

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

Amtsgericht
Landau in der Pfalz
Marienring 13
D-76829 Landau

Marco Schrenk

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

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

Datum: 18.06.2025
AZ.: 2025-0015

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die **Grundstücke**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Verkehrswert
Hergersweiler	555	1	Hergersweiler	695	12.400,00 €
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Verkehrswert
Billigheim	1729	13	Mühlhofen	1140	1.160,00 €
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Verkehrswert
Billigheim	1729	18	Mühlhofen	1145	430,00 €
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Verkehrswert
Billigheim	1729	15	Mühlhofen	1146	630,00 €
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Verkehrswert
Winden	210	3	Schaidt	625	514,00 €
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Verkehrswert
Winden	774	4	Freckenfeld	7379	1.730,00 €

Az. des Gerichts: **3 K 97/24**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 2 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung - Flurstück 695 (Gemarkung Hergersweiler)	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz und Naturschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Grund- und Bodenbeschreibung - Flurstücke 1140, 1145, 1146 (Gemarkung Mühlhofen) 11	
3.1	Lage	11
3.1.1	Großräumige Lage	11
3.1.2	Kleinräumige Lage	11
3.2	Gestalt und Form	11
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	11
3.4	Privatrechtliche Situation	12
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten, Denkmalschutz und Naturschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
4	Grund- und Bodenbeschreibung – Flurstück 625 (Gemarkung Schaidt).....	15
4.1	Lage	15
4.1.1	Großräumige Lage	15
4.1.2	Kleinräumige Lage	15
4.2	Gestalt und Form	15
4.3	Erschließung, Baugrund etc.....	15
4.4	Privatrechtliche Situation	15
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
4.5.1	Baulasten, Denkmalschutz und Naturschutz	16
4.5.2	Bauplanungsrecht	16
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	17

4.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	17
5	Grund- und Bodenbeschreibung – Flurstück 7379 (Gemarkung Freckenfeld)	18
5.1	Lage	18
5.1.1	Großräumige Lage	18
5.1.2	Kleinräumige Lage	18
5.2	Gestalt und Form	18
5.3	Erschließung, Baugrund etc.....	18
5.4	Privatrechtliche Situation	18
5.5	Öffentlich-rechtliche Situation	19
5.5.1	Baulasten, Denkmalschutz und Naturschutz	19
5.5.2	Bauplanungsrecht	19
5.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	20
5.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	20
6	Ermittlung des Verkehrswerts	21
6.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	21
6.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
6.1.1.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
6.1.1.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	23
6.2	Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 695 (Gemarkung Hergersweiler)	25
6.2.1	Bodenwertermittlung	25
6.2.2	Vergleichswertermittlung.....	26
6.2.3	Wert des Grundstücks A - Flurstück 695 (Gemarkung Hergersweiler)	26
6.3	Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 1140 (Mühlhofen)	27
6.3.1	Bodenwertermittlung	27
6.3.2	Vergleichswertermittlung.....	28
6.3.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	28
6.3.4	Wert des Grundstücks B - Flurstück 1140 (Mühlhofen).....	29
6.4	Wertermittlung für das Grundstück C - Flurstück 1145 (Mühlhofen)	30
6.4.1	Bodenwertermittlung	30
6.4.2	Vergleichswertermittlung.....	31
6.4.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	31
6.4.4	Wert des Grundstücks C - Flurstück 1145 (Mühlhofen).....	32
6.5	Wertermittlung für das Grundstück D - Flurstück 1146 (Mühlhofen)	33
6.5.1	Bodenwertermittlung	33
6.5.2	Vergleichswertermittlung.....	34
6.5.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	34
6.5.4	Wert des Grundstücks D - Flurstück 1146 (Mühlhofen).....	35
6.6	Wertermittlung für das Grundstück E - Flurstück 625 (Gemarkung Schaidt)	36
6.6.1	Bodenwertermittlung	36
6.6.2	Vergleichswertermittlung.....	37
6.6.3	Wert des Grundstücks E - Flurstück 625 (Gemarkung Schaidt).....	37

6.7	Wertermittlung für das Grundstück F - Flurstück 7379 (Gemarkung Freckenfeld).....	38
6.7.1	Bodenwertermittlung	38
6.7.2	Vergleichswertermittlung.....	39
6.7.3	Wert des Grundstücks F - Flurstück 7379 (Gemarkung Freckenfeld)	39
7	Verkehrswerte	40
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	42
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	42
8.3	Verwendete fachspezifische Software	42
9	Verzeichnis der Anlagen	43

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	6 Flurstücke, unbebaut, genutzt als Land- u. Forstwirtschaftliche Flächen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hergersweiler, Blatt 555; Grundbuch von Winden, Blatt 774; Grundbuch von Winden, Blatt 210; Grundbuch von Billigheim, Blatt 1729
Katasterangaben:	Gemarkung Hergersweiler, Flurstück 695, zu bewertende Fläche 2.680 m ² ; Gemarkung Freckenfeld, Flurstück 7379, zu bewertende Fläche 1.627 m ² ; Gemarkung Schaidt, Flurstück 625, zu bewertende Fläche 1.470 m ² ; Gemarkung Billigheim, Flurstück 1140, zu bewertende Fläche 5.160 m ² ; Gemarkung Billigheim, Flurstück 1146, zu bewertende Fläche 2.810 m ² ; Gemarkung Billigheim, Flurstück 1145, zu bewertende Fläche 1.910 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Landau in der Pfalz Marienring 13 76829 Landau Auftrag vom 20.03.2025
Eigentümer:	Erbengemeinschaft

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beweisbeschluss:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landau in der Pfalz vom 20.03.2025 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte und des Zubehörs durch schriftliches Sachverständigengutachten geschätzt werden.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	13.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	13.06.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	13.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige, Herr Marco Schrenk

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigte Grundbuchauszüge vom 12.02.2025 (Winden, Blatt 774); vom 11.02.2025 (Hergersweiler, Blatt 555); vom 11.02.2025 (Billigheim, Blatt 1729) sowie 12.02.2025 (Winden, Blatt 210)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte vom 09.04.2025
- Altlastenauskunft der SGD süd vom 13.05.2025
- Erschließungskostenauskünfte
- Auskunft aus der Liegenschaftskarte vom 09.04.2025
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht
- Auskünfte zu Überschwemmungsgebieten
- Auskünfte zum Naturschutz
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 17.06.2025

1.4 Maßgaben des Auftraggebers

Im Gutachten soll darüber berichtet werden:

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

Dem Gutachten sind beizufügen:

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

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
(siehe „Erschließung, Baugrund“)
- b) Des Verwalters (Name u. Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnung- u. Teileigentum
Nicht bekannt
- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind
siehe „Derzeitige Nutzung u. Vermietungssituation“

-
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht
Entfällt da landwirtschaftliche Nutzung
 - e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist
augenscheinlich nicht vorhanden
 - f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind
Im Ortstermin waren augenscheinlich keine wertrelevanten Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden
 - g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt
Flurstücke unbebaut

2 Grund- und Bodenbeschreibung - Flurstück 695 (Gemarkung Hergersweiler)

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Gemeinde:	Hergersweiler
Kreis:	Südliche Weinstraße
Lage:	Seltenbach
Nutzung:	100% bestockter Weinberg
Ort und Einwohnerzahl:	76872 Hergersweiler; ca. 231 Einwohner (Stand 31.12.2023)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Topografie:	Leicht hängig
-------------	---------------

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2.680,00 m ² (gem. Katasterangaben); <u>Bemerkungen:</u> Rechteckige langgezogene Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wirtschaftsweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	augenscheinlich keine vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Einfriedung; Grenzverhältnisse nicht erkennbar
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 13.05.2025 ist das Bewertungsobjekt <u>nicht</u> als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.02.2025 vor.
---------------------------------------	---

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hergersweiler, Blatt 555 für das Flurstück 695 (lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis) folgende Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 11.02.2025 (AG Landau, AZ: 1 K 97/24)

Anmerkung:

Das Grundbuch von Hergersweiler Blatt 555 enthält weitere Flurstücke und Eintragungen. Es werden nur auf Eintragungen in Bezug auf das Bewertungsobjekt Flurstück 695 Bezug genommen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

Nach Aktenlage nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz und Naturschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft vom 11.04.2025 zum Baulastenverzeichnis vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Flurstück ist unbebaut, Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 14.05.2025 nicht.

Naturschutz:

Keine (gemäß Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS); Abruf 16.06.2025)

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern vom 14.05.2025 sind bisher keine Erschließungskosten angefallen oder offen.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Weinberg genutzt.

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen über bestehende Pachtverhältnisse vor, im Rahmen des Ortstermins konnte festgestellt werden, dass das Flurstück zu 100% mit einem Weinberg bestockt gewesen ist, eine Verpachtung kann daher unterstellt werden.

3 Grund- und Bodenbeschreibung - Flurstücke 1140, 1145, 1146 (Gemarkung Mühlhofen)

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Gemeinde:	Billigheim-Ingenheim
Kreis:	Südliche Weinstraße
Lage:	Am Bruch
Nutzung:	Wald
Ort und Einwohnerzahl:	76831 Billigheim-Ingenheim; ca. 3.831 Einwohner (Stand 31.12.2023)

3.1.2 Kleinräumige Lage

Topografie:	Leicht hängig / abschüssig
-------------	----------------------------

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück 1140; insgesamt 5.160,00 m ² (gem. Katasterangaben); Flurstück 1145; insgesamt 1.910,00 m ² (gem. Katasterangaben); Flurstück 1146; insgesamt 2.810,00 m ² (gem. Katasterangaben) <u>Bemerkungen:</u> Rechteckige, langgezogene Grundstücksform
-------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wirtschaftsweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	augenscheinlich keine vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Einfriedung; Grenzverhältnisse nicht erkennbar
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 13.05.2025 befinden sich die Flurstücke 1140 und 1145 <u>innerhalb folgender bodenschutzrelevanter Fläche:</u> Reg.-Nr.: 337 05 007-0217 / 000-00: Ablagerungsstelle Billigheim-Ingenheim, Bohrschlammgrube Winden (RHP7) Status: <u>Verdachtsfläche</u> Auszug aus der Altlastenauskunft: „Für die Verdachtsfläche liegt gemäß BisBoKat keine

abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung vor. Mit Schreiben vom 09.11.2016 (AZ 7500/16-001) hat uns das Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz, eine allgemeine Information zum Sachverhalt „Anlage und Rückverfüllung von Bohrschlammgruben“ erteilt. Unterlagen zur o. g. Verdachtsfläche wurden uns nicht zur Verfügung gestellt.“

Das Flurstück 1146 grenzt im Westen an die o. g. Verdachtsfläche an.“

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.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.02.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Billigheim, Blatt 1729 für die Flurstücke 1140, 1145 u. 1146 (lfd. Nr. 13, 15 u. 18 im Bestandsverzeichnis) keine wertrelevanten Eintragungen.

Anmerkung:

Das Grundbuch von Billigheim, Blatt 1729 enthält weitere Flurstücke und Eintragungen. Es werden nur auf Eintragungen in Bezug auf die Flurstücke 1140, 1145 u. 1146 Bezug genommen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

Nach Aktenlage nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten, Denkmalschutz und Naturschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft vom 11.04.2025 zum Baulastenverzeichnis vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Flurstück ist unbebaut, Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 14.05.2025 nicht.

Naturschutz:

Die Flurstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet „Erlenbach – horbachtal“ gemäß Rechtsverordnung vom 01.07.1988.

Schutzzweck gem. §3 der Rechtsverordnung ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Erlenbach- und Horbachtals mit ihren Bachläufen und Wiesen sowie ihrer spezifischen Vegetation und Tierwelt.

Gemäß §4 der Rechtsverordnung ist es unter Anderem verboten, ohne Genehmigung der Landespflegebehörde:

- Ziff. 1.: bauliche Anlagen aller Art zu errichten oder zu erweitern, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen.
- Ziff. 4.: die bisherige Bodengestaltung durch Abgraben, Auffüllen oder Aufschütten zu verändern.
- Ziff. 14.: bedeutsame Landschaftsbestandteile, wie Hecken, Bäume, Feldgehölze, Teiche, Schilf-, Rohr- oder Riedbestände, Feuchtwiesen oder Trockenrasen zu beseitigen oder zu beschädigen.
- Ziff. 15.: Wald zu roden
- Ziff. 16.: Flächen erstmals aufzuforsten

Anmerkung:

Die aufgelisteten Verbote aus der Rechtsverordnung sind nur auszugsweise wiedergegeben.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Landau-Land vom 10.04.2025 sind die Flurstücke nicht erschlossen, demnach wurde kein Erschließungsbeitrag entrichtet.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut.

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen über bestehende Pachtverhältnisse vor.

4 Grund- und Bodenbeschreibung – Flurstück 625 (Gemarkung Schaidt)

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Gemeinde:	Wörth am Rhein
Kreis:	Landkreis Germersheim
Lage:	Am Zweckbrunnen
Nutzung:	Forstwirtschaftliche Nutzung
Ort und Einwohnerzahl:	76744 Wörth am Rhein; ca. 18.405 Einwohner (Stand 31.12.2023)

4.1.2 Kleinräumige Lage

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

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück 625; insgesamt 1.470,00 m ² (gem. Katasterangaben); <u>Bemerkungen:</u> Rechteckige, langgezogene Grundstücksform
-------------------	--

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Naturweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	augenscheinlich keine vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Einfriedung; Grenzverhältnisse nicht erkennbar
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 13.05.2025 ist das Bewertungsobjekt <u>nicht</u> als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.
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.

4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug
---------------------------------------	---

vom 12.02.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Winden, Blatt 210 für das Flurstück 625 (lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis) folgende Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 12.02.2025 (AG Landau, AZ: 1 K 97/24)

Anmerkung:

Das Grundbuch von Winden Blatt 210 enthält weitere Flurstücke und Eintragungen. Es werden nur auf Eintragungen in Bezug auf das Bewertungsobjekt Flurstück 625 Bezug genommen.

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.

Herschvermerke:

Nach Aktenlage nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten, Denkmalschutz und Naturschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft vom 14.04.2025 zum Baulastenverzeichnis vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Flurstück ist unbebaut.

Naturschutz:

- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet; Ausführende Stelle: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht; Nummer: 889-312-281 Otterbach
- Vogelschutzgebiet; Ausführende Stelle: Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd; Bezeichnung: DE-6914-401
- Wasserschutzgebiet, Zone II; Nummer des Schutzgebietes: 404101324; Ausführende Stelle: Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd

4.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen,

dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Landau-Land vom 10.04.2025 sind die Flurstücke nicht erschlossen, demnach wurde kein Erschließungsbeitrag entrichtet.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

4.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut.

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen über bestehende Pachtverhältnisse vor.

5 Grund- und Bodenbeschreibung – Flurstück 7379 (Gemarkung Freckenfeld)

5.1 Lage

5.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Gemeinde:	Freckenfeld
Kreis:	Landkreis Germersheim
Lage:	In den Unterwegen Nördliche Gewanne
Nutzung:	Grünland
Ort und Einwohnerzahl:	76872 Freckenfeld; ca. 1.577 Einwohner (Stand 31.12.2023)

5.1.2 Kleinräumige Lage

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

5.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> 7379; insgesamt 1.627,00 m ² (gem. Katasterangaben); <u>Bemerkungen:</u> Rechteckige, langgezogene Grundstücksform
-------------------	---

5.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wirtschaftsweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	augenscheinlich keine vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Einfriedung; Grenzverhältnisse nicht erkennbar
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 13.05.2025 ist das Bewertungsobjekt <u>nicht</u> als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.
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.

5.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug
---------------------------------------	---

vom 12.02.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Winden, Blatt 774 für das Flurstück 7379 (lfd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis) folgende Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 12.02.2025 (AG Landau, AZ: 1 K 97/24)

Anmerkung:

Das Grundbuch von Winden Blatt 774 enthält weitere Flurstücke und Eintragungen. Es werden nur auf Eintragungen in Bezug auf das Bewertungsobjekt Flurstück 7379 Bezug genommen.

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.

Herrschvermerke:

Nach Aktenlage nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

5.5 Öffentlich-rechtliche Situation

5.5.1 Baulasten, Denkmalschutz und Naturschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft vom 14.04.2025 zum Baulastenverzeichnis vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Flurstück ist unbebaut.

Naturschutz:

- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet; Ausführende Stelle: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht; Nummer: 889-312-281 Otterbach
- Vogelschutzgebiet; Ausführende Stelle: Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd; Bezeichnung: DE-6914-401
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet; Ausführende Stelle: Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd; Bezeichnung: FFH-6914-301
- Naturschutzgebiet; Ausführende Stelle: Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd; Bezeichnung: DE-6914-401

5.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Flurstück 7379 befindet sich in dem vereinfachten Flurbereinigungsverfahren (Par. 86 FlurbG) „NGP Bienwald Ost – Minfeld/Freckenfeld“.

Flurbereinigungsbehörde: Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz

Datum der Anordnung: 24.10.2016

Datum Besitzeinweisung: 14.10.2020

Datum Abgabe: 03.04.2023

Anmerkung:

Nach telefonischer Auskunft des Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz vom 17.06.2025 ist das Flurbereinigungsverfahren weit gedient, jedoch fehlt noch der abschließende Beschluss. Die Daten im Liegenschaftskataster sind bereits aktualisiert, sodass mit keinen weiteren Auswirkungen auf das gegenständliche Flurstück zu rechnen ist.

5.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Kandel vom 02.05.2025 ist das Flurstück nicht erschlossen, demnach wurde kein Erschließungsbeitrag entrichtet.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

5.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut.

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen über bestehende Pachtverhältnisse vor, im Rahmen des vor Orttermins konnte festgestellt werden, dass der Bereich des Grundstücks gemäht gewesen ist, woraus eine entsprechende Nutzung vermutet werden kann.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Hergersweiler	555		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hergersweiler		695	2.680 m ²

Grundbuch	Blatt		
Winden	774		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Freckenfeld		7379	1.627 m ²

Grundbuch	Blatt		
Winden	210		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schaidt		625	1.470 m ²

Grundbuch	Blatt		
Billigheim	1729		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Billigheim		1140	5.160 m ²
Billigheim		1146	2.810 m ²
Billigheim		1145	1.910 m ²

Fläche insgesamt:	15.657 m²
-------------------	-----------------------------

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.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 695 (Gemarkung Hergersweiler)	unbebaut	2.680 m ²
B - Flurstück 1140 (Mühlhofen)	unbebaut	5.160 m ²
C - Flurstück 1145 (Mühlhofen)	unbebaut	1.910 m ²
D - Flurstück 1146 (Mühlhofen)	unbebaut	2.810 m ²
E - Flurstück 625 (Gemarkung Schaidt)	unbebaut	1.470 m ²
F - Flurstück 7379 (Gemarkung Freckenfeld)	unbebaut	1.627 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		15.657 m ²

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

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses eingeholt. Die erzielten Kaufpreise lagen weitgehend im Bereich der Bodenrichtwerte. Daher werden für die Bewertungsobjekte die jeweiligen Bodenrichtwerte angesetzt.

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

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

6.1.1.1 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 Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des**

Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

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

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

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

6.1.1.2 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 zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 695 (Gemarkung Hergersweiler)

6.2.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **4,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 2500 m²

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 13.06.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= 2.680 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	4,50 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.06.2025	× 1,03	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Weingarten	Weingarten	× 1,00	
Fläche (m²)	2500	2.680	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	4,64 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	4,64 €/m²	
Fläche	×	2.680 m²	
Bodenwert	=	12.435,20 €	
	rd.	12.400,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 insgesamt **12.400,00 €**.

Erläuterungen:

E01

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (13.06.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Für die Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftliche Flächen mit

der Nutzungsart Weingarten ergibt sich im Zeitraum 2020 bis 2024 eine durchschnittliche jährliche Preissteigerung von rund 3%. Dementsprechend wird der Bodenrichtwert auf den Wertermittlungstichtag angepasst.

6.2.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „A - Flurstück 695 (Gemarkung Hergersweiler)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		12.400,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	12.400,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	12.400,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	12.400,00 €
	rd.	12.400,00 €

6.2.3 Wert des Grundstücks A - Flurstück 695 (Gemarkung Hergersweiler)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **12.400,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 695 (Gemarkung Hergersweiler) wird zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 mit rd.

12.400,00 €

geschätzt.

6.3 Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 1140 (Mühlhofen)

6.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,35 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= keine Angaben
Schutzgebiete	= keine

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 13.06.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 5.160 m ²
Schutzgebiete	= Naturschutzgebiet

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,35 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.06.2025	× 1,03	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Wald	Wald	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angaben	5.160	× 1,00	
Schutzgebiete	keine	Naturschutzgebiet	× 0,70	E02
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,25 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,25 €/m²	E03
Fläche	×	5.160 m ²	
Bodenwert	=	1.290,00 €	
	rd.	<u>1.290,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 insgesamt **1.290,00 €**.

Erläuterungen:

E01

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (13.06.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Für die Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen mit der Nutzungsart Wald ergibt sich im Zeitraum 2020 bis 2024 eine durchschnittliche jährliche Preissteigerung von rund 3%. Dementsprechend wird der Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.

E02

Aufgrund der Einschränkungen bzw. Verbote gem. Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Erlenbach-Horbachtal" kann das Grundstück nicht mehr bzw. nur stark eingeschränkt wirtschaftlich genutzt werden, sachverständig erfolgt daher ein Abschlag auf den Bodenrichtwert von rd. 30%

E03

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 ist das Bodenwertniveau der rheinland-pfälzischen Waldflächen nahezu einheitlich und unterliegt nur geringen regionalen Schwankungen. Die Werte bewegen sich je nach Hängigkeit, Erschließung und Kulturart zwischen 0,20 €/m² und 0,60 €/m². Nur in Nähe der Städte liegen die Werte meist höher. In diesen Fällen ist die Siedlungsnähe ausschlaggebend. Bei den unteren Bodenwertniveaus handelt es sich in der Regel um Wald auf strukturschwachen Flächen, was für dieses Bewertungsobjekt zutrifft

6.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „B - Flurstück 1140 (Mühlhofen)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.290,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.290,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.290,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	129,00 €
Vergleichswert	=	1.161,00 €
	rd.	1.160,00 €

6.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen <ul style="list-style-type: none">prozentuale Schätzung: -10,00 % von 1.290,00 €	-129,00 €
Summe	-129,00 €

sonstige Rechte und Belastungen

Aufgrund der schwierigen und eingeschränkten Vermarktungsmöglichkeit durch die Belastung als Naturschutzgebiet und der damit verbundenen eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit und des Risikos, wird ein pauschaler Abschlag von rd. 10% für angemessen gehalten.

6.3.4 Wert des Grundstücks B - Flurstück 1140 (Mühlhofen)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.160,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück B - Flurstück 1140 (Mühlhofen) wird zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 mit rd.

1.160,00 €

geschätzt.

6.4 Wertermittlung für das Grundstück C - Flurstück 1145 (Mühlhofen)

6.4.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,35 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= keine Angaben
Schutzgebiete	= keine

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 13.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 1.910 m ²
Schutzgebiete	= Naturschutzgebiet

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,35 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.06.2025	× 1,03	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Wald	Wald	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angaben	1.910	× 1,00	
Schutzgebiete	keine	Naturschutzgebiet	× 0,70	E02
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,25 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

relativer Bodenwert			=	0,25 €/m²	E03
Fläche			×	1.910 m ²	
Bodenwert			=	477,50 €	
			rd.	478,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 insgesamt **478,00 €**.

Erläuterungen:

E01

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (13.06.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Für die Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen mit der Nutzungsart Wald ergibt sich im Zeitraum 2020 bis 2024 eine durchschnittliche jährliche Preissteigerung von rund 3%. Dementsprechend wird der Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.

E02

Aufgrund der Einschränkungen bzw. Verbote gem. Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Erlenbach-Horbbachtal" kann das Grundstück nicht mehr bzw. nur stark eingeschränkt wirtschaftlich genutzt werden, sachverständig erfolgt daher ein Abschlag auf den Bodenrichtwert von rd. 30%

E03

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 ist das Bodenwertniveau der rheinland-pfälzischen Waldflächen nahezu einheitlich und unterliegt nur geringen regionalen Schwankungen. Die Werte bewegen sich je nach Hängigkeit, Erschließung und Kulturart zwischen 0,20 €/m² und 0,60 €/m². Nur in Nähe der Städte liegen die Werte meist höher. In diesen Fällen ist die Siedlungsnähe ausschlaggebend. Bei den unteren Bodenwertniveaus handelt es sich in der Regel um Wald auf strukturschwachen Flächen, was für dieses Bewertungsobjekt zutrifft

6.4.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „C - Flurstück 1145 (Mühlhofen)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		478,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	478,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	478,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	47,80 €
Vergleichswert	=	430,20 €
	rd.	430,00 €

6.4.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	-47,80 €
<ul style="list-style-type: none">prozentuale Schätzung: -10,00 % von 478,00 €	
Summe	-47,80 €

sonstige Rechte und Belastungen

Aufgrund der schwierigen und eingeschränkten Vermarktungsmöglichkeit durch die Belastung als Naturschutzgebiet und der damit verbundenen eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit und des Risikos, wird ein pauschaler Abschlag von rd. 10% für angemessen gehalten.

6.4.4 Wert des Grundstücks C - Flurstück 1145 (Mühlhofen)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **430,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück C - Flurstück 1145 (Mühlhofen) wird zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 mit rd.

430,00 €

geschätzt.

6.5 Wertermittlung für das Grundstück D - Flurstück 1146 (Mühlhofen)

6.5.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,35 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 13.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 2.810 m²
Schutzgebiete	= Naturschutzgebiet

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,35 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.06.2025	× 1,03	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Wald	Wald	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	2.810	× 1,00	
Schutzgebiete	keine	Naturschutzgebiet	× 0,70	E02
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,25 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,25 €/m²	E03
Fläche	×	2.810 m²	
Bodenwert	=	702,50 €	
	rd.	<u>700,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 insgesamt **700,00 €**.

Erläuterungen:

E01

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (13.06.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Für die Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen mit der Nutzungsart Wald ergibt sich im Zeitraum 2020 bis 2024 eine durchschnittliche jährliche Preissteigerung von rund 3%. Dementsprechend wird der Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.

E02

Aufgrund der Einschränkungen bzw. Verbote gem. Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Erlenbach-Horlbachtal" kann das Grundstück nicht mehr bzw. nur stark eingeschränkt wirtschaftlich genutzt werden, sachverständig erfolgt daher ein Abschlag auf den Bodenrichtwert von rd. 30%

E03

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 ist das Bodenwertniveau der rheinland-pfälzischen Waldflächen nahezu einheitlich und unterliegt nur geringen regionalen Schwankungen. Die Werte bewegen sich je nach Hängigkeit, Erschließung und Kulturart zwischen 0,20 €/m² und 0,60 €/m². Nur in Nähe der Städte liegen die Werte meist höher. In diesen Fällen ist die Siedlungsnähe ausschlaggebend. Bei den unteren Bodenwertniveaus handelt es sich in der Regel um Wald auf strukturschwachen Flächen, was für dieses Bewertungsobjekt zutrifft

6.5.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „D - Flurstück 1146 (Mühlhofen)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	700,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	70,00 €
Vergleichswert	=	630,00 €
	rd.	630,00 €

6.5.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	-70,00 €
<ul style="list-style-type: none">prozentuale Schätzung: -10,00 % von 700,00 €	
Summe	-70,00 €

sonstige Rechte und Belastungen

Aufgrund der schwierigen und eingeschränkten Vermarktungsmöglichkeit durch die Belastung als Naturschutzgebiet und der damit verbundenen eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit und des Risikos, wird ein pauschaler Abschlag von rd. 10% für angemessen gehalten.

6.5.4 Wert des Grundstücks D - Flurstück 1146 (Mühlhofen)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **630,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück D - Flurstück 1146 (Mühlhofen) wird zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 mit rd.

630,00 €

geschätzt.

6.6 Wertermittlung für das Grundstück E - Flurstück 625 (Gemarkung Schaidt)

6.6.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,35 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag = 13.06.2025
Entwicklungsstufe = forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche = 1.470 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,35 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.06.2025	× 1,00	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.470	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,35 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert		=	0,35 €/m²
Fläche		× 1.470 m ²	
Bodenwert		=	514,50 €
		rd.	<u>514,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 insgesamt **514,00 €**.

Erläuterungen:

E01

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (13.06.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Für die Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen ergibt sich im Zeitraum 2020 bis 2024 eine durchschnittliche jährliche Preissteigerung von rund 0,5%, es erfolgt daher keine weitere Anpassung.

E02

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 ist das Bodenwertniveau der rheinland-

pfälzischen Waldflächen nahezu einheitlich und unterliegt nur geringen regionalen Schwankungen. Die Werte bewegen sich je nach Hängigkeit, Erschließung und Kulturart zwischen 0,20 €/m² und 0,60 €/m². Nur in Nähe der Städte liegen die Werte meist höher. In diesen Fällen ist die Siedlungsnähe ausschlaggebend. Bei den unteren Bodenwertniveaus handelt es sich in der Regel um Wald auf strukturschwachen Flächen, was für dieses Bewertungsobjekt zutrifft.

6.6.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „E - Flurstück 625 (Gemarkung Schaidt)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		514,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	514,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	514,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	514,00 €
	rd.	514,00 €

6.6.3 Wert des Grundstücks E - Flurstück 625 (Gemarkung Schaidt)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **514,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück E - Flurstück 625 (Gemarkung Schaidt) wird zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 mit rd.

514,00 €

geschätzt.

6.7 Wertermittlung für das Grundstück F - Flurstück 7379 (Gemarkung Freckenfeld)

6.7.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 5500,00 m²
Grünlandzahl (GZ)	= 55

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 13.06.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1.627 m²
Grünlandzahl (GZ)	= 52

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,00 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.06.2025	× 1,00	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Fläche (m²)	5500,00	1.627	× 1,08	E02
Grünlandzahl (GZ)	55	52	× 0,98	E03
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,06 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,06 €/m²	
Fläche	×	1.627 m²	
Bodenwert	=	1.724,62 €	
	rd.	<u>1.730,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 insgesamt **1.730,00 €**.

Erläuterungen:

E03

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am

Wertermittlungstichtag (13.06.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Für die Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen mit der Nutzungsart Wald ergibt sich im Zeitraum 2020 bis 2024 eine durchschnittliche jährliche Preissteigerung von lediglich rund 0,2%, es erfolgt daher keine weitere Anpassung.

E02

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

E03

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

6.7.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „F - Flurstück 7379 (Gemarkung Freckenfeld)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.730,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.730,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.730,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	1.730,00 €
	rd.	1.730,00 €

6.7.3 Wert des Grundstücks F - Flurstück 7379 (Gemarkung Freckenfeld)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.730,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück F - Flurstück 7379 (Gemarkung Freckenfeld) wird zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 mit rd.

1.730,00 €

geschätzt.

7 Verkehrswerte

Der Verkehrswert für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke:

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
Hergersweiler	555	1	Hergersweiler		695
Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
Billigheim	1729	13	Mühlhofen		1140
Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
Billigheim	1729	15	Mühlhofen		1146
Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
Billigheim	1729	18	Mühlhofen		1145
Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
Winden	210	3	Schaidt		625
Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
Winden	774	4	Freckenfeld		7379

wird zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 mit:

Flurstück	Nutzung/Bebauung	Fläche	Verkehrswert
A - Flurstück 695	unbebaut	2.680,00 m ²	12.400,00 €
B - Flurstück 1140	unbebaut	1.910,00 m ²	1.160,00 €
C - Flurstück 1145	unbebaut	5.160,00 m ²	430,00 €
D - Flurstück 1146	unbebaut	2.810,00 m ²	630,00 €
E - Flurstück 625	unbebaut	1.470,00 m ²	514,00 €
F - Flurstück 7379	unbebaut	1.627,00 m ²	1.730,00 €
Summe		15.657,00 m²	16.864,00 €

geschätzt.

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

Landau i. d. Pfalz, den 18. Juni 2025

Marco Schrenk

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

Hinweise zum Urheberschutz

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

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

8.3 Verwendete fachspezifische Software

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

9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 2: Fotodokumentation

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 4

Flurstück 695

Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



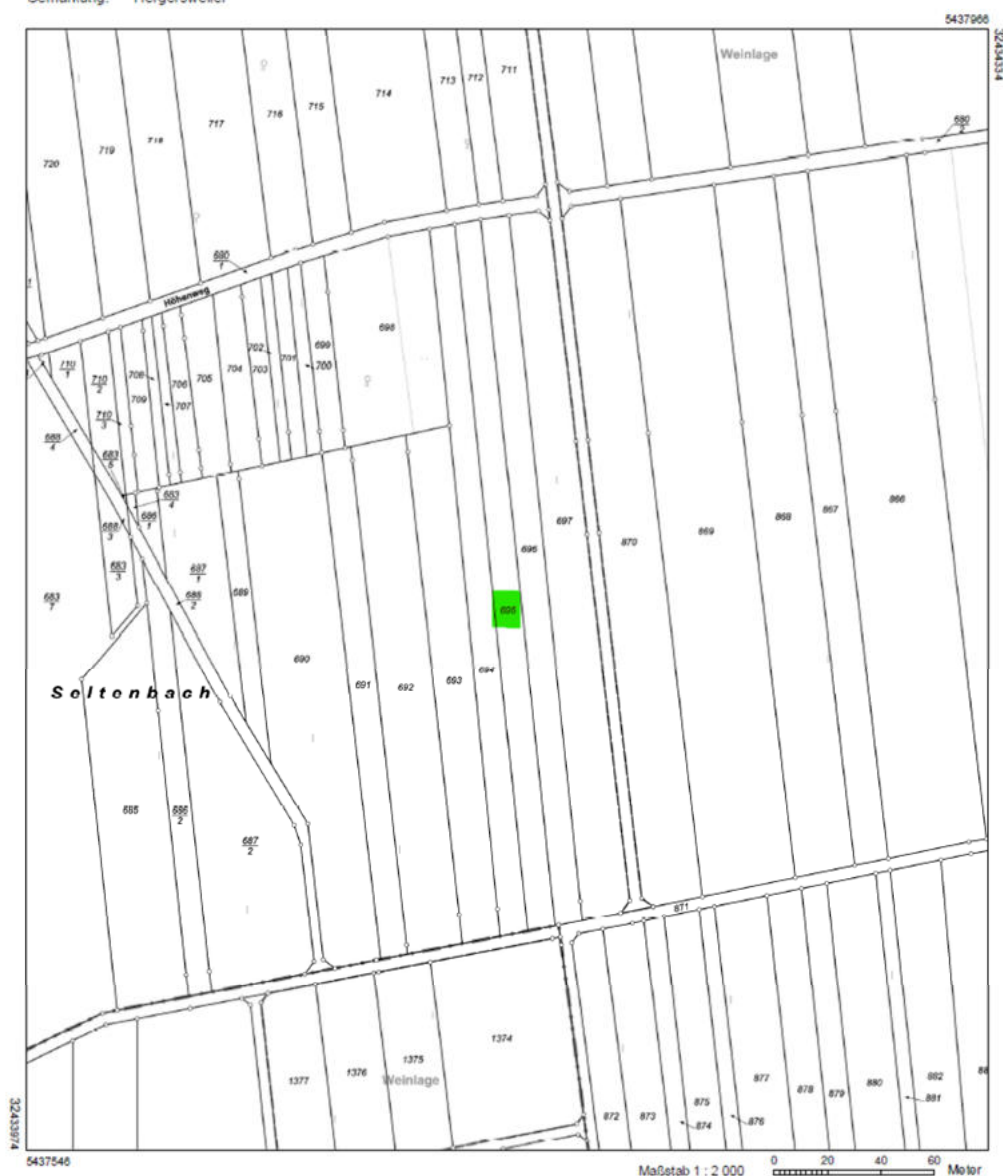
Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 09.04.2025

Flurstück: 695
Flur: 0
Gemarkung: Hergersweiler

Gemeinde: Hergersweiler
Landkreis: Südliche Weinstraße

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



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

Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 2 von 4

Flurstücke 1140, 1145 u. 1146

Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 09.04.2025

Flurstück: 1140, 1145, 1146
Flur: 0
Gemarkung: Mühlhofen

Gemeinde: Billigheim-Ingenheim
Landkreis: Südliche Weinstraße

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



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

Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 3 von 4

Flurstück 625

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



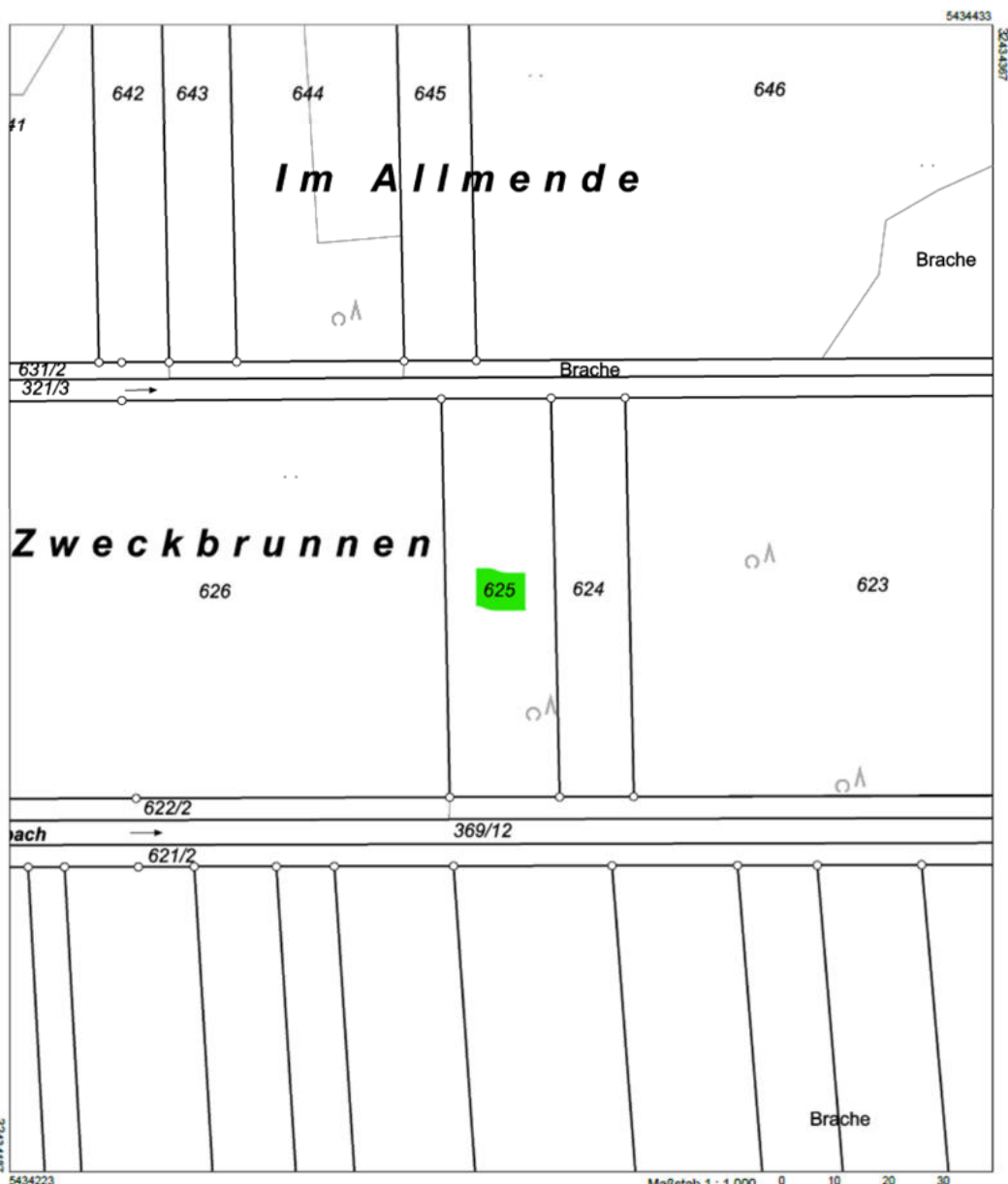
Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 09.04.2025

Flurstück: 625
Gemarkung: Schaidt (5686)

Gemeinde: Wörth am Rhein
Landkreis: Germersheim

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



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

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 4 von 4

Flurstück 7379

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

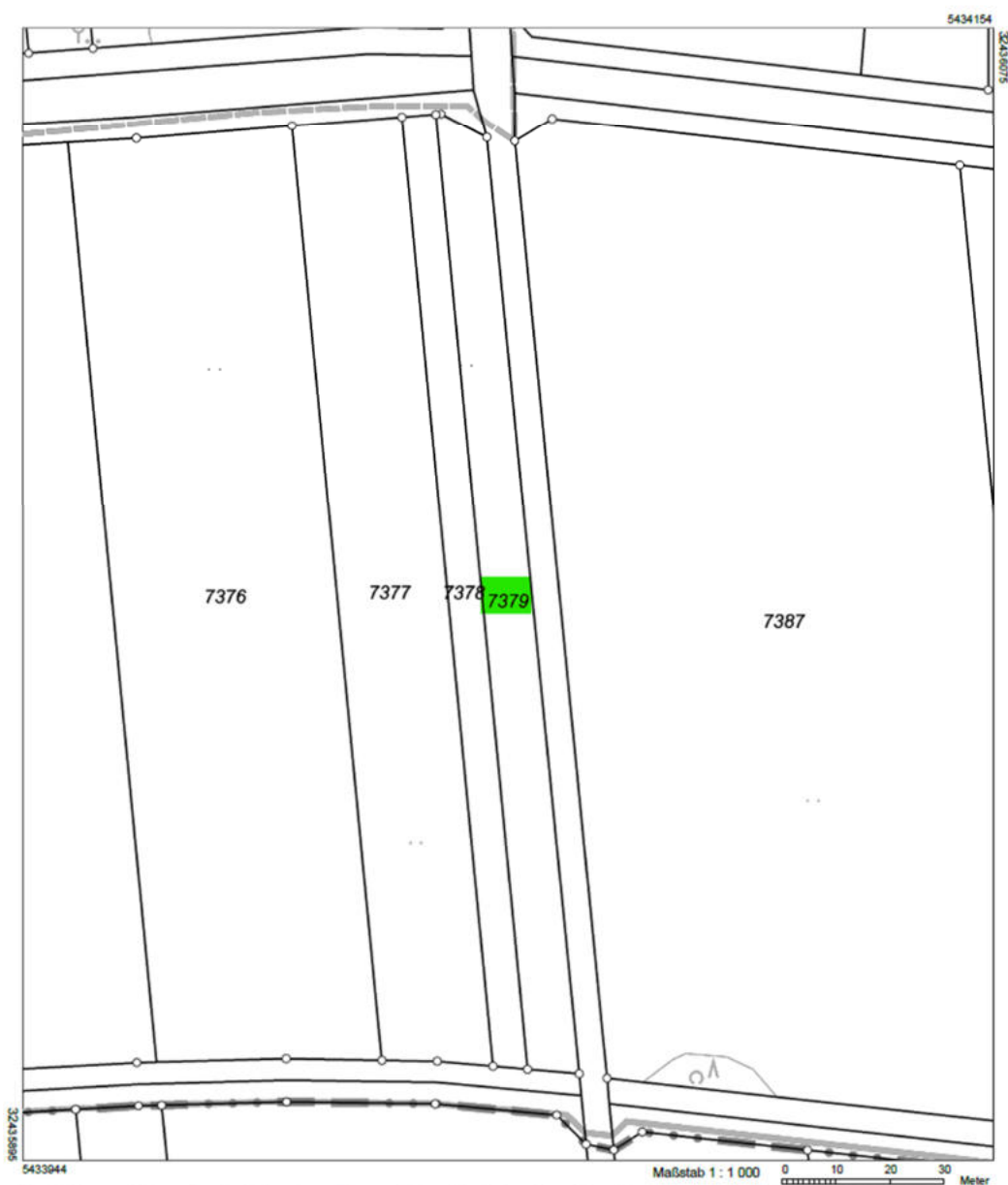
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 09.04.2025

Flurstück: 7379
Gemarkung: Freckenfeld (5676)

Gemeinde: Freckenfeld
Landkreis: Germersheim

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz

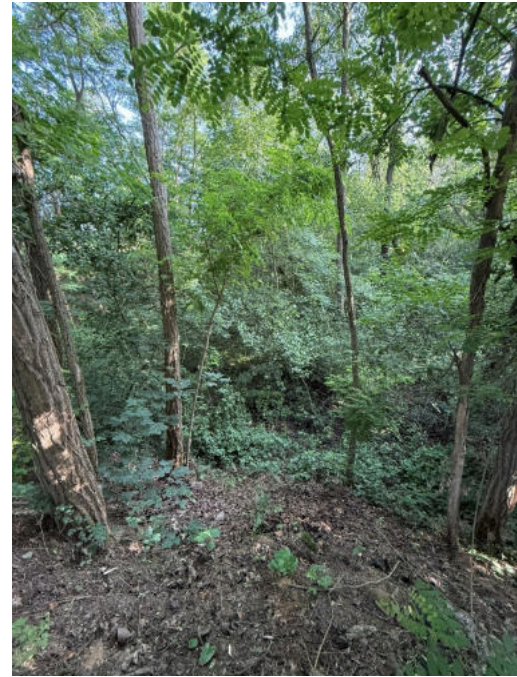
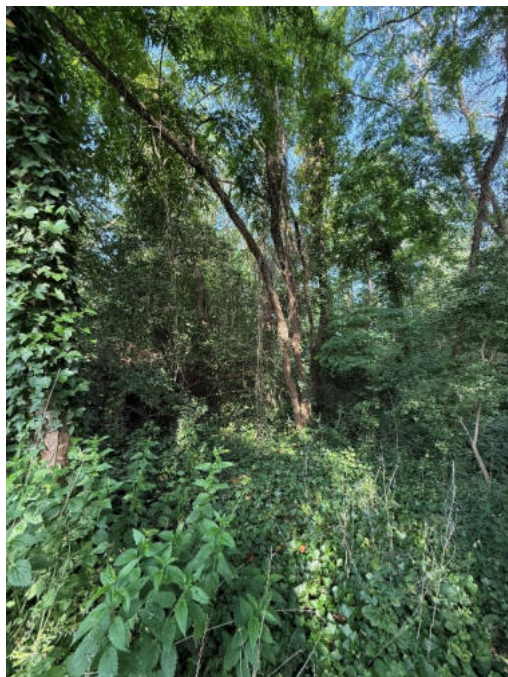


Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch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

Flurstück 695



Flurstücke 1140, 1145 u. 1146



Flurstück 625



Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 4 von 4

Flurstück 7379

