |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | <b>+ 0,00 €</b>       |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>   | <b>= 4.030,00 €</b>   |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | <b>+ 0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | <b>= 4.030,00 €</b>   |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | <b>- 0,00 €</b>       |
| <b>Vergleichswert</b>   | <b>= 4.030,00 €</b>   |
|   | <b>rd. 4.030,00 €</b> |

### 3.4.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

### 3.4.4.1 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 (Gebäudefaktoren), 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.

### 3.4.4.2 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 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 (Gebäudefaktoren), 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 Wertermittlungsobjekts (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.

## **3.4.5 Wert des Teilgrundstücks C Flurstück 4055**

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.030,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück C Flurstück 4055 wird zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 mit rd.

**4.030,00 €**

geschätzt.

### 3.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung                 | Fläche                  | Teilgrundstückswert |
|----------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------------|
| A Flurstück 3358           | unbebaut (Landwirtschaftsfläche) | 2.839,00 m <sup>2</sup> | 7.950,00 €          |
| B Flurstück 3359           | unbebaut (Landwirtschaftsfläche) | 2.086,00 m <sup>2</sup> | 5.840,00 €          |
| C Flurstück 4055           | unbebaut (Landwirtschaftsfläche) | 1.613,00 m <sup>2</sup> | 4.030,00 €          |
| Summe                      |                                  | 6.538,00 m <sup>2</sup> | 17.820,00 €         |

Der Verkehrswert für die als Landwirtschaftsfläche genutzten Grundstücke in 76761 Rülzheim, In den Achtmorgen, Im Mehlsee vor dem Wald

|                       |               |                                |
|-----------------------|---------------|--------------------------------|
| Grundbuch<br>Rülzheim | Blatt<br>5163 | Ifd. Nr.<br>2,3,4              |
| Gemarkung<br>Rülzheim | Flur          | Flurstücke<br>3358, 3359, 4055 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 mit rd.

**17.820,00 €**

in Worten: **siebzehntausendachthundertzwanzig 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.

Dahn, den 22. November 2024

#### 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 schulhaften 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.

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.

## 4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### ImmoWertV:

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

#### WertR:

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

### 4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

### 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 26.02.2024) erstellt.

## **5 Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Bodenrichtwertkarten

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Fotos

Anlagen 1 Quelle: [www.vermkv.rlp.de](http://www.vermkv.rlp.de)

## Auszug aus den Geobasisinformationen

**Bodenrichtwertkarte**  
**Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024**



RheinlandPfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

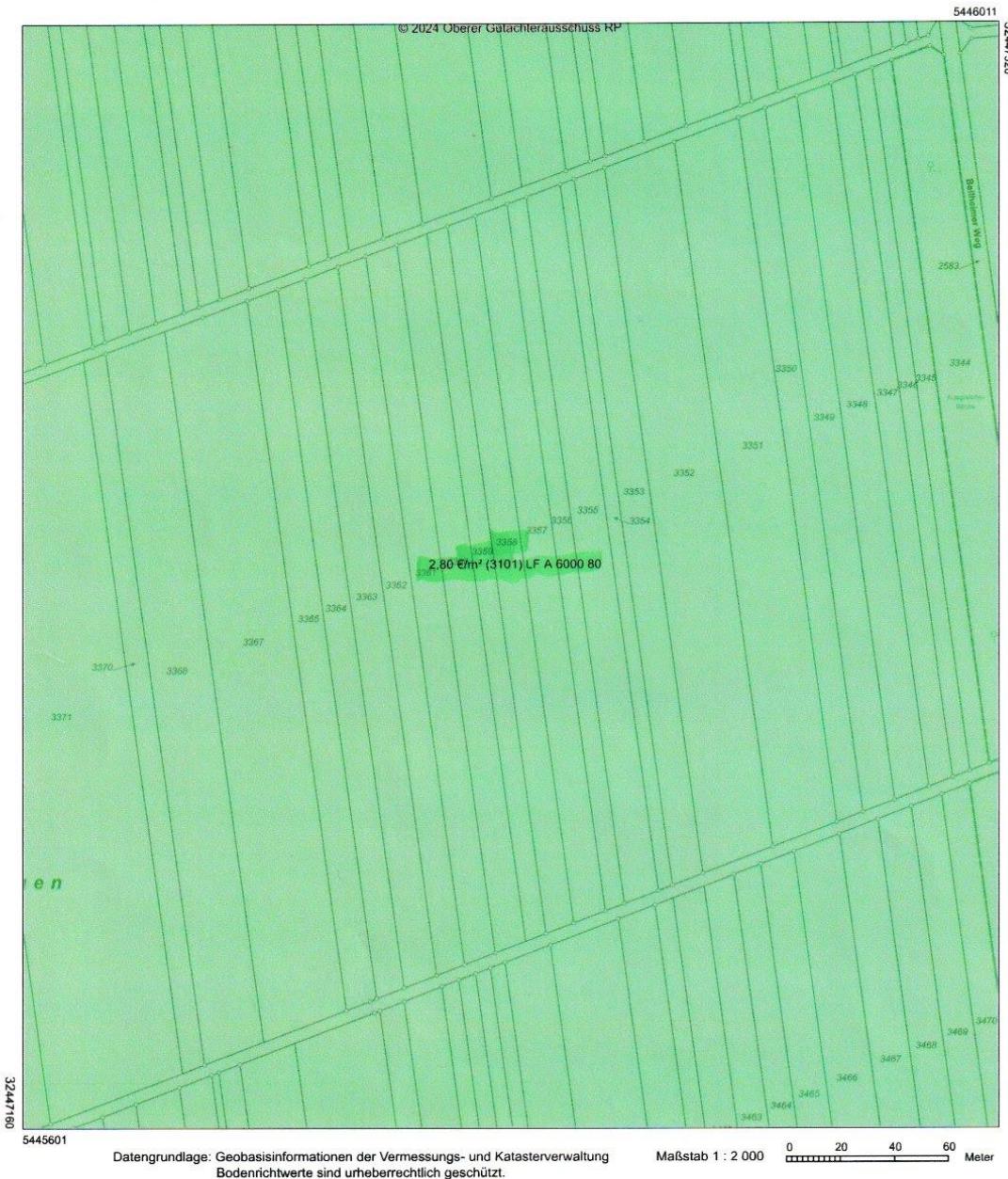
Hergestellt am 07.11.2024

Flurstück: 3358  
Gemarkung: Rülzheim (5642)

Gemeinde: Rülzheim  
Landkreis: Germersheim

**Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte für den  
Bereich Rheinpfalz  
Geschäftsstelle**

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz



## Auszug aus den Geobasisinformationen

Bodenrichtwertkarte  
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024



RheinlandPfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 07.11.2024

Flurstück: 4055  
Gemarkung: Rülzheim (5642)

Gemeinde: Rülzheim  
Landkreis: Germersheim

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte für den  
Bereich Rheinpfalz  
Geschäftsstelle

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

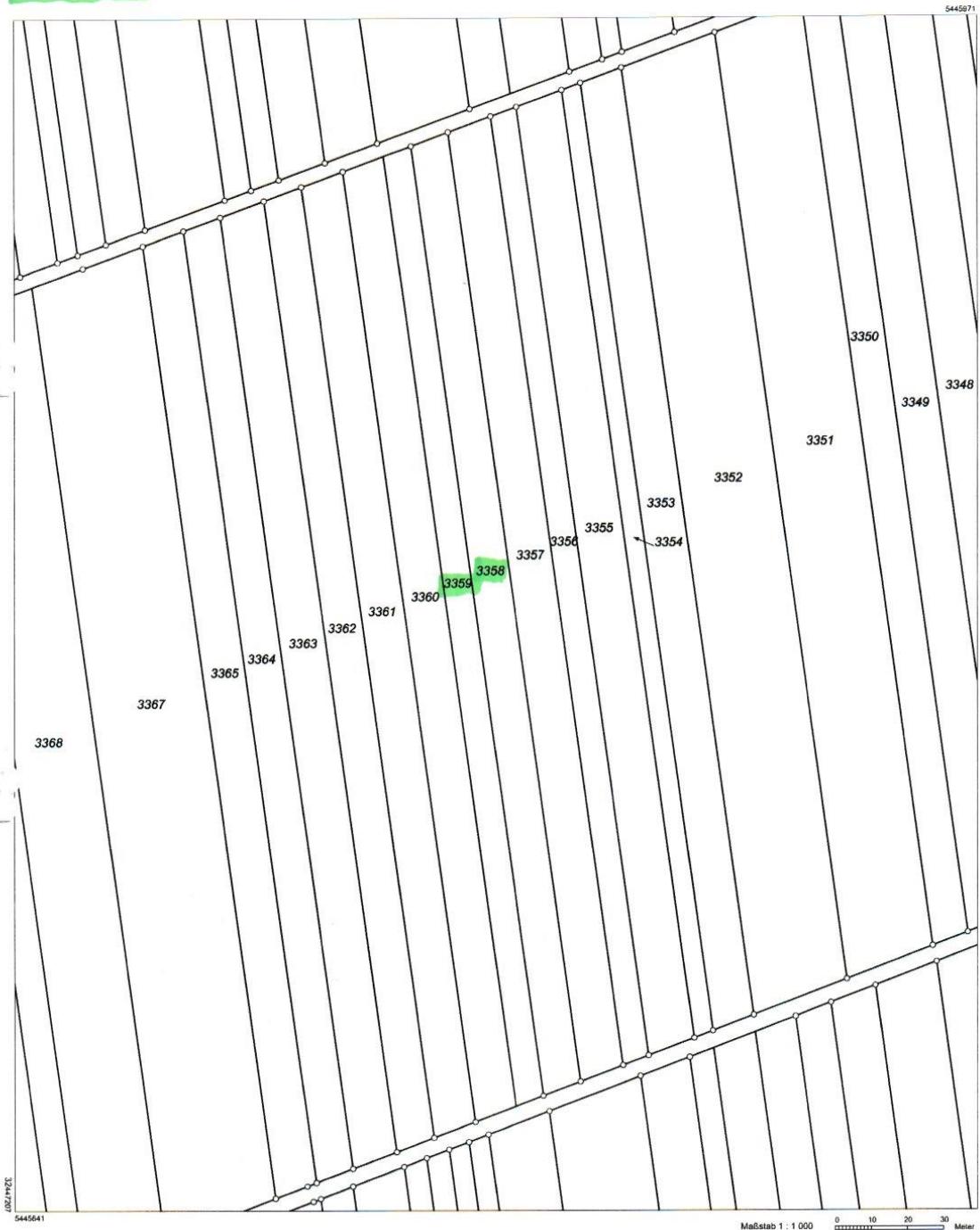


**Anlagen 2** Quelle: [www.vermkv.rlp.de](http://www.vermkv.rlp.de)**Auszug aus den Geobasisinformationen**

Liegenschaftskarte



Hergestellt am 07.11.2024

Flurstück: 3358  
Gemarkung: Rülzheim (5642)Gemeinde: Rülzheim  
Landkreis: GermersheimPestalozzistraße 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 Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz.

**Auszug aus den Geobasisinformationen**

Liegenschaftskarte

**RheinlandPfalz**  
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 07.11.2024

Flurstück: 4055  
Gemarkung: Rülzheim (5642)Gemeinde:  
Rülzheim  
Landkreis:  
GermersheimPestalozzistraße 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 Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz.

**Anlagen 3** (vom Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung aufgenommen)



**Betonweg zu den Äckern Flurstück 3358 und 3359**



**Äcker, Flurstücke 3358 und 3359**



**Weg zu Flurstück 4055**



**Acker Flurstück 4055**