

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Tel.: 06243 8622
Fax: 06243 906576

Bankverbindungen:
Volksbank Alzey-Worms eG
IBAN: DE67 5509 1200 0066 8004 07
BIC: GENODE61AZY

E-Mail: weingut-roehl@t-online.de
St.Nr.: 44/235/0164/7

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger der Landwirtschaftskammer
Rheinland-Pfalz im Weinbau für

- Bewertungs- und Entschädigungsfragen
des Gesamtbetriebes / Unternehmens.
- Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke
- Außenwirtschaft und Kellerwirtschaft

Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 10.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194 BauGB
für das mit einem Ein-/Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in
67271 Kleinkarlbach, Partschinser Str. 35, Fl.Nr. 185/8 mit 474 m²
zum Bewertungsstichtag November 2022

Das Gutachten besteht aus 17 Seiten, Bildern u. Anhang

Ortstermin/Objektbesichtigung: 5.11.2021

© 2022 Dipl. Ing. Hans-Jürgen Röhl, 67590 Monsheim

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Gebrauch des Auftraggebers bestimmt. Die Nutzung des Gutachtens ist nur für Zwecke die dem Auftrag entsprechen. Ohne schriftliche Erlaubnis des Sachverständigen darf es weder ganz noch auszugsweise veröffentlicht, noch Dritten für andere Zwecke zugänglich gemacht werden.

Inhalt / Gutachtengliederung	Seite
1. Bewertungsgrundlagen, Methodik	3
2. Objektbeschreibung, rechtliche Situation	4
3. Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl	6
4. Verkehrswertermittlung	
4.1 Bodenwertermittlung	9
4.2 Wert der baulichen Anlagen/Wohnhaus	11
4.3 Vorläufiger Gesamtsachwert	14
4.4 Sachwertfaktor	14
4.5 Marktangepasster Gesamtsachwert	15
4.6 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG § 8 ImmoWertV	15
5. Verkehrswert aus 4.1-4.6	15
6. Plausibilitätskontrolle von 5. über Vergleichs-/Ertragsfaktoren	15
7. Verkehrswert § 194 BauGB nach §§ 35-39 ImmoWertV	17
Glossar/Anhang	18

Verwendete Literatur : - Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV , 7./9. Auflage
 - SW-RL v. 18.10.2012, NHK 2010
 - ImmoWertV 2010/21 in Verbindung mit Anlagen 1-5
 - Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021

1. Bewertungsgrundlagen, Methodik

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen, und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Objekts, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall zu bestimmen.

Subjektiv empfundene Objektmerkmale die eine persönliche Werteinschätzung begründen, werden nur berücksichtigt sofern diese Einschätzungen im allgemeinen Marktverhalten einen Niederschlag finden. Ansonsten sind diese individuellen Zu-/Abschläge für die objektive Verkehrswertermittlung nicht relevant, wenngleich diese bei der Preisfindung zwischen den Parteien durchaus Bedeutung haben und die Preisfindung (i.d.R. zwischen untersten Verkaufspreis des Verkäufers und oberster Kaufpreis des Käufers) unabhängig der objektiven Wertermittlung, beeinflussen.

Die Wertermittlung befolgt den in § 10 ImmoWertV geforderten Grundsatz der Modellkonformität (des Sachwertverfahrens). Hierzu sind sämtliche für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Grundlage der Modelle und Modellansätze zu wählen, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (§ 12 Abs. 6 ImmoWertV). Diese Modellparameter sind im Wertermittlungsmodell für mit E-/ZFWH bebaute Grundstücke in 3.1.1 Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021 beschrieben. Sie bilden auch die Grundlage zur Ableitung des Sachwert-/Marktanpassungsfaktors.

2. Objektbeschreibung/rechtliche Gegebenheiten

- Großräumige Lage:

Kleinkarlbach ca. 1000 Einwohner (VG Leiningerland), Entfernung zur verbandsfreien Stadt Grünstadt ca. 4 km, Autobahnanschluß A 6 ca. 3 km

- Kleinräumige Lage, Topografie:

Ortskern, Partschinser Str. mit ausschließlichem Anliegerverkehr/kein Durchgangsverkehr, Grundstück in straßenabgewandter, südlicher Richtung leicht ansteigend. Regelmäßige, zonal typische Grundstücksform. Grenzüberbauung kann ausgeschlossen werden.

- Grundstücksbezogene Rechte/Belastungen:

Das Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 wurde am 20.10. eingesehen.

Es bestehen keine in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene wertbeeinflussenden Rechte, sowie in Abteilung III eingetragene Schuldverhältnisse und Hypotheken, die in der Wertermittlung zu berücksichtigen wären.

- Sonstige wertbeeinflussende Rechte/Belastungen:

Keine Wohnpreisbindung § 17 WoBindG, keine privatrechtlichen Mietverpflichtungen/Bindungen/Mietverhältnisse, das Wohnhaus wird eigengenutzt. Es handelt sich um ein reines Wohnhausgrundstück ohne gewerbliche/landw. Nutzung, Maschinen oder technische Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden oder Gegenstand der Wertermittlung. Bodenverunreinigungen/Altlasten sind nach Befragung zum OT nicht vorhanden oder zu vermuten. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Grenzüberbauung kann ausgeschlossen werden.

- Energieausweis gem. EnEV liegt anlassbezogen nicht vor.

- Baumängel oder Bauschäden:

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

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

Es erfolgte nur eine zerstörungsfrei-agenscheinliche Bauschadensbewertung (keine Bauteilöffnung) die als boG § 8 (3) ImmoWertV berücksichtigt werden. Der Unterzeichner weist auf einen Haftungsausschluss hinsichtlich darüber hinausgehender, wertbeeinflussender Schäden auf den hier ermittelten VW hin.

Hier augenscheinlich: schadhafter Verputz Einfassung Kelleraußentreppe, Kelleraußentür, Ablösung der Bodenfliesen im Eingangsbereich KG hinter Kelleraußentür, partielle Innenverputzablösungen im bodenberührten Teil des KG.

Augenscheinlich handelt es sich um normalen, tragfähigen Baugrund. Mauerwerksabsenkungen mit Setzungsrissen oder Schwindrisse sind nicht erkennbar. Der Verdacht auf Hausschwamm konnte in den besichtigten Räumen und im KG nicht festgestellt werden.

- öffentlich-rechtliche Situation:

Denkmalschutz kann ausgeschlossen werden. Das Grundstück ist nach mündl. Auskunft KV Bad Dürkheim baulastenfremd.

Das ausgebaute DG und der darüber liegende, nicht ausgebaute Spitzboden mit Dachstuhlkonstruktion waren zum OT jedoch nicht zugänglich konnten daher nicht in Augenschein genommen werden. Es werden daher die im EG vorgefundenen Ausstattungs-/Standardkriterien unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags unterstellt.

Grundlage für die Gebäudewertermittlung sind die beim Ortstermin vorgefundenen Verhältnisse und als Anhang beigefügten Bauplanzeichnungen/Bauunterlagen. Die Gebäude(teile) und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung und bewertungsanlassbezogen notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen dargestellt und in der Wertermittlung den Standardstufen der NHK Tabellen zugeordnet. Dies gilt der Grobübersicht und stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft; im Rahmen der aktuellen Eigennutzung kann aufgrund des Bj. 1995 und vorgefundenen Zustandes eine altersentsprechende Funktionalität unterstellt werden.

Haustyp nach NHK: 1.01 mit Drempele und über dem DG liegendem nicht ausgebautem Spitzboden

-Außenwände: EG/DG 30 cm Wärmedämmstein m. Rauhputz, KG 30/36,5 cm Betonkellerstein mit horizontaler u. vertikaler Isolierung gegen drückendes/nichtdrückendes Wasser, Streifenfundamente, Betonbodenplatte

-Dach: überstehendes Satteldach als Krüppelwalmdach 40° mit Sparrenlattung u. Betondachsteinen

-Holzfenster m. Isolierverglasung, manuelle Kunststoffrollläden

-Innenwände 24er Hohlblockstein, 11,5er Bimsbauplatten, Holztüren

-Stahlbetondecke über KG und EG, Holzterasse/Geländer zum ausgebauten DG

-Fußböden mit Wärme-/Trittschalldämmung, schwimmender Estrich, (keramische) Fliesen und Holzparkett

-Gäste WC, zwei Bäder Wand-Bodenfliesen m. raumhoher Fliesung (EG), DG nicht einsehbar

-Heizung Gas: Viessmann Rexola bififeral RN, Trimatic MC/B

Fußbodenheizung u. Heizkörper

-Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen/Lichtauslässe, Zählerschrank m. Unterverteilung u. Kippsicherungen/FI, tlw. Schmelzsicherungen m. Keramikschraubkappen

3. Verfahrenswahl mit Begründung

Die in Deutschland gängigen Wertermittlungsverfahren für bebaute Grundstücke sind das in der ImmoWertV 2010 u. 2021 und in diverser Wertermittlungsliteratur (u.a. Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7./9. Auflage, Bundesanzeiger/REGUVIS Verlag) beschriebene

- Vergleichswertverfahren §§ 24-26
- Ertragswertverfahren §§ 27-34
- Sachwertverfahren §§ 35-39

Die einzelnen Wertermittlungserfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung des Verkehrswertes.

Diesbezüglich ist die Wertermittlungsmethodik am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs.4 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (vergleichbare Kauffälle) abgeleitet wurden, bzw. dem SV zur Verfügung stehen.

Die Bewertung ist auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten, üblicherweise fiktiv zu unterstellenden Kauffall anzustellen (Prinzip : Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall).

Sachwertverfahren:

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen/Renditen, sondern zur Eigennutzung verwendet werden.

Bei solchen überwiegend selbstgenutzten Objekten kommt es in erster Linie auf den Wert der Bausubstanz an; sie werden am Markt nach Substanzwertgesichtspunkten gehandelt. Zur Plausibilität/Überprüfung des ermittelten Sachwertes kann bei Unterstellung einer möglichen Fremdvermietung fallbezogen das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens orientiert sich der ermittelte Teilwert/Verkehrswert an der vorgefundenen Gebäudesubstanz unter Reproduktionskostenansätzen.

Reproduktion bedeutet in diesem Zusammenhang jedoch nicht die Rekonstruktion eines identischen Gebäudes. Vielmehr handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten, die für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag auf Grundlage neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen, aufzuwenden wären und nicht um die Rekonstruktionskosten (§ 36 (2) ImmoWertV)

Der Bewertung liegt die zum Ortstermin/Bewertungsstichtag maßgebliche Bauweise, Ausstattung, Alter und Zustand zugrunde.

Es gelten die Grundsätze der Anlage 4 (zu § 12 Abs.5 Satz 3) ImmoWertV, auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von ausgebauten/nicht ausgebauten Dachgeschossen und Spitzböden

Für das SW-Verfahren ist die Bruttogrundfläche (BGF) maßgeblich.

Diese ist in der DIN 277-1:2005-02 als die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks einschließlich deren konstruktive Umschließungen definiert.

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in der ImmoWertV §§ 35-39 (bzw. methodisch bereits in der SW-RLv.2012) beschrieben (auch §§ 189-191 BewG).

Die Ermittlung erfolgt über die Stufen:

Durchschnittlicher baustandardbezogener Herstellungswert, hier NHK 2010/m² BGF incl. BNK * Baupreisindex 2010 auf Bewertungsstichtag

- lineare Alterswertminderung bzw. * Alterswertminderungsfaktor (RND/GND) nach § 38 ImmoWertV

= vorl. Sach-/Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen § 36 (1)

+ Wert der Außenanlagen § 37 (unter Berücksichtigung linearer Alterswertminderung)

+ Bodenwert (nach den Grundsätzen §§ 40-43)

= vorläufiger Sachwert nach § 35 (2)

X objektspezifischer Sachwertfaktor bzw. Marktanpassungsfaktor (i.S. § 39 ImmoWertV), ggf. zusätzliche Marktanpassung nach § 7 (2)

= marktangepasster, vorläufiger Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs.4)

+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG nach § 8 Abs.3)

Dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenen Werteeinfluss beimisst.

(z. Bsp. Baumängel, Bauschäden, Freilegungskosten, wirtschaftliche Überalterung, eingeschränktes Nutzungspotential aber auch überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und Ertragsfähigkeit)

Die Beachtung der Vorgehensweise (boG nach der Marktanpassung) ist für die Wertermittlung deshalb von Bedeutung, weil die zur Marktanpassung verwendeten Daten aus „normalen/mängelfreien“ Objekten abgeleitet werden, welche zum Beispiel hinsichtlich Bauschäden oder zeitgemäßen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten, keine Besonderheiten aufweisen. Um diese Daten für die Wertermittlung nutzen zu können, muss der fiktive Wert des schadensfreien Wertermittlungsobjekts in geeigneter Weise angepasst werden.

Nach Ausführungen in der Bewertungsliteratur zur ImmoWertV, besteht auch die grundsätzliche Möglichkeit Bauschäden/Baumängel über eine Anpassung der wirtschaftlichen RND zu erfassen. Eine (Doppel)Berücksichtigung als boG ist dann jedoch auszuschließen. (Kleiber, Marktwertermittlung n. ImmoWertV, § 8 Ermittlung des Verkehrswertes S.604 ff.)

= Sachwert/Verkehrswert (marktangepasst, objektspezifisch)

(übliche) Gesamtnutzungsdauer GND (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Darunter ist die prognostizierte Anzahl von Jahren zu verstehen, in denen eine neuerrichtete bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist von Bauart, Bauweise und Nutzung abhängig. Anhaltspunkte für die übliche GND unterschiedlicher Gebäudearten sind in der SW-RL enthalten. Anpassungen (Erhöhung/Reduzierung) der GND können objektspezifisch nach sachverständiger Begründung vorgenommen werden.

Restnutzungsdauer RND (§ 4 Abs.3)

Als RND wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen Gesichtspunkt aus zu bewerten. Der (bau)technische Zustand ist insofern von Bedeutung als er die wirtschaftliche Nutzung begrenzt. Das tatsächliche Alter des Gebäudes oder der Gebäudeteile ist als nachrangig einzuordnen. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder Gegebenheiten können die RND verlängern oder verkürzen.

Baumängel und Bauschäden (als boG nach § 8 Abs.3)

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

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

Es erfolgte nur eine zerstörungsfrei-agenscheinliche Bauschadensbewertung (keine Bauteilöffnung). Der Unterzeichner weist nochmals auf einen Haftungsausschluss hinsichtlich darüber hinausgehender, wertbeeinflussender Schäden auf den hier ermittelten VW hin.

Im Bewertungsfall sieht der Unterzeichner das Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV, unter Berücksichtigung der Modellkonformität § 11, als marktgerechtes Bewertungsverfahren an, da der Erwerb von Ein-/Zweifamilienwohnhausgrundstücken i.d.R. unter Eigenbedarfsgesichtspunkten stattfindet.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Bodenwertermittlung Kleinkarlbach Fl.Nr. 185/8, Partschinser Str. 35 mit 474 m²

Die Preisbildung für baureifes Land orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Nach § 40 ImmoWertV hat die Bodenwertermittlung bebauter/unbebauter Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren §§ 24-26 zu erfolgen. Im Vergleichswertverfahren durch den Wertermittler wird der Wert aus einer ausreichenden Zahl von vergleichbaren Kaufpreisen ermittelt = direktes Vergleichswertverfahren

Für die Ableitung sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Auch die Bodenrichtwerte i.S.d. § 196 BauGB sind üblicherweise im Vergleichswertverfahren durch die Gutachterausschüsse ermittelt. Es handelt sich hier um das sogenannte indirekte Vergleichswertverfahren.

Bodenrichtwerte sind als Wertermittlungsgrundlage dann geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustands gegliedert,
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgaberechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

ausreichend definiert und vergleichbar sind.

Der zonale Bodenrichtwert B MI (Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung, BauNVO) für das zu bewertende Grund-/Flurstück beträgt zum 1.1.2022 entsprechend dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand baureifes Land (beitrags- und abgabefrei)

230.- €/m² (Zone 0461, Größe 400 m², geschlossene Bebauung)

Abweichungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück, als da sind: spezielle Lage, Grundstücksgröße/-Tiefe/-Breite/-Gestalt sowie hieraus folgend, Art und Maß der Nutzung, sind vorhanden.

Das Bewertungsobjekt grenzt direkt an die BRW Zone W mit 290.- €/m², die hinsichtlich Grundstücksform, Größe und Bebauungsart, vergleichbare Grundstücksmerkmale wie Fl.Nr.185/8 aufweist.

Der BRW ist definiert als ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken in der Bodenrichtwertzone ermittelt wurde, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Aufgrund der **direkten Grenzlage zu der Richtwertzone 290.- €/m² W** ist es angemessen, das Bewertungsgrundstück höher als der durchschnittliche Lagewert in der BRW Zone MD einzustufen.

Der relative Bodenwert wird mit dem Mittelwert aus beiden Zonen = 260.- €/m² objektspezifischer Bodenwert bewertet.

Daraus ermittelt sich folgender relativer, lage-/nutzungsadäquater Bodenwert:

260.- €/m² * 474 m² = 123.240.- € absoluter Bodenwert Fl.Nr.185/5, beitrags-/abgabenfrei

Auf diesen ermittelten, „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens mit abzustellen. Der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region, bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage und bestimmt so den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf an
Dritte ist untersagt!

4.2 Wert der baulichen Anlagen/Wohnhaus

Für das SW-Verfahren ist die Bruttogrundfläche (BGF) wertbestimmend.

Diese ist in der DIN 277-1:2005-02 als die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks einschließlich deren konstruktive Umschließungen definiert. Die Bruttogrundfläche wurden aus den eingesehenen Bauunterlagen entnommen und über geoportal.rlp verifiziert.

In die BGF sind anzurechnen:

a-Bereiche: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

b-Bereiche: konstruktiv überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

(je nach Bauweise erfolgt eine sachverständige Anpassung der b-Bereiche in Form eines Korrekturfaktors auf die BGF): hier nicht vorhanden.

Es gelten die Grundsätze der Anlage 4 (zu § 12 Abs.5 Satz 3) ImmoWertV, auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von ausgebauten/nicht ausgebauten Dachgeschossen.

Es handelt sich um ein voll unterkellertes E-/ZFWH mit EG, ausgebautem DG mit Drempele und darüber liegendem Spitzboden.

Letzterer wird wegen eingeschränkter wirtschaftlicher Nutzbarkeit mit reduziertem Wertansatz bei der BGF erfasst. Nutzbarkeit setzt die Begehbarkeit über eine ortsfeste Treppe voraus (hier fehlend, bzw. nur Ausziehleiter). Da auch beim Sachwertverfahren (wie beim Ertragswertverfahren) die Bewertung auf die grundsätzlich wirtschaftliche Nutzbarkeit abzustellen ist handelt es sich daher nur um teilrentierliche BGF Anteile mit reduziertem Wertansatz.

Das Wohnhaus entspricht hinsichtlich Nutzbarkeit dem NHK Haustyp 1.01

KG BGF: $13,24 \text{ m} * 10,615 \text{ m} + 2,94 \text{ m} * 0,20 \text{ m} = 141,65 \text{ m}^2$

EG: $141,65 \text{ m}^2 + 2 \text{ m} * 1 \text{ m} = 143,65 \text{ m}^2$

DG: $141,65 \text{ m}^2$

Spitzboden: $13,24 \text{ m} * 7,50 \text{ m} * \text{Wertfaktor wirtschaftlich nutzbare Fläche } 0,5 = 49,65 \text{ m}^2$

Summe BGF gesamt: 476,60 m²

Entscheidend für die Einteilung des Baustandards ist der vorgefundene Standard, nicht das Alter oder der Zustand, da: a) nicht alles was alt ist geringen Standard aufweist und b) der vorgefundene Zustand und das Alter über die Alterswertminderung, sowie ggfs. boG § 8 (3) ImmoWertV erfasst wird.

**Ermittlung der objektspezifischen NHK 1.01, incl. BNK DIN 276, Kostengruppe 700
+ Korrekturfaktor 1,05 für freistehende Zweifamilienwohnhäuser**

Ausstattungsmerkmal Standard	1	2	3	4	5	Wägungsanteil %
Außenwände			1,0			23
Dach			0,5	0,5		15
Außentüren/Fenster		0,25	0,75			11
Innenwände/Türen		0,25	0,75			11
Deckenkonstruktion/Treppen			1,0			11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige techn. Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte €/ m ² BGF	655.- €	725.- €	835.- €	1.005.- €	1.260.- €	

Außenwände	1,0 x 23% x 835.- €	192.- €/m ² BGF
Dach	0,5 x 15% x 835.- € 0,5 x 15% x 1.005.- €	63.- €/m ² BGF 75.- €/m ² BGF
Außentüren/ Fenster	0,25 x 11% x 725.- € 0,75 x 11% x 835.- €	20.- €/m ² BGF 69.- €/m ² BGF
Innenwände	0,25 x 11% x 725.- € 0,75 x 11% x 835.- €	20.- €/m ² BGF 69.- €/m ² BGF
Deckenkonstr./ Treppen	1,0 x 11% x 835.- €	92.- €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 835.- € 0,5 x 5% x 1.005.- €	21.- €/m ² BGF 25.- €/m ² BGF
Sanitär	1,0 x 9% x 835.- €	75.- €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9% x 835.- €	75.- €/m ² BGF
Sonstige techn. Ausstattung	1,0 x 6% x 725.- €	50.- €/m ² BGF
Ermittelter Kostenkennwert		= 846.- €/m² * 1,05 = 888.- €/m² BGF objektspez. KW

BGF angepasster Kennwert 1.01: KG 141,65 m² + EG 143,65 m² + DG 141,65 m²

= 426,95 m² * 888.- €/m² = 379.132.- € NHK 2010 (KG/EG/DG)

Das ausgebaute DG konnte nicht in Augenschein genommen werden. Es erfolgt daher ein Sicherheitsabschlag wg. fehlender Standardverifizierung auf den NHK Anteil des DG von - 20%: $141,65 \text{ m}^2 * 888.- \text{ €} * 0,20 = - 25.157.- \text{ €}$

Zusätzliche Berücksichtigung der Herstellungskosten des Spitzbodens:

Fehlender Ausbau des Spitzboden erfolgt näherungsweise über Schnittvergleich NHK 1.01 (KG, EG, DG ausgebaut, Standardstufe 3,0) $3 * 835.- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 2.505.- \text{ €}$

- NHK 1.02 (KG, EG, DG nicht ausgebaut, Standardstufe 3,0) $3 * 695.- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = - 2.085.- \text{ €}$

Die Differenz von $420.- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ entspricht dem NHK-Ausbaukostenanteil am Dachgeschoss.

Wirtschaftlich nutzbare Fläche Spitzboden: $49,65 \text{ m}^2 * 468.- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ ($888.- \text{ €/m}^2$ objektspezifischer Kennwert – $420.- \text{ €/m}^2$ fehlender Ausbau Spitzboden)

= 23.236.- € NHK 2010 Spitzboden

+ von den NHK nicht erfasste, werthaltige Bauteile § 36 (2):

Außentreppe Hauseingang 3.000.- €

Kelleraußentreppe aufgrund vorhandener Bauschäden ohne Wertansatz

→ Gesamte korrigierte NHK 2010: 379.132.- € - 25.157.- € + 23.236.- € + 3.000.- €
= 380.211.- €

Berechnung des Normalherstellungswertes auf 2022¹:

Für Wohngebäude Baupreisindex 2010/2022 = $90,1/147,2$

= 621.166.- € indexierter Herstellungswert Nov. 2022

Lineare Alterswertminderung § 38 ImmoWertV

Diese hat sich an dem Verhältnis von RND zur üblichen GND zu orientieren, nicht unbedingt am historischen Alter, und wird allein durch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer geprägt.

Übliche baustandardbezogene GND 75 J., Anlage 3 SW-RL (Standardstufe 3-4)

Alter: 27 J.

GND 75 J. – Alter 27 J. = RND 48 J.

Alterswertminderungsfaktor RND 48 J / GND 75 J = $0,64 * 621.166.- \text{ €}$

= 397.546.- € vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert Wohnhaus

+ Wert der Außenanlagen (Kostengruppe 600, 700 der DIN 276)

Einfriedungen/Befestigungen, innere Erschließung § 37, einfach, bzw. keine besondere Werthaltigkeit, daher sachverständiger Pauschalansatz 1,5% des vorläufigen Sachwertes

= 5.963.- €

= 403.509.- € vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert Wohnhaus, Außenanlagen

Partschinser Str. 35

¹aus www.DESTATIS.de Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17 Reihe 4, August 2022

4.3 Vorläufiger Gesamtsachwert

Summe aus 4.1 Bodenwert 123.240.- € und 4.2 Bebauung 403.509.- € = 526.749.- €

Der vorläufige Gesamtsachwert ist mit dem Sachwertfaktor auf die Grundstücksmarktlage anzupassen.

4.4 Sachwertfaktor nach § 14 ImmoWertV

Die Sachwertermittlung ist in erster Linie ein Rechenverfahren zur Ermittlung der Grundstückssubstanz unter Ersatzbeschaffungskostenansätzen.

Der vorläufige Gesamtsachwert in Höhe von ca. 525.000.- € stellt daher nur einen Zwischenwert auf dem Weg zum Verkehrswert dar.

Dieser Verkehrswert ist aus dem vorläufigen Sachwert § 35 Abs.2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und ggf. der Ergebnisse weiterer angewandter Verfahren abzuleiten.

Der Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall, je nach Marktlage, der Sachwert der Immobilie i.d.R. nicht identisch durch den Kaufpreis abgebildet wird. Dieser auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des vorläufigen Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag, der sich im Sachwertfaktor (SWF) bzw. Marktanpassungsfaktor ausdrückt.

Darüber hinaus sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale „boG“ § 8 (3) ImmoWertV zu berücksichtigen.

Marktanpassungsfaktoren/Sachwertfaktoren sind in erster Linie abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der Höhe des vorläufigen Sachwertes in Verbindung mit dem Bodenwertniveau
- der Lage in der Gemeinde und im Einzugsbereich größerer Gemeinden und Städte
- den Besonderheiten des/der Gebäude

Ableitung des SW-Faktors:

Der Obere Gutachterausschuss, Grundstückswerte für RLP, weist im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke, freistehende Bauweise, in Abhängigkeit vom Marktsegment und dem vorläufig ermittelten Sachwert aus. Landesgrundstücksmarktbericht 2021 S.98 , Höhe des vorläufigen Sachwertes ca. 525.000.- €, Marktsegment 4-5 Bodenwertniveau 80-400.- €/m² = **1,03**

Allerdings empfiehlt der LGMB/Obere Gutachterausschuss die vom relativen Bodenwert/m², dem vorläufigen Gesamtsachwert, dem Marktsegment, sowie dem Wertermittlungsstichtag abhängige Ermittlung des Sachwertfaktors nach folgender Formel:

Formel zur Ermittlung des SW-Faktors: $SWF = a * BWN^b * vSW^c * e^d$ * Wertermittlungsstichtag

$$SWF = 0,232005 * 260^{0,121259} * 527.000^{-0,210385} * 2,7182818284^{(0,0000825108 * 44862)} = 1,15$$

Der objektlagespezifische SWF wird daher mit 1,15 ermittelt

4.5 Marktangepasster Gesamtsachwert

Vorläufiger GSW 526.749.- € * Marktanpassungs-/Sachwertfaktor 1,15
= 605.762.- € marktangepasster Gesamtsachwert

4.6 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG § 8 ImmoWertV

Zur Verkehrswertermittlung sind abschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung einzubringen (Verfahrensweg S.7 Gutachten):

+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 (3) ImmoWertV:

Baumängel, Bauschäden

- Kelleraußentreppe und Holzaußentür (Wetterseite) d. Nässeeinwirkung schadhaft, dahinter im KG tlw. Ablösung der Bodenfliesen als Folgeschaden
 - KG: im südlichen u. östlichen bodenberührten Wandteil tlw. Innenputzablösungen, wshchl. durch geringe aufsteigende Feuchtigkeit. Keine Schimmelbildung.
 - Garten-/Freiflächen weitgehend verwildert
- = marktangepasste Schadenbeseitigungskosten Pauschalansatz – 25.000.- €

5. Verkehrswert aus 4.1-4.6

605.762.- € marktangepasster Gesamtsachwert
- 25.000.- € boG Bauschäden u. „Instandhaltungsstau“ Außenbereich
= 580.762.- € Verkehrswert Kleinkarlbach, Partschinzer Str. 35. Fl.Nr185/8

6. Plausibilitätskontrolle von 5.

6.1. Mittels Ertragswert § 28 (bzw. § 17 Abs.1 Nr.1) ImmoWertV, zweigleisiges Verfahren:

$$EW = (RE - BW \times p) \times V + BW$$

EW = Ertragswert

RE = jährlicher Reinertrag (Jahresrohrente als Nettokaltmiete €/m²/ Monat x 12 = Jahresrohertrag – nicht umlagefähige lfd. Bewirtschaftungskosten = RE)

BW = zurechenbarer Bodenwert

P = Liegenschaftszinssatz

V = Vervielfältigung (Barwert-/Kapitalisierungsfaktor auf Grundlage RND * p)

- Nettokaltmiete pauschaliert:

zwei Wohneinheiten mit insgesamt 217 m² WoFl * 8.- €/m² + 12 = 20.832.- €

+ 100 m² Nutzfläche KG * 4.- €/m² * 12 = 4.800.- €

= 25.632.- € Gesamtkaltmiete

- wirtschaftliche RND nach üblicher GND (75 J.) - Alter (27 J.) = 48 J. (S.13)

- Liegenschaftszins nach vorliegendem LGMB RLP 2021 (S. 133) für mit E-ZFWH bebaute Grundstücke (Marktsegment 4-5) nach folgender Formel:

$p = a + b * Wf + c * \ln(\text{rel.RND}) + d * \text{Wertermittlungsstichtag}$

$13,339319 + 0,002704 * 217 + 0,770155 * 0,65 - 0,00026173 * 44.862 = 2,68 \%$

= 2,75 % LGZ sachverständig gerundet/angepasst

- Bewirtschaftungskosten nach Modellwerten der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltungskosten: 298.- € jährlich je Wohnung (1.1.2021) x VPI Bewertungsstichtag

Instandhaltungskosten: 11,70 € jährlich/m² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden.

Mietausfallwagnis: 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

Jahresnettokaltmiete: 25.632.- €

- Verw.Kosten 2 Wohneinheiten * 298.- €

* Index² 118,8/106,3 = - **666.- €**

- Instandhaltungskosten 11,70 €

* Index² 118,8/106,3 * 217 m² = - **2.837.-**

- 2% Mietausfallwagnis (v. 25.632.- €) = - **513.- €**

= gesamte jährliche Bewirtschaftungskosten

= - **4.016.- € Bew.Kosten**

= **21.616.- € Jahresreinertrag**

- Reinertragsanteil des Bodens

(Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

2,75 % von 123.240.- €

= - **3.389.- € Bodenwertverzinsung**

= **jährlicher Reinertrag**

= **18.227.- €**

* Vervielfältiger, Barwertfaktor für die Kapitalisierung

(Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV)

Bei 2,75 % Liegenschaftszinssatz und 48 J. Restnutzungsdauer RND * **26,52**

/16

² www.destatis/verbraucherpreisindex August 2022

Ertragswert EG (18.227.- € * KF 26,52)	= 483.380.- €
+ Bodenwertanteil	+ 123.240.- €
- boG Bauschäden u. „Instandhaltungstau“ Außenbereich	- 25.000.- €
= Verkehrswert n. Ertragswertverf. (§ 28 ImmoWertV):	581.620.- €

6.2 Mittels Vergleichsfaktoren für bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke

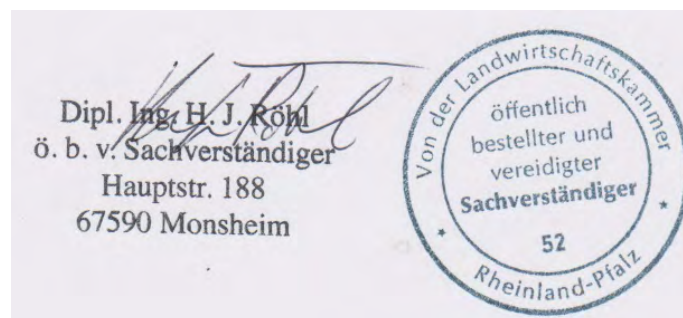
Im LGMB (3.6.1.1) sind entsprechende Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit vom Marktsegment ausgewiesen. Die Grundlagenparameter sind bis auf RND (Vergleichswert rel. RND 82%, gegenüber 65% Bewertungsobjekt) gut übertragbar.

Im Marktsegment 4/5 ist im vergleichbaren Bodenrichtwertniveau ein Wert von 2.936.- €/m² Wohnfläche ausgewiesen. Die Einliegerwohnung schlägt sich gering werterhöhend (Faktor 1,05), die kürzere Restnutzungsdauer RND stärker wertmindernd nieder.

217 m² WoFl * 2.936.- € = 637.112.- € * 1,05 * Wertdeterminante 0,85 RND = Vergleichsrichtwert 568.622.- € * SWF 1,09 = 619.798.- € marktangepasster Vergleichsrichtwert – boG 25.000.- € = **594.798.- € objektbezogener Vergleichswert**

Die über den Ertragswert (ca. 582 T€) und Vergleichsfaktoren (ca. 595 T€) durchgeführte Plausibilitätskontrolle bestätigt den nach dem Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV ermittelten Verkehrswert (S. 15, 5.) in Höhe von 580.762.- €, gerundet 581.000.- €

7. Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert i.S. § 194 BauGB, nach dem Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV, für das mit einem Ein-/Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 67271 Kleinkarlbach, Partschinser Str. 35, Fl.Nr. 185/8 mit 474 m² zum Bewertungsstichtag November 2022 mit 580.762.- € (gerundet 581.000.- €)



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner frei von jeder Bindung oder fremdem Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

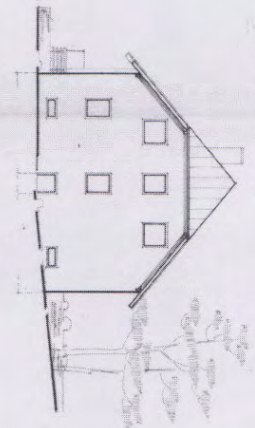
Glossar:

ImmoWertV:	Immobilienwertverordnung
NHK:	Normalherstellungskosten
SWF:	Sachwertfaktor
BNK:	Baunebenkosten
BGF:	Bruttogrundfläche
BRI:	Bruttorauminhalt
FLK:	Freilegungskosten
BRW:	Bodenrichtwert
GRZ:	Grundflächenzahl
GFZ:	Geschossflächenzahl
GND:	Gesamtnutzungsdauer
RND:	Restnutzungsdauer
SW-RL:	Sachwertrichtlinie
EW-RL:	Ertragswertrichtlinie
KG/EG/OG/DG:	Keller-/Erd-/Ober-/Dachgeschoss

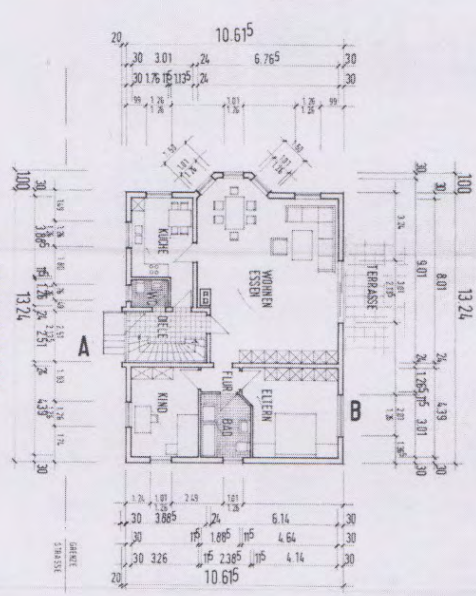
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



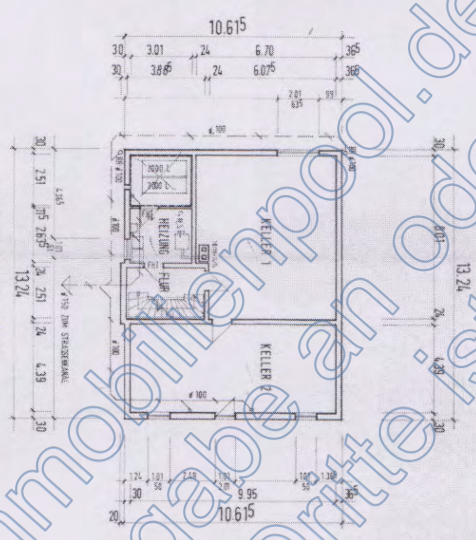
NORDANSICHT



WESTANSICHT



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

ERDGESCHOSS - KELLERGESCHOSS
ANSICHTEN
M = 1:100

ZUM MOHNHAUSENBÄU IN
67271 KLEINKARLBACH, PARTSCHINSER

BAUHERR

[Redacted name]

VON ARCHIT.

PLÄNE

ZUSTIMMENDE
[Signature]

BAUVERTRAG
[Signature]

59863 KUGEL 054 DL. MARZ 1994

Von immoportal.de bereitgestellt durch
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

C

Zum Wohnhausneubau [REDACTED], Partschinser
Strasse, 67271 Kleinkarlbach

BERECHNUNG DER BEBAUTEN FLACHE

$$13,24 \times 10,615 + 2,94 \times 0,20 = \underline{\underline{141,65 \text{ m}^2}}$$

BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES

KG	141,65 m ²	x 2,50 m =	354,13 m ³
	141,65 m ²	x 0,12 m =	17,00 m ³

EG	13,24 m x 10,615 m + 2,94 m x 0,20 m +		
	2,00 m x 1,00 m	x 2,75 m =	395,04 m ³

DG	13,24 m x (10,615 m + 7,50 m x 1/2) +		
	2,94 m x 0,20 m	x 2,50 m =	319,42 m ³

Dachspitze	13,24 m + 7,50 m x 1/2 x 3,15 m x		
	1/2 x 1/3	=	51,61 m ³

			1 137,20 m ³
			<u><u>1 137,20 m³</u></u>

[REDACTED]

66869 Kusel, den 04. März 1994

DER PLANFERTIGER

ZIMMER + BERNDT
Dipl.-Ingenieure (FI²)
ING.-BÜRO FÜR HOCHBAU
Garten Str. 6, 66869 Kusel, Tel. 03301 2500

Zum Bauvorhaben [REDACTED], Partschinser
Strasse, 67271 Kleinkarlbach

BERECHNUNG DER WOHNFLAECHE

EG Kuche	$3.885 \times 3.01 + 1.375 \times 1.135$	=	13.25 m ²
Wohnen-Essen	$8,01 \times 6,14 + 5,26 \times 0,625 + (1,50 + 3,50 \times 1/2 \times 1,00) - 0,75 \times 0,50$	=	54.59 m ²
Eltern	$4,39 \times 4,14 + (1,76 + 1,385 \times 1/2 \times 0,50)$	=	18.95 m ²
Kind	$4.39 \times 3,26$	=	14.31 m ²
Bad	$3.01 \times 2,385 - 0.50 \times 0.50 \times 1/2$	=	7.05 m ²
Flur	$1.265 \times 1,885$	=	2.38 m ²
WC	1.26×1.76	=	2.22 m ²
Diele	$2,51 \times 3,885 - 1,00 \times 2,385$	=	5.48 m ²
			<u>115.85 m²</u>
	/ . 3 % fur Putz	=	<u>3.48 m²</u>
			<u>112.37 m²</u>
DG Kochen	$2,385 \times 3,135 - 1,00 \times 2,385 \times 1/2$	=	6.29 m ²
Wohnen-Essen	$6,765 \times 6,765 + 4,385 \times 3,25 + 1,125 \times 1,96 - 0,75 \times 0,50 + 6,765 + 4,385 \times 1,00 \times 1/2$	=	56.27 m ²
Eltern	$4.39 \times 3,885 - 1.00 \times 4,39 \times 1/2$	=	14.86 m ²
Kind	$5,76 \times 4,14 - 1,00 \times 5,76 \times 1/2$	=	20.97 m ²
Dusche	3.01×1.76	=	5.30 m ²
Flur	1.265×1.76	=	2.23 m ²
Balkon	$3.50 + 6.00 \times 1/2 \times 1.00 \times 1/2$	=	2.38 m ²
			<u>108.30 m²</u>
	/ . 3 % fur Putz	=	<u>3.25 m²</u>
			<u>105.05 m²</u>
WOHNFLAECHE INSGESAMT			
	Erdgeschoss		112.37 m ²
	Dachgeschoss		105.05 m ²
			<u>217.42 m²</u>

66869 Kusel, den 04. März 1994

DER PLANFERTIGER.

ZIMMER + BERNDT
Dipl.-Ingenieure (FI)l
ING.-BUREAU FÜR ARCHITECTUR- UND
BAUWEISEN
Garten Str. 6, 66223 Kusel, Tel. 07731 2433

Zum Bauvorhaben [redacted] Partschinser
Strasse , 67271 Kleinkarlbach

BERECHNUNG DER NUTZFLACHE:

KG: Keller 1	8,01 x 6,70 - 0,635 x 2,75 + 0,75 x 0,50	=	51,54 m ²
Keller 2	4,39 x 9,95	=	43,68 m ²
Öllager	2,51 x 3,01	=	7,56 m ²
Heizung	2,635 x 3,01	=	7,93 m ²
Flur	2,51 x 3,885	=	9,66 m ²
			120,37 m ²
	. / 3 % für Putz		3,61 m ²
			<u>116,76 m²</u>

66869 Kusel, den 04. März 1994
66869 Kusel, den 04. März 1994

DER PLANFERTIGER:

ZIMMER + BERNDT
Dipl.-Ingenieur (FH)
ING - BÜRO FÜR HOCHBAU
Gerhardstr. 6, 67271 Kusel, Tel. 03381 2553

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!


Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz

Die beschreibenden Merkmale zur ausgewählten Bodenrichtwertzone	
Wertermittlungsstichtag	01.01.2022
Nummer der Bodenrichtwertzone	0461
Bodenrichtwert	230 €/m ²
Entwicklungszustand	B
Beitragsrechtlicher Zustand	bf
Nutzungsart	M
Bauweise	g
Geschosszahl	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Wertrelevante Grundflächenzahl	
Wertrelevante Baumassenzahl	
Grundstücksfläche	400
Grundstückstiefe	
Grundstücksbreite	
Erschließungsverhältnisse	
Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme	
Bodenart	
Ackerzahl-/Grünlandzahl	
Aufwuchs	
Wegeerschließung	
Güteklasse	
Hängigkeit	
Bemerkungen	
Gemeinde	Kleinkarlbach
Gemeindeschlüssel	07332031
Gemarkung	Kleinkarlbach
Gemarkungsschlüssel	4400
Erläuterungen als PDF	
Richtwertbeschreibung Drucken	

Weitere Informationen unter Homepage der Gutachterausschüsse Rheinland-Pfalz



Ansicht v. Partschinser Str.



Außentreppe Hauseingang



Ansicht Westseite



Ansicht Ostseite

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



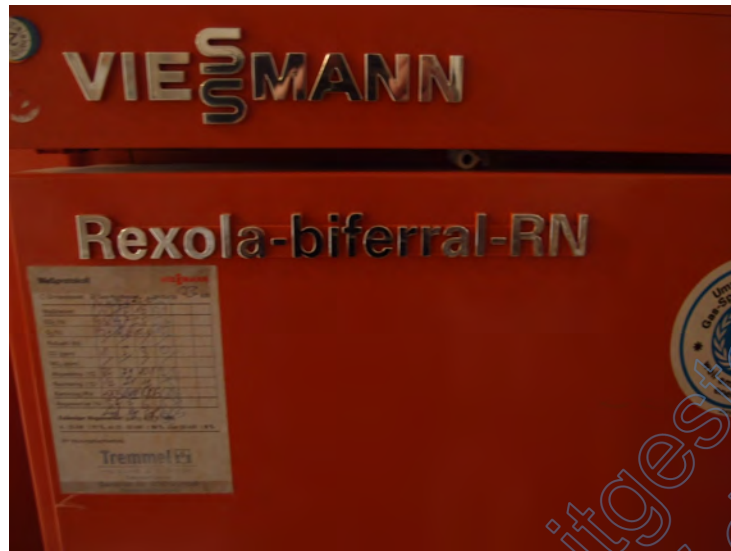
EG Bad

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Treppe zu KG





Versorgungsraum KG mit Heizungsanlage



KG



tlw. Putzablösungen KG, Bauschäden



ebd.



ebd.



Außentür KG, Bauschäden Bodenfliesen



Bauschäden Außentreppe zu KG



ebd.



Hausseite Süd, Ausgang zum Garten



Hausseite Süd, Garten verwildert



ebd.

Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB

der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 517/1 (1.334 m²), Rebsorte Dornfelder

zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022), Rechte u. Belastungen:
-Beschränkte pers. Dienstbarkeit f. Reichsautobahn 1940
-Nießbrauch f. Frau

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 8,20 € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16.- €/2 = 8.- €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 517: 8.- €/m² * 1.334 m² = 10.672.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Dornfelder, Alter: 4 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **26 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 26 J. RND =
38.064.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

38.064.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 30.451.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,1334 ha = 4.062.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 517

Bodenwert 10.672.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 4.062.- € (3.3)

= 14.734.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 517 (1.334 m²) zum November 2022 mit:

14.734.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB

der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr.704/5 (382 m²), Rebsorte Müller-Thurgau

zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022:

Keine in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte und in Abteilung III eingetragene Schuldverhältnisse

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 8,40 € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,20 €/2 = 8,10 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 704/5: 8,10 €/m² * 382 m² = 3.094.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Müller-Thurgau, Alter geschätzt. 8 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **22 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 22 J. RND ≡
32.208.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

32.208.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 25.766.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,0382 ha = 984.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr.704/5

Bodenwert 3.094.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 984.- € (3.3)

= 4.078.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 704/5 (382 m²) zum November 2022 mit:

4.078.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB

der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 1167 (1.350 m²), Rebsorte Dunkelfelder

zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022), Rechte u. Belastungen:

-Beschränkte pers. Dienstbarkeit f. Reichsautobahn 1940

-Nießbrauch

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 9.- € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,80 €/2 = 8,40 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1167: 8,40 €/m² * 1.350 m² = 11.340.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Dunkelfelder, Alter: 25 J., fiktiv 21 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: 9 J.

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 9 J. RND ≡
13.176.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

13.176.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 10.541.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,1350 ha = 1.423.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1167

Bodenwert 11.340.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 1.423.- € (3.3)

= 12.763.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 1167 (1.350 m²) zum November 2022 mit:

12.763.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB
des unbebauten Grundstücks Kleinkarlbach, Fl.Nr. 192/11 (85 m²),
Gartenland "An der Borngasse", zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:

	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Bodenwertermittlung	2
4. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale,	4
5. Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen, und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Das Grundbuch von Kleinkarlbach, Blatt 304 wurde am 20.11.2022 eingesehen. Es besteht nur ein Zwangsversteigerungsvermerk. Keine in Abteilung II des Grundbuchs (verkehrs)wertbeeinflussenden Rechte, sowie in Abteilung III eingetragene Schuldverhältnisse.

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Es handelt sich um beitrags-/abgabefreies, baureifes Land § 3 (4) ImmoWertV, das bauplanungsrechtlich nach § 30 oder 34 BauGB nutzbar ist.

3. Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für baureifes Land orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Nach § 40 ImmoWertV hat die Bodenwertermittlung bebauter/unbebauter Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren §§ 24-26 zu erfolgen. Im Vergleichswertverfahren durch den Wertermittler wird der Wert aus einer ausreichenden Zahl von vergleichbaren Kaufpreisen ermittelt = direktes Vergleichswertverfahren

Für die Ableitung sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Auch die Bodenrichtwerte i.S.d. § 196 BauGB sind üblicherweise im Vergleichswertverfahren durch die Gutachterausschüsse ermittelt. Es handelt sich hier um das sogenannte indirekte Vergleichswertverfahren.

Bodenrichtwerte sind daher als Wertermittlungsgrundlage geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustands gegliedert,
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgaberechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

ausreichend definiert und vergleichbar sind.

Der zonale Bodenrichtwert B MI (Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung, BauNVO) für das zu bewertende Grund-/Flurstück beträgt zum 1.1.2022 entsprechend dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand baureifes Land (beitrags- und abgabefrei)

230.- €/m²

Anmerkung:

Die Grundstücke Fl.Nr.200, 200/3, 192/11 und 192/12 bilden eine wirtschaftliche Einheit mit insgesamt 438 m². Bei der Wertermittlung ist von einer optimalen wirtschaftlichen Nutzungsüberlegung bzw. Verwertung von Grundstücken auszugehen.

Es muss generell die Entwicklungschance eingebunden werden, die sich nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise abzeichnet. Letztere bildet sich in der werterhöhenden wirtschaftlichen Einheit, bestehend aus 4 Einzelgrundstücken ab. Anlassbezogen wird der Wertanteil jedes Objekts/Fl.Nr. an der wirtschaftlichen Einheit selektiv ausgewiesen.

Abweichungen des jeweilig bewerteten Grundstückes hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück, bzw. hier der wirtschaftlichen Einheit als da sind: spezielle Lage, Grundstücksgröße/-Tiefe/-Breite/-Gestalt sowie hieraus folgend, Art und Maß der Nutzung, werden daher nicht als besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften berücksichtigt.

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Insgesamt konnten vom GAA f. Grundstückswerte Bereich Rheinpfalz für die Jahre 2020 und 2021, zehn Kauffälle für unbebautes, beitrags-/abgabefreies baureifes Land, allerdings nur für zwei Ortschaften/Gemeinden, mitgeteilt werden. Das Ergebnis ist daher nur bedingt repräsentativ, weist aber eine tendenzielle Richtung im Verhältnis BRW/Kaufpreis aus.

Dabei lagen ortsspezifisch die KP um die Wertdeterminante 1,59 (Mittelwert 2 Kauffälle) und 1,47 (Mittelwert 8 Kauffälle) über dem BRW 1.1.2020 bzw. 1.1.2022

Unter Berücksichtigung einer stärkeren Gewichtung der 8 KP, eingeschränkter Datenlage und einem gutachterlichen Vorsichtsprinzip, das dann zur Anwendung kommt, wenn aufgrund unvollständiger/eingeschränkter Datenlage und Informationen, Bewertungsspielräume entstehen,

wird die Wertdeterminante als Marktanpassungs-/Sachwertfaktor auf den BRW mit 1,30 bewertet

Dies entspricht u.a. der Forderung § 7 ImmoWertV zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

BRW 230.- €/m² * SWF/Wertdeterminante 1,3

= 299.- €/m² **relativer, marktangepasster Bodenwert Fl.Nr.192/11**

4. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+/- boG § 8 (3): Nähe des Grundstücks zur Richtwertzone B/W ist mit der Wertdeterminante ausreichend berücksichtigt.

5. Verkehrswert

299.- €/m² relativer, marktangepasster Bodenwert * 85 m² = 25.415.- absoluter Bodenwert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB

des unbebauten Grundstücks Kleinkarlbach, Fl.Nr. 192/11 (85 m²),

Gartenland "An der Borngasse", zum Nov. 2022 mit

25.415.- €

Dipl. Ing. H. J. Röhl
ö. b. v. Sachverständiger
Hauptstr. 188
67590 Monsheim



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB
des unbebauten Grundstücks Kleinkarlbach, Fl.Nr. 192/12 (14 m²),
Gartenland "An der Borngasse", zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:

	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Bodenwertermittlung	2
4. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale,	4
5. Verkehrswert	4
 Bilder	 4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen, und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Das Grundbuch von Kleinkarlbach, Blatt 304 wurde am 20.11.2022 eingesehen. Es besteht nur ein Zwangsversteigerungsvermerk. Keine in Abteilung II des Grundbuchs (verkehrs)wertbeeinflussenden Rechte, sowie in Abteilung III eingetragene Schuldverhältnisse.

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Es handelt sich um beitrags-/abgabefreies, baureifes Land § 3 (4) ImmoWertV, das bauplanungsrechtlich nach § 30 oder 34 BauGB nutzbar ist.

3. Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für baureifes Land orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Nach § 40 ImmoWertV hat die Bodenwertermittlung bebauter/unbebauter Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren §§ 24-26 zu erfolgen. Im Vergleichswertverfahren durch den Wertermittler wird der Wert aus einer ausreichenden Zahl von vergleichbaren Kaufpreisen ermittelt = direktes Vergleichswertverfahren

Für die Ableitung sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Auch die Bodenrichtwerte i.S.d. § 196 BauGB sind üblicherweise im Vergleichswertverfahren durch die Gutachterausschüsse ermittelt. Es handelt sich hier um das sogenannte indirekte Vergleichswertverfahren.

Bodenrichtwerte sind daher als Wertermittlungsgrundlage geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustands gegliedert,
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgaberechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

ausreichend definiert und vergleichbar sind.

Der zonale Bodenrichtwert B MI (Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung, BauNVO) für das zu bewertende Grund-/Flurstück beträgt zum 1.1.2022 entsprechend dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand baureifes Land (beitrags- und abgabefrei)

230.- €/m²

Anmerkung:

Die Grundstücke Fl.Nr.200, 200/3, 192/11 und 192/12 bilden eine wirtschaftliche Einheit mit insgesamt 438 m². Bei der Wertermittlung ist von einer optimalen wirtschaftlichen Nutzungsüberlegung bzw. Verwertung von Grundstücken auszugehen.

Es muss generell die Entwicklungschance eingebunden werden, die sich nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise abzeichnet. Letztere bildet sich in der werterhöhenden wirtschaftlichen Einheit, bestehend aus 4 Einzelgrundstücken ab. Anlassbezogen wird der Wertanteil jedes Objekts/Fl.Nr. an der wirtschaftlichen Einheit selektiv ausgewiesen.

Abweichungen des jeweilig bewerteten Grundstückes hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück, bzw. hier der wirtschaftlichen Einheit als da sind: spezielle Lage, Grundstücksgröße/-Tiefe/-Breite/-Gestalt sowie hieraus folgend, Art und Maß der Nutzung, werden daher nicht als besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften berücksichtigt.

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Insgesamt konnten vom GAA f. Grundstückswerte Bereich Rheinpfalz für die Jahre 2020 und 2021, zehn Kauffälle für unbebautes, beitrags-/abgabefreies baureifes Land, allerdings nur für zwei Ortschaften/Gemeinden, mitgeteilt werden. Das Ergebnis ist daher nur bedingt repräsentativ, weist aber eine tendenzielle Richtung im Verhältnis BRW/Kaufpreis aus.

Dabei lagen ortsspezifisch die KP um die Wertdeterminante 1,59 (Mittelwert 2 Kauffälle) und 1,47 (Mittelwert 8 Kauffälle) über dem BRW 1.1.2020 bzw. 1.1.2022

Unter Berücksichtigung einer stärkeren Gewichtung der 8 KP, eingeschränkter Datenlage und einem gutachterlichen Vorsichtsprinzip, das dann zur Anwendung kommt, wenn aufgrund unvollständiger/eingeschränkter Datenlage und Informationen, Bewertungsspielräume entstehen,

wird die Wertdeterminante als Marktanpassungs-/Sachwertfaktor auf den BRW mit 1,30 bewertet

Dies entspricht u.a. der Forderung § 7 ImmoWertV zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

BRW 230.- €/m² * SWF/Wertdeterminante 1,3

= 299.- €/m² relativer, marktangepasster Bodenwert Fl.Nr.192/12

4. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+/- boG § 8 (3): Nähe des Grundstücks zur Richtwertzone B/W ist mit der Wertdeterminante ausreichend berücksichtigt.

5. Verkehrswert

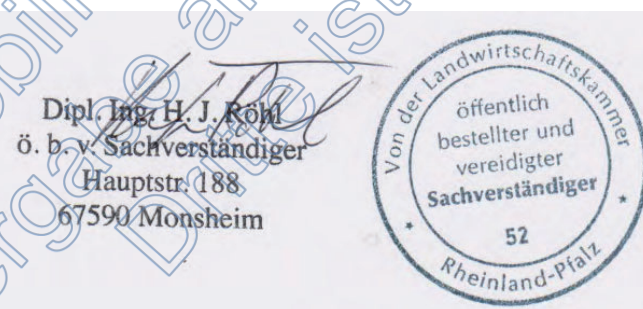
299.- €/m² relativer, marktangepasster Bodenwert * 14 m² = 4.186.- absoluter Bodenwert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB

des unbebauten Grundstücks Kleinkarlbach, Fl.Nr. 192/12 (14 m²),

Gartenland "An der Borngasse", zum Nov. 2022 mit

4.186.- €



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB
des unbebauten Grundstücks Kleinkarlbach, Fl.Nr. 200 (228 m²),
Gartenland "An der Hübelstraße", zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:

	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Bodenwertermittlung	2
4. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale,	4
5. Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen, und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Das Grundbuch von Kleinkarlbach, Blatt 304 wurde am 20.11.2022 eingesehen. Es besteht nur ein Zwangsversteigerungsvermerk. Keine in Abteilung II des Grundbuchs (verkehrs)wertbeeinflussenden Rechte, sowie in Abteilung III eingetragene Schuldverhältnisse.

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Es handelt sich um beitrags-/abgabefreies, baureifes Land § 3 (4) ImmoWertV, das bauplanungsrechtlich nach § 30 oder 34 BauGB nutzbar ist.

3. Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für baureifes Land orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Nach § 40 ImmoWertV hat die Bodenwertermittlung bebauter/unbebauter Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren §§ 24-26 zu erfolgen. Im Vergleichswertverfahren durch den Wertermittler wird der Wert aus einer ausreichenden Zahl von vergleichbaren Kaufpreisen ermittelt = direktes Vergleichswertverfahren

Für die Ableitung sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Auch die Bodenrichtwerte i.S.d. § 196 BauGB sind üblicherweise im Vergleichswertverfahren durch die Gutachterausschüsse ermittelt. Es handelt sich hier um das sogenannte indirekte Vergleichswertverfahren.

Bodenrichtwerte sind daher als Wertermittlungsgrundlage geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustands gegliedert,
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgaberechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

ausreichend definiert und vergleichbar sind.

Der zonale Bodenrichtwert B MI (Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung, BauNVO) für das zu bewertende Grund-/Flurstück beträgt zum 1.1.2022 entsprechend dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand baureifes Land (beitrags- und abgabefrei)

230.- €/m²

Anmerkung:

Die Grundstücke Fl.Nr.200, 200/3, 192/11 und 192/12 bilden eine wirtschaftliche Einheit mit insgesamt 438 m². Bei der Wertermittlung ist von einer optimalen wirtschaftlichen Nutzungsüberlegung bzw. Verwertung von Grundstücken auszugehen.

Es muss generell die Entwicklungschance eingebunden werden, die sich nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise abzeichnet. Letztere bildet sich in der werterhöhenden wirtschaftlichen Einheit, bestehend aus 4 Einzelgrundstücken ab. Anlassbezogen wird der Wertanteil jedes Objekts/Fl.Nr. an der wirtschaftlichen Einheit selektiv ausgewiesen.

Abweichungen des jeweilig bewerteten Grundstückes hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück, bzw. hier der wirtschaftlichen Einheit als da sind: spezielle Lage, Grundstücksgröße/-Tiefe/-Breite/-Gestalt sowie hieraus folgend, Art und Maß der Nutzung, werden daher nicht als besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften berücksichtigt.

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Insgesamt konnten vom GAA f. Grundstückswerte Bereich Rheinpfalz für die Jahre 2020 und 2021, zehn Kauffälle für unbebautes, beitrags-/abgabefreies baureifes Land, allerdings nur für zwei Ortschaften/Gemeinden, mitgeteilt werden. Das Ergebnis ist daher nur bedingt repräsentativ, weist aber eine tendenzielle Richtung im Verhältnis BRW/Kaufpreis aus.

Dabei lagen ortsspezifisch die KP um die Wertdeterminante 1,59 (Mittelwert 2 Kauffälle) und 1,47 (Mittelwert 8 Kauffälle) über dem BRW 1.1.2020 bzw. 1.1.2022

Unter Berücksichtigung einer stärkeren Gewichtung der 8 KP, eingeschränkter Datenlage und einem gutachterlichen Vorsichtsprinzip, das dann zur Anwendung kommt, wenn aufgrund unvollständiger/eingeschränkter Datenlage und Informationen, Bewertungsspielräume entstehen,

wird die Wertdeterminante als Marktanpassungs-/Sachwertfaktor auf den BRW mit 1,30 bewertet

Dies entspricht u.a. der Forderung § 7 ImmoWertV zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

BRW 230.- €/m² * SWF/Wertdeterminante 1,3 = 299.- €/m² relativer Bodenwert Fl.Nr.200

4. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+/- boG § 8 (3): Nähe des Grundstücks zur Richtwertzone B/W ist mit der Wertdeterminante ausreichend berücksichtigt.

5. Verkehrswert

299.- €/m² relativer, marktangepasster Bodenwert * 228 m² = 68.172.- absoluter Bodenwert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB

des unbebauten Grundstücks Kleinkarlbach, Fl.Nr. 200 (228 m²),

Gartenland "An der Hübelstraße", zum Nov. 2022 mit

68.172.- €



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB
des unbebauten Grundstücks Kleinkarlbach, Fl.Nr. 200/3 (111 m²),
Gartenland "An der Hübelstraße", zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:

	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Bodenwertermittlung	2
4. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale,	4
5. Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen, und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Das Grundbuch von Kleinkarlbach, Blatt 304 wurde am 20.11.2022 eingesehen. Es besteht nur ein Zwangsversteigerungsvermerk. Keine in Abteilung II des Grundbuchs (verkehrs)wertbeeinflussenden Rechte, sowie in Abteilung III eingetragene Schuldverhältnisse.

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Es handelt sich um beitrags-/abgabefreies, baureifes Land § 3 (4) ImmoWertV, das bauplanungsrechtlich nach § 30 oder 34 BauGB nutzbar ist.

3. Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für baureifes Land orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Nach § 40 ImmoWertV hat die Bodenwertermittlung bebauter/unbebauter Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren §§ 24-26 zu erfolgen. Im Vergleichswertverfahren durch den Wertermittler wird der Wert aus einer ausreichenden Zahl von vergleichbaren Kaufpreisen ermittelt = direktes Vergleichswertverfahren

Für die Ableitung sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Auch die Bodenrichtwerte i.S.d. § 196 BauGB sind üblicherweise im Vergleichswertverfahren durch die Gutachterausschüsse ermittelt. Es handelt sich hier um das sogenannte indirekte Vergleichswertverfahren.

Bodenrichtwerte sind daher als Wertermittlungsgrundlage geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustands gegliedert,
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgaberechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

ausreichend definiert und vergleichbar sind.

Der zonale Bodenrichtwert B MI (Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung, BauNVO) für das zu bewertende Grund-/Flurstück beträgt zum 1.1.2022 entsprechend dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand baureifes Land (beitrags- und abgabefrei)

230.- €/m²

Anmerkung:

Die Grundstücke Fl.Nr.200, 200/3, 192/11 und 192/12 bilden eine wirtschaftliche Einheit mit insgesamt 438 m². Bei der Wertermittlung ist von einer optimalen wirtschaftlichen Nutzungsüberlegung bzw. Verwertung von Grundstücken auszugehen.

Es muss generell die Entwicklungschance eingebunden werden, die sich nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise abzeichnet. Letztere bildet sich in der werterhöhenden wirtschaftlichen Einheit, bestehend aus 4 Einzelgrundstücken ab. Anlassbezogen wird der Wertanteil jedes Objekts/Fl.Nr. an der wirtschaftlichen Einheit selektiv ausgewiesen.

Abweichungen des jeweilig bewerteten Grundstückes hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück, bzw. hier der wirtschaftlichen Einheit als da sind: spezielle Lage, Grundstücksgröße/-Tiefe/-Breite/-Gestalt sowie hieraus folgend, Art und Maß der Nutzung, werden daher nicht als besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften berücksichtigt.

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Insgesamt konnten vom GAA f. Grundstückswerte Bereich Rheinpfalz für die Jahre 2020 und 2021, zehn Kauffälle für unbebautes, beitrags-/abgabefreies baureifes Land, allerdings nur für zwei Ortschaften/Gemeinden, mitgeteilt werden. Das Ergebnis ist daher nur bedingt repräsentativ, weist aber eine tendenzielle Richtung im Verhältnis BRW/Kaufpreis aus.

Dabei lagen ortsspezifisch die KP um die Wertdeterminante 1,59 (Mittelwert 2 Kauffälle) und 1,47 (Mittelwert 8 Kauffälle) über dem BRW 1.1.2020 bzw. 1.1.2022

Unter Berücksichtigung einer stärkeren Gewichtung der 8 KP, eingeschränkter Datenlage und einem gutachterlichen Vorsichtsprinzip, das dann zur Anwendung kommt, wenn aufgrund unvollständiger/eingeschränkter Datenlage und Informationen, Bewertungsspielräume entstehen,

wird die Wertdeterminante als Marktanpassungs-/Sachwertfaktor auf den BRW mit 1,30 bewertet

Dies entspricht u.a. der Forderung § 7 ImmoWertV zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

BRW 230.- €/m² * SWF/Wertdeterminante 1,3 = 299.- €/m² relativer Bodenwert

Fl.Nr.200/3

4. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+/- boG § 8 (3): Nähe des Grundstücks zur Richtwertzone B/W ist mit der Wertdeterminante ausreichend berücksichtigt.

5. Verkehrswert

299.- €/m² relativer, marktangepasster Bodenwert * 111 m² = 33.189.- absoluter Bodenwert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB

des unbebauten Grundstücks Kleinkarlbach, Fl.Nr. 200/3 (111 m²),

Gartenland "An der Hübelstraße", zum Nov. 2022 mit

33.189.- €



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB

der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr.454/2 (1.082 m²), Rebsorte Spätburgunder

zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022), Rechte u. Belastungen:
-Beschränkte pers. Dienstbarkeit f. Reichsautobahn 1940
-Nießbrauch f. Frau

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 8,20 € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16.- €/2 = 8.- €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 454/2: 8.- €/m² * 1.082 m² = 8.656.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Spätburgunder, Alter: 18 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **12 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 12 J. RND ≡
17.568.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

17.568.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 14.054.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,1082 ha = 1.521.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr.454/2

Bodenwert 8.656.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 1.521.- € (3.3)

= 10.177.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 454/2 (1.082 m²) zum November 2022 mit:

10.177.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB
der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 458 (1.077 m²), Rebsorte Dornfelder
zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird „ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022), Rechte u. Belastungen:

-Beschränkte pers. Dienstbarkeit f. Reichsautobahn 1940

-Nießbrauch f. Frau

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 8,20 € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16.- €/2 = 8.- €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 458: 8.- €/m² * 1.077 m² = 8.616.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuherstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Dornfelder, Alter: 6 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **24 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 24 J. RND ≡
335.136.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuherstellungskosten zum Ansatz kommen.

35.136.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 28.109.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,1077 ha = 3.027.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 458

Bodenwert 8.616.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 3.027.- € (3.3)

= 11.643.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 458 (1.077 m²) zum November 2022 mit:

11.643.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB

der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr.487 (1.810 m²), Rebsorte Spätburgunder

zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:

	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022:

Keine in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte und in Abteilung III eingetragene Schuldverhältnisse

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 8,20 € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16.- €/2 = 8.- €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 487: 8.- €/m² * 1.810 m² = 14.480.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Spätburgunder, Alter: 10 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **20 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 20 J. RND =
29.280.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

29.280.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 23.424.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,1810 ha = 4.240.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr.487

Bodenwert 14.480.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 4.240.- € (3.3)

= 18.720.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 487 (1.818 m²) zum November 2022 mit:

18.720.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Tel.: 06243 8622
Fax: 06243 906576

Bankverbindungen:
Volksbank Alzey-Worms eG
IBAN: DE67 5509 1200 0066 8004 07
BIC: GENODE61AZY

E-Mail: weingut-roehl@t-online.de
St.Nr.: 44/235/0164/7

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger der Landwirtschaftskammer
Rheinland-Pfalz im Weinbau für

- Bewertungs- und Entschädigungsfragen
des Gesamtbetriebes / Unternehmens.
- Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke
- Außenwirtschaft und Kellerwirtschaft

Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB der Fläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 704/4 (534 m²), zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Verkehrswert	3
 Bilder	 4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022:

Keine in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte und in Abteilung III eingetragene Schuldverhältnisse

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter Herr

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Da dies hier nicht der Fall ist, muss **der vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 mit 8,40 €/m² festgelegte BRW**, aufgrund objektspezifischer Grundstücksmerkmale korrigiert werden.

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 (3) ImmoWertV:

Das Grundstück befindet sich zwar in der grundsätzlich zur Rebanlagenpflanzung ausgewiesenen Richtwertzone, ist jedoch unbestockt und wird als Wiese/Grünland genutzt.

Es handelt sich um eine nur subjektiv behebbare Fehlnutzung/Unternutzung, welche nur durch Weinbaubetriebe erfolgen kann, die noch verfügbare Wiederbepflanzungsrechte auf diese Fläche übertragen können oder (prozentuale) Zuweisungen im Autorisierungssystem beantragen. Insofern ist der objektive Käuferkreis eingegrenzt.

Der Verkehrswert/Bodenwert leitet sich nach BGH 6.12.1962-III ZR 113/61 vorrangig aus der „Nutzungsfähigkeit“/Nutzbarkeit ab, welche hier im Sinne der richtwertzontentypischen Ausweisung als landw. Fläche, Weingarten, nur eingeschränkt gegeben ist.

Als Wertansatz kann der BRW, verringert um den vom partiellen Käuferkreis einzubringenden, betriebseigenen „Pflanzrechtswert“, oder die Aufwendungen zur Beantragung von Neupflanzrechten angenommen werden.

Unter Berücksichtigung dieser objektspezifischen Bodenwertminderung (4.- €/m²), wird der Bodenverkehrswert mit BRW 8,40 €/m² - 3.- €/m² negative objektspezifische Grundstücksmerkmale = 5,40 €/m² taxiert.

3.3 Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 704/4

Angepasster Bodenwert 5,40 €/m² * 534 m²
= 2.884.- € gerundet

**Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Fläche
Kleinkarlbach Fl.Nr. 704/4 (534 m²) zum November 2022 mit:**

2.884.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB

der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr.704/6 (744 m²), Rebsorte Müller-Thurgau

zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:

	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022:

Keine in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte und in Abteilung III eingetragene Schuldverhältnisse

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleingungen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 8,40 € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,20 €/2 = 8,10 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 704/6: 8,10 €/m² * 744 m² = 6.026.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Müller-Thurgau, Alter geschätzt. 8 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **22 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 22 J. RND =
32.208.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

32.208.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 25.766.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,0744 ha = 1.917.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr.704/6

Bodenwert 6.026.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 1.917.- € (3.3)

= 7.943.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 704/6 (744 m²) zum November 2022 mit:

7.943.- €



Dipl. Ing. H. J. Röhl
ö. b. v. Sachverständiger
Hauptstr. 188
67590 Monsheim

Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB

der Fläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 945/2 (129 m²), zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Verkehrswert	3
 Bilder	 4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022:

Keine in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte und in Abteilung III eingetragene Schuldverhältnisse

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Da dies hier nicht der Fall ist, muss **der vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 mit 9.- €/m² festgelegte BRW**, aufgrund objektspezifischer Grundstücksmerkmale korrigiert werden.

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 (3) ImmoWertV:

Hinsichtlich Größe (129 m²) und Zuschnitt (Dreispitz) handelt es sich um eine zur Rebbepflanzung unwirtschaftliche Fläche, was auch durch die aktuelle Nichtbestockung dokumentiert ist.

Es handelt sich um eine nicht behebbare Fehlnutzung/Unternutzung die nur eine geringe Markthonorierung, bzw. deutliche Verkehrswertminderung des Grundstückes bedingt.

Der Verkehrswert/Bodenwert leitet sich nach BGH 6.12.1962-III ZR 113/61 vorrangig aus der „Nutzungsfähigkeit“/Nutzbarkeit ab, welche hier im Sinne der richtwertzontentypischen Ausweisung als landw. Fläche, Weingarten, nicht gegeben ist.

Aufgrund der restriktiven Grundstücksmerkmale wird das Flurstück mit untergeordneter wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit und 30 % des ausgewiesenen BRW bewertet.

3.3 Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 945/2

Bodenrichtwert 9.- €/m² * Wertfaktor 0,3 * 129 m²
= 348.- € gerundet

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Fläche

Kleinkarlbach Fl.Nr. 945/2 (129 m²) zum November 2022 mit:

348.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB

der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 945/3 (3.663 m²), Rebsorte Grauburgunder

zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022:

Keine in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte und in Abteilung III eingetragene Schuldverhältnisse

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 9.- € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,80 €/2 = 8,40 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 945/3: 8,40 €/m² * 3.663 m² = 30.769.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Grauburgunder, Alter: 6 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **24 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 24 J. RND ≡
35.136.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

35.136.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 28.109.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,3663 ha = 10.296.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 945/3

Bodenwert 30.769.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 10.296.- € (3.3)

= 41.065.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 945/3 (3.663 m²) zum November 2022 mit:

41.065.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB

der Fläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 953/2 (290 m²) mit 1/18 Miteigentumsanteil,

zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:

	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Verkehrswert	3

Bilder 4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Das Grundbuch von Kleinkarlbach, Blatt 701 wurde am 20.11.2022 eingesehen.

Abt. III Grundschuld 3.750.- Goldmark.

Abt. II diverse Vorkaufsrechte u.a.

v. 24.11.1948, Nießbrauch Ehel.

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Da dies hier nicht der Fall ist, muss der vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 mit 9.- €/m² festgelegte BRW, aufgrund objektspezifischer Grundstücksmerkmale korrigiert werden.

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 (3) ImmoWertV:

bei der Fläche handelt es sich um einen Fahrweg („Weg in den vierzehn Morgen“) ohne seitherige/zukünftige wirtschaftliche Ertragswertigkeit als Rebfläche

Es handelt sich um eine nicht behebbare Fehlnutzung/Unternutzung die eine deutliche Verkehrswertminderung des Grundstückes bedingt.

Der Verkehrswert/Bodenwert leitet sich nach BGH 6.12.1962-III ZR 113/61 vorrangig aus der „Nutzungsfähigkeit“/Nutzbarkeit ab, die im Sinne einer richtwertzontentypischen Ausweisung als landw. Fläche, Weingarten, nicht besteht.

Die Definitionsgrundlagen des Verkehrswertes sind hier von besonderer Bedeutung, da sie sich auf einen objektiven „Jedermannwert“ bezieht. Der VW ist nämlich definiert als „durchschnittlicher Preis“, den der Grundstücksmarkt („Jedermann“) für genau dieses Objekt zu zahlen bereit ist. Ein solcher objektiver Jedermannwert ist faktisch nicht gegeben sondern nur durch den Teilmarkt von Anliegern bzw. als Zufahrt der Gewanne „Am Grasweg“ gegeben.

In Anlehnung an durchschnittliche Ankaufswerte im Teilmarkt Straßenverbreiterungsflächen bzw. Gemeinbedarfsergänzungsflächen wird der Wert im untersten Segment mit 20 % des BRW von 9.- €/m² = 1,80 €/m² taxiert.

3.3 Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 953/2

Bodenwert 1,80 €/m² * 290 m²
= 522.- € mit 1/18 Miteigentumsanteil = 94.- € gerundet

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Fläche

Kleinkarlbach Fl.Nr. 953/2 (290 m²) mit 1/18 Miteigentumsanteil

zum November 2022 mit:

94.- €

Dipl. Ing. H. J. Röhl
ö. b. v. Sachverständiger
Hauptstr. 188
67590 Monsheim



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.

Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 957 (3.324 m²), Rebsorte Grauburgunder zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022):

Abt. III Grundschuld v. 3.750.- Goldmark

Abt. II Nießbrauch f. Fr.

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 9.- € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,80 €/2 = 8,40 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 957: 8,40 €/m² * 3.324 m² = 27.922.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Grauburgunder, Alter: 6 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **24 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 24 J. RND ≡
35.136.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

35.136.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 28.109.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,3324 ha = 9.343.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 957

Bodenwert 27.922.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 9.343.- € (3.3)

= 37.265.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 957 (3.324 m²) zum November 2022 mit:

37.265.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB
der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 1057 (720 m²), Rebsorte Riesling
zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:

	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022), Rechte u. Belastungen:

-Beschränkte pers. Dienstbarkeit f. Reichsautobahn 1940

-Nießbrauch

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 9.- € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,80 €/2 = 8,40 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1057: 8,40 €/m² * 720 m² = 6.056.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Riesling, Alter: 35 J., fiktiv 26 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **4 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 4 J. RND ≡
5.856.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

5.856.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 4.685.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,0720 ha = 337.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1057

Bodenwert 6.056.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 337.- € (3.3)

= 6.393.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 1057 (720 m²) zum November 2022 mit:

6.393.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB
der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 1057/2 (780 m²) , Rebsorte Riesling
zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022:

Keine in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte und in Abteilung III eingetragene Schuldverhältnisse

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 9.- € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,80 €/2 = 8,40 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1057/2: 8,40 €/m² * 780 m² = 6.552.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Riesling, Alter: 35 J., fiktiv 26 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **4 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 4 J. RND ≡
5.856.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

5.856.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 4.685.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,0780 ha = 365.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1057/2

Bodenwert 6.552.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 365.- € (3.3)

= 6.917.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 1057/2 (780 m²) zum November 2022 mit:

6.917.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB
der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 1071 (1.740 m²),
Rebsorte Müller-Thurgau, zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022), Rechte u. Belastungen:

-Beschränkte pers. Dienstbarkeit f. Reichsautobahn 1940

-Nießbrauch

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 9.- € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,80 €/2 = 8,40 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1071: 8,40 €/m² * 1.740 m² = 14.616.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Müller-Thurgau, Alter: 35 J., fiktiv 24 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **6 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 6 J. RND ≡
8.784.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

8.784.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 7.027.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,1740 ha = 1.223.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1071

Bodenwert 14.616.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 1.223.- € (3.3)

= 15.839.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 1071 (1.740 m²) zum November 2022 mit:

15.839.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB
der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 1072 (1.150 m²),
Rebsorte Müller-Thurgau, zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022), Rechte u. Belastungen:

-Beschränkte pers. Dienstbarkeit f. Reichsautobahn 1940

-Nießbrauch

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 9.- € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,80 €/2 = 8,40 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1072: 8,40 €/m² * 1.150 m² = 9.660.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Müller-Thurgau, Alter: 35 J., fiktiv 24 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **6 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 6 J. RND ≡
8.784.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

8.784.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 7.027.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,1150 ha = 808.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1072

Bodenwert 9.660.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 808.- € (3.3)

= 10.468.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 1072 (1.115 m²) zum November 2022 mit:

10.468.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB
der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 1072/2 (2.300 m²),
Rebsorte Spätburgunder zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:

	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022), Rechte u. Belastungen:

-Beschränkte pers. Dienstbarkeit f. Reichsautobahn 1940

-Nießbrauch

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 9.- € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,80 €/2 = 8,40 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1072/2: 8,40 €/m² * 2.300 m² = 19.320.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Spätburgunder, Alter: 32 J., fiktiv 22 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **8 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 8 J. RND =
11.712.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

11.712.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 9.370.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,2300 ha = 2.155.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1072/2

Bodenwert 19.320.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 2.155.- € (3.3)

= 21.475.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 1072/2 (2.300 m²) zum November 2022 mit:

21.475.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.

Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB
der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 1072/3 (1.150 m²),
Rebsorte Müller-Thurgau, zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022), Rechte u. Belastungen:

-Beschränkte pers. Dienstbarkeit f. Reichsautobahn 1940

-Nießbrauch

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 9.- € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,80 €/2 = 8,40 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1072/3: 8,40 €/m² * 1.150 m² = 9.660.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Müller-Thurgau, Alter: 35 J., fiktiv 24 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **6 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 6 J. RND ≡
8.784.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

8.784.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 7.027.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,1150 ha = 808.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1072/3

Bodenwert 9.660.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 808.- € (3.3)

= 10.468.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 1072/3 (1.115 m²) zum November 2022 mit:

10.468.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB
der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 1085 (1.450 m²),
Rebsorte Spätburgunder zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:

	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022), Rechte u. Belastungen:

-Beschränkte pers. Dienstbarkeit f. Reichsautobahn 1940

-Nießbrauch

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 9.- € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,80 €/2 = 8,40 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1085: 8,40 €/m² * 1.450 m² = 12.180.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Spätburgunder, Alter: 35 J., fiktiv 23 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: 7 J.

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 7 J. RND ≡
10.248.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

10.248.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 8.198.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,1450 ha = 1.189.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1085

Bodenwert 12.180.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 1.189.- € (3.3)

= 13.369.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 1085 (1.450 m²) zum November 2022 mit:

13.369.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB **der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 1119 (2.310 m²),** **Rebsorte Sankt Laurent zum Nov. 2022**

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 522 (Einsicht am 20.11.2022), Rechte u. Belastungen:
Zwangsversteigerungsvermerk,
Abt. III Grundschuld über 55.000.- DM

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 9.- € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,80 €/2 = 8,40 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1119: 8,40 €/m² * 2.310 m² = 19.404.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuherstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Sankt Laurent, Alter: 22 J., fiktiv 20 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **10 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 10 J. RND ≡
14.640.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuherstellungskosten zum Ansatz kommen.

14.640.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 11.712.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,2300 ha = 2.705.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1119

Bodenwert 19.404.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 2.705.- € (3.3)

= 22.109.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 1119 (2.310 m²) zum November 2022 mit:

22.109.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Tel.: 06243 8622
Fax: 06243 906576

Bankverbindungen:
Volksbank Alzey-Worms eG
IBAN: DE67 5509 1200 0066 8004 07
BIC: GENODE61AZY

E-Mail: weingut-roehl@t-online.de
St.Nr.: 44/235/0164/7

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger der Landwirtschaftskammer
Rheinland-Pfalz im Weinbau für

- Bewertungs- und Entschädigungsfragen
des Gesamtbetriebes / Unternehmens.
- Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke
- Außenwirtschaft und Kellerwirtschaft

Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB

der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 1166 (1.020 m²), Rebsorte Grauburgunder

zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:

	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird „ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022:

Keine in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte und in Abteilung III eingetragene Schuldverhältnisse

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 9.- € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,80 €/2 = 8,40 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1166: 8,40 €/m² * 1.020 m² = 8.568.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Grauburgunder, Alter: 3 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **27 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 27 J. RND ≡
39.528.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

39.528.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 31.622.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,1020 ha = 3.225.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1166

Bodenwert 8.568.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 3.225.- € (3.3)

= 11.793.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 1166 (1.020 m²) zum November 2022 mit:

11.793.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB

der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 1167/2 (1.350 m²), Rebsorte Dunkelfelder

zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird „ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 522 (Einsicht am 20.11.2022), Rechte u. Belastungen:
Zwangsversteigerungsvermerk,
Abt. III Grundschuld über 55.000.- DM

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

**Das Grundstück ist verpachtet:
Pächter**

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleingungen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 9.- € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,80 €/2 = 8,40 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1167/2: 8,40 €/m² * 1.350 m² = 11.340.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Dunkelfelder, Alter: 25 J., fiktiv 21 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: 9 J.

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 9 J. RND =
13.176.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

13.176.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 10.541.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,1350 ha = 1.423.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1167/2

Bodenwert 11.340.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 1.423.- € (3.3)

= 12.763.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 1167/2 (1.350 m²) zum November 2022 mit:

12.763.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB

der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 1168 (2.830 m²), Rebsorte Dornfelder

zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Das Grundbuch von Kleinkarlbach, Blatt 522 wurde am 20.11.2022 eingesehen. Es besteht nur ein Zwangsversteigerungsvermerk. Keine in Abteilung II des Grundbuchs (verkehrs)wertbeeinflussenden Rechte, sowie in Abteilung III eingetragene Schuldverhältnisse.

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 9.- € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,80 €/2 = 8,40 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1168: 8,40 €/m² * 2.830 m² = 23.772.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Dornfelder, Alter: 25 J., fiktiv 24 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **6 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 6 J. RND ≡
8.784.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

8.784.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 7.027.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,2830 ha = 1.989.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1168

Bodenwert 23.772.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 1.989.- € (3.3)

= 25.761.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 1168 (2.830 m²) zum November 2022 mit:

25.761.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 1176 (1.249 m²), Rebsorte Sauvitage zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird „ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022), Rechte u. Belastungen:

- Beschränkte pers. Dienstbarkeit f. Reichsautobahn 1940
- Nießbrauch f.

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

**Das Grundstück ist verpachtet:
Pächter**

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 9.- € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,80 €/2 = 8,40 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1176: 8,40 €/m² * 1.249 m² = 10.492.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Sauvitage, Alter: 2 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **28 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 28 J. RND ≡
40.992.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

40.992.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 32.794.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,1249 ha = 4.096.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1176

Bodenwert 10.492.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 4.096.- € (3.3)

= 14.588.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 1176 (1.249 m²) zum November 2022 mit:

14.588.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB
der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 1182 (2.865 m²) , Rebsorte Riesling
zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 522 (Einsicht am 20.11.2022), Rechte u. Belastungen:
Zwangsversteigerungsvermerk,
Abt. III Grundschuld über 55.000.- DM

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 9.- € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,80 €/2 = 8,40 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1182: 8,40 €/m² * 2.865 m² = 24.066.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Riesling, Alter: 17 J., fiktiv 12 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **18 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 18 J. RND ≡
26.352.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

26.352.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 21.082.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,2865 ha = 6.040.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1182

Bodenwert 24.066.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 6.040.- € (3.3)

= 30.106.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 1182 (2.865 m²) zum November 2022 mit:

30.106.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB der Rebfläche Kleinkarlbach, Fl.Nr. 1183/3 (2.556 m²), Rebsorte Riesling zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 522 (Einsicht am 20.11.2022), Rechte u. Belastungen:
Zwangsversteigerungsvermerk,
Abt. III Grundschuld über 55.000.- DM

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird es aufgrund der tendenziell geringen Kauffälle, als sachgerecht erachtet den Mittelwert aus dem parzellenbezogenen Bodenrichtwert BRW und dem aus Kauffällen ermittelten Wert als Bodenverkehrswertanteil i.S. § 194 BauGB heranzuziehen.

BRW 9.- € + Wert KP-Sammlung 7,80 € = 16,80 €/2 = 8,40 €/m² Bodenwert

Bodenwert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1183/3: 8,40 €/m² * 2.556 m² = 21.470.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+/- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuerstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Riesling, Alter: 17 J., fiktiv 12 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **18 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 18 J. RND ≡
26.352.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuerstellungskosten zum Ansatz kommen.

26.352.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 21.082.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,2556 ha = 5.389.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Kleinkarlbach Fl.Nr. 1183/3

Bodenwert 21.470.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 5.389.- € (3.3)

= 26.859.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Kleinkarlbach Fl.Nr. 1183/3 (2.556 m²) zum November 2022 mit:

26.859.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB
der Rebfläche Neuleiningen, Fl.Nr.258 (1.810 m²), Rebsorte Chardonnay
zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022), Rechte u. Belastungen:
-Beschränkte pers. Dienstbarkeit f. Reichsautobahn 1940
-Nießbrauch f. Frau

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird aufgrund der tieferen Bodenrichtwertes in Neuleiningen der Bodenverkehrsanteil i.S. § 194 BauGB für die Bewertungsparzelle mit dem BRW von 5,50 €/m² bewertet

Bodenwert Neuleiningen Fl.Nr.258: 5,50 €/m² * 1.810 m² = 9.955.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuherstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 30 J., also über 28 J.

Rebsorte: Chardonnay, Alter: 8 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **22 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 22 J. RND =
32.208.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuherstellungskosten zum Ansatz kommen.

32.208.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 25.766.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,1810 ha = 4.664.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Neuleiningen Fl.Nr.258

Bodenwert 9.955.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 4.664.- € (3.3)

= 14.619.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Neuleiningen Fl.Nr. 258 (1.810 m²) zum November 2022 mit:

14.619.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.



Dipl. Ing. Hans Jürgen Röhl Hauptstr. 188 67590 Monsheim

Amtsgericht Grünstadt
Tiefenthaler Str. 8
67269 Grünstadt

Monsheim, den 6.11.2022

GUTACHTEN

Zur Verkehrswertermittlung § 194 BauGB
der Rebfläche Neuleiningen, Fl.Nr.259 (1.800 m²), Rebsorte Chardonnay
zum Nov. 2022

Bewertungsanlass: Gerichtssache 1 K 13/21, Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin/Besichtigung des bewerteten Grundstücks: 14.9.2022

Inhalt:	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	2
2. Entwicklungszustand	2
3. Verkehrswertermittlung	
3.1 Bodenwert	2
3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG	3
3.3 Sachwert der Rebanlage	3
3.4 abschließender Verkehrswert	4
Bilder	4

1. Rechtsrelevante Bewertungsgrundlagen

Nach § 194 BauGB wird :

„ der Verkehrswert oder Marktwert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundbuch v. Kleinkarlbach Blatt 136 (Einsicht am 20.11.2022), Rechte u. Belastungen:
-Beschränkte pers. Dienstbarkeit f. Reichsautobahn 1940
-Nießbrauch

2. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Nach Darstellung und Lage der Parzelle (vereinfachte Liegenschaftskarte geoportal.rlp) handelt es sich nicht um eine Fläche die in absehbarer Zeit als zukünftiges Bauland gewertet werden kann, bzw. bereits im Bauleitplan/Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland der Gemeinde ausgewiesen ist, sondern um eine reine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft in der Definition § 3 (1) ImmoWertV.

Das Grundstück ist verpachtet:

Pächter

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

§ 40 (1 u.2): Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Abs. 2-4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26) zu ermitteln.

(2) Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen...

Richtwerte können bei der Wertermittlung als Orientierungsgröße dienen, die Rechtsprechung besagt jedoch, dass die unmittelbare Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen vorzuziehen ist (BFH, Urteil v. 26.09.1980, EzGuG 20.86) und dass ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, lückenhaft und grundsätzlich unrichtig ist (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Es waren insgesamt 6 Kaufpreise verschiedener Käufer in Kleinkarlbach auswertbar. Diese Wertverhältnisse werden auch für Neuleiningen angesetzt bzw. der BRW ggf. im gleichen Verhältnis angepasst.

Kaufpreise aus 2019, 2020 wurden auf aktuelle Wertverhältnisse/2022 i.S. § 18 ImmoWertV nach Bodenpreisindex Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021, Weingärten LK Bad Dürkheim, angepasst.

Danach ergibt sich ein durchschnittlicher, auf den Bewertungsstichtag indexierter Bodenwert ohne Aufwuchs/Rebanlage von

7,80 €/m²

Der zonale BRW wurde vom Gutachterausschuss zum 1.1.2022 für LF WG Kleinkarlbach zwischen 8,20-9.- €/m² festgelegt. Vor diesem Hintergrund wird aufgrund der tieferen Bodenrichtwertes in Neuleiningen der Bodenverkehrsanteil i.S. § 194 BauGB für die Bewertungsparzelle mit dem BRW von 5,50 €/m² bewertet

Bodenwert Neuleiningen Fl.Nr.259: 5,50 €/m² * 1.800 m² = 9.900.- €

3.2 +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, boG i.S. § 8 ImmoWertV:

keine außerhalb des Toleranzbereiches (+- 20%) berücksichtigungsrelevanten Besonderheiten/Abweichungen hinsichtlich Lage-/Frostgefährdungs-/Bodenverhältnissen gegenüber dem zonalen Durchschnitt von Grundstücksmerkmalen.

3.3 Sachwert der Rebanlage

Der aus dem Verhältnis Restnutzungsdauer RND/Gesamtnutzungsdauer GND abgeleitete geminderte Neuherstellungswert (als Rest-/Zeitwert) stellt eine unabhängig der Vermarktungsart objektive, allgemeingültige Größe dar und ist im allgemeinen Geschäftsverkehr Grundlage des Sachwertes der Rebanlage. Die Rebsorte ist nicht relevant.

Auf Basis der vom Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (Quelle: D. Maul, Dr. J. Oberhofer, H. Kranich DLR veröffentlichten Anlagekosten (Direktzug, Zeilenbreite 1,80-2,00 m, 1-1,10 m Stockabstand, „Standard“ Metall), wird der Eingangswert unter Berücksichtigung des EU-Umstrukturierungszuschusses Maßnahme 31 mit NHK 41.000.- €/ha bewertet.

Abschreibung (AfA) erfolgt linear ab Ende 2. Standjahr, auf die Dauer der üblichen GesamtNutzungsdauer von 30 J. , also über 28 J.

Rebsorte: Chardonnay, Alter: 8 J.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche RND: **22 J.**

NHK 41.000.- €/ha : 28 Ertragsjahre = 1.464.- €/ha jährliche AfA x 22 J. RND =
32.208.- €/ha Zeitwert/Sachwert Rebanlage (vor Marktanpassung)

Im objektiven Grundstücksverkehr ist der abschreibungsgeminderte Sachwert der Rebanlage nur zum Teil Gegenstand des Kaufpreises (wenn ausgewiesen). Empirisch ist eine Marktanpassung von 0,8 angemessen wenn bei der deduktiven Wertermittlung die vollen Neuherstellungskosten zum Ansatz kommen.

32.208.- €/ha vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor 0,8 = 25.766.- €/ha
Verkehrswertanteil Rebanlage * 0,1800 ha = 4.638.- € Sachwert Rebanlage

3.4 Abschließender Verkehrswert Neuleiningen Fl.Nr.259

Bodenwert 9.900.- € (3.1)

+ marktangepasster Sachwert Rebanlage 4.638.- € (3.3)

= 14.538.- € Gesamtverkehrswert

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert § 194 BauGB der Rebanlage

Neuleiningen Fl.Nr. 259 (1.800 m²) zum November 2022 mit:

14.538.- €



Dieses Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen anhand vorliegender Daten und Auskünfte, ohne fremdes Interesse am Ergebnis, angefertigt.

