

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!**

Eingang: 11. Nov. 2025
Pöcher, J.H.S.

Sachverständiger Dr. Knittel



Von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellt und vereidigt

Bestellungsgebiet:

Landwirtschaft Ackerbau Aufwuchsschäden
Grünlandwirtschaft
Bodenkunde, Bodenschutz
Weinbau Bewertung un bebauter Grundstücke
Außenwirtschaft

Neustadt, 5. Nov. 2025

Gutachten

Verkehrswert nach §§ 192 bis 199 BauGB für das Flurstück 7884 in der
Gemarkung Weisenheim am Sand.



Abb. 1: Flurstück Nr. 7884 in der Gemarkung Weisenheim am Sand
(Blick von Nord nach Süd)
Foto: Knittel 11. 09. 2025

Aktenzeichen: 1 K 28/25

Auftraggeber Amtsgericht Bad Dürkheim
Seebacher Str. 2
67098 Bad Dürkheim

Flurstück Gemarkung Weisenheim am Sand
Nr. 7884 Grundbuchamt Weisenheim am Sand Blatt 2953

Zweck Zwangsversteigerung zum Zwecke der Vorbereitung des Versteigerungstermins

Stichtag Wertermittlung zum 11.08.25

Der Verkehrswert des Flurstücks wird auf gerundet 13.440 € geschätzt.

Büroanschrift:
Dr. Harry Knittel
Raiffeisenstr. 28
67435 Neustadt/W.

Tel. 06321/ 6 99 84
E-Mail: knittel-neustadt@t-online.de

Abkürzungen

BRW	Bodenrichtwert
DLR	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum
FNP	Flächennutzungsplan
MwSt.	Mehrwertsteuer
KP	Kaufpreis
LK	Landwirtschaftskammern (LK)
öbv	öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
VG	Verbandsgemeinde

Abkürzung von Bodenarten

S	Sand
SI	anlehmiger Sand
IS	lehmiger Sand
SL	stark sandiger Lehm
sL	sandiger Lehm
L	Lehm
uL	schluffiger Lehm
LT	toniger Lehm
T	Ton

Abkürzung der Bodennutzung

A	Ackerfläche
GR	Grünland
WG	Weingarten
H	Holzung (Waldfläche)
GE	Gewerbefläche
SO	Sondergebiet
WA	Wohngebiet
MI	Mischgebiet

Das Gutachten besteht aus 12 Seiten.

Das Gutachten wurde in einem Original und vier Kopien erstellt.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Deckblatt	Abkürzungen	2
	Inhaltsverzeichnis	3
1.	Sachverhalt	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	5
2.	Beschreibung von Grund und Boden	5
2.1	Lage der Bewertungsgrundstücke und Eigenschaften	5
2.2	Gestaltung und Form des Bewertungsgrundstück	6
2.3	Nutzung der Fläche	5
3.	Ermittlung des Verkehrswert	7
3.1	Verwendete Unterlagen	7
3.2	Grundlagen der Wertermittlung	7
3.3	Definition des Verkehrswerte	7
3.4	Vergleichswertverfahren nach §§ 13-15 ImmoWert V	7
3.5	Ermittlung des Verkehrswerts: Kaupreissammlung	8
3.6	Bewertung der Schätzung	9
4.	Zusammenfassung	9
5.	Literatur	10
6.	Anlagen	11

1. Sachverhalt

1.1 Allgemeine Angaben

Im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens soll der Verkehrswert von dem Flurstück 7884 in der Gemarkung Weisenheim am Sand ermittelt werden (Abb. 2)

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Dürkheim

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes von Flurstücks 7884, gem. Weisenheim am Sand

Zweck des Gutachtens: Wertfeststellung des Flurstücks für eine Zwangsversteigerung

Auftragsdatum: 11.08.2025

Stichtag: 11.08.2025

Gegenstand der Wertermittlung:

1 Flurstück in den Gemarkungen Weisenheim am Sand (Abb. 2).
Im nachfolgenden Gutachten wird das Flurstück als *Bewertungsgrundstück* bezeichnet.
Bewertet werden die landwirtschaftlich genutzte Fläche, der Bodenwert und der Sachwert der Rebanlage.
Flurstück 7884 1.600 m²

Die Flächen werden als Weingarten landwirtschaftlich genutzt.

Eigentümer

Bewirtschafter:

Ortsbesichtigung:

11. September 2025
SV Dr. Harry Knittel (Diplom-Landwirt)
Beginn: 13.00 Uhr
Ende: 13.45 Uhr



Abb. 2: Lage der Flurstücks 7884 in der Gemarkung Weisenheim am Sand

Quelle: Geoportal

1.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Auflagen:	keine
Bebaubarkeit:	ortsferne Lage, ca. 650 m zur Ortsgrenze landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich richtet sich aktuell nach §35 des BauGB.
Verpachtung:	das Grundstück ist verpachtet. Pächter: Nach Aussage des Pächters hat er mit dem Verpächter ein Vorverkaufsrecht für das Flurstück 7884 in im Pachtvertrag vereinbart.

2. Beschreibung von Grund und Boden

Die Beschreibung des Grundstücks erfolgt auf Grundlage der Besichtigung durch die Sachverständigen und den eingeholten Erkundigungen.

2.1 Lage der Bewertungsgrundstücke und Eigenschaften

Verwaltung:	Die Ortsgemeinde Weisenheim am Sand gehört zur Verbandsgemeinde Freinsheim.
Ort:	OG Weisenheim am Sand liegt im Landkreis Bad Dürkheim.
Lage:	Flurstück 7884 ist ortsfern, ca. 660 m südlich von Weisenheim Es wird gemeinsam als Schlag mit den im Westen angrenzenden Rebanlagen bewirtschaftet. Lagebezeichnung: Am Altenberg
Topografische Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt in der oberrheinischen Tiefebene bei etwa 110 Höhenmetern über NN. Es liegt an einem Hang mit einem Gefälle von 6%.
Geologische Lage:	Das oberrheinische Tiefebene ist morphologisch eine nach Norden und Osten abfallende 15 km breite Platte. Es ist ein Hochflutlehm mit Terrassensanden und Flussschotter, und Löß-Anwehungen
Bodenkundliche Bewertung:	Hochflutsedimente über der Niederterrasse, sL bis Lehm Herkunft: Diluvium FK 300 bis 400 mm mit hoher Wasserspeicherkapazität Ertragspotential liegt Ackerzahlen mit 40 -60 Punkte im unteren Bereich Aueboden: Ah/C Horizonte 0 bis 30 cm humoser, Lehm/SL Die Durchwurzelung reicht >100 cm Tiefe. (Geoportal ¹)
Wetterstation	in Freinsheim ² Höhe: 105 bis 116 m NN Niederschlag: 547 mm Jahrestemperatur: 11,3 °C

Es ist eine Fläche im Gefährdungsbereich von Spätfrösten. Unter den gegebenen Standortverhältnissen treten bisweilen Trockenschäden auf. Daher wurde eine Tröpfchenbewässerung mit einem Anschluss an eine Wasserleitung installiert (Abb.3).

¹ Bodenkunde

² <http://www.wetter.rlp.de>

2.2 Gestaltung und Form des Bewertungsgrundstücks

- Form: Flurstück ist ein langgestrecktes Viereck mit der Länge von 172 m und der Breite von 9 m
- Größe: Gesamte Fläche 1.600 m² (Tab.1)
- Zuwegung: Im Norden und Süden grenzt das Bewertungsgrundstück jeweils an einen Feldweg.
- Zustand: Die Rebanlage wurde im Jahr 2021 neu gepflanzt. Die Drahtrahmenanlage ist in einem gepflegtem und soliden Zustand.
Bei Neuanlage wurde eine Tröpfchenbewässerung installiert.

Tab. 2: Kenngrößen der Flurstücke und die tatsächliche Nutzung

Flurstück	Nutzung	Fläche m ²	Bodenart	Entstehung	Ackerzahl 1/100
7884	Weingarten	1.600	IS	Diluvium	50

Quelle:

Geobasisinformationen des Verm.-Katasteramt Landau



Abb. 3: Anlage einer Tröpfchenbewässerung mit Wasseranschluss auf dem Flurstück 7885

Foto: Knittel 11.09.2025

2.3 Nutzung der Fläche

Weingarten
Pflanzjahr 2021
Sorte Weißburgunder
Gesamte Fläche: 1.600 m²

Das Flurstück ist verpachtet.

Der Drahtrahmen ist stabil errichtet. Die Reihen- und Endstickl sind aus Metall. Die Rebanlage hinterlässt einen gepflegten Eindruck (Abb.1 und 3).

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Verwendete Unterlagen

- Unterlagen des AG Bad Dürkheim
- Geobasis-Informationen des Vermessungs- und Katasteramts Landau
- Auszug aus den topografischen Karten des Geo-Portals für Rheinland-Pfalz
<http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?WMC=2506>
- Bodenrichtwert-Informationssystem Rheinland-Pfalz BORIS Oberer Gutachterausschuss RLP
- Kaufpreissammlung Gemarkung Weisenheim am Sand des Vermessungs- und Katasteramtes Landau
- Bodenpreis-Indexreihen für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weinbau), Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bereich RLP 2023, LGM 2023 Seite 208
- eigene Fotos von der Bewertungsfläche

3.2 Grundlagen der Wertermittlung

Der Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) wird für die landwirtschaftlich genutzte Fläche des Bewertungsgrundstücks geschätzt. Es ist als Weingarten ausgewiesen (Geobasisinformationen der Verm.-Katasteramt Landau).

3.3 Definition des Verkehrswertes nach §149 BauGB

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

3.4 Vergleichswertverfahren nach §§ 13-15 ImmoWert V

Nach der Wertermittlungsverordnung (ImmoWert V) kann man zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren heranziehen. Im vorliegenden Fall wird für den Bodenwert das Vergleichswertverfahren mit Hilfe der Kaufpreissammlung (Nutzung Weingarten) und der Bodenrichtwert verwendet.

Abb. 4: Auszug aus der Bodenrichtwert-Karte von Weisenheim am Sand mit Lage der Flurstücke

Quelle: Geoportal, Bodenrichtwerte (Basisdienst) 2025

3.5 Ermittlung des Verkehrswertes Kaufpreissammlung

Zustand und Nutzung werden vor Ort durch eine Besichtigung der Flächen erfasst. Basis der Schätzung ist einerseits die Kaufpreissammlung des Oberen Gutachterausschusses RLP und andererseits der Zustand der Rebanlage, der über zu- und Abschläge erfasst wird.

Der Bodenrichtwert ist ein Vergleichswert zur Orientierung.

Kaufpreissammlung

Aus den Jahren 2022 bis 2025 werden für die Gemarkung Weisenheim am Sand, Erpolzheim und Freinsheim alle Kauffälle mit der Nutzung Weingarten angefordert. Nach dem Ausreißertest steht nur eine begrenzte Anzahl von 12 Kauffällen zur Verfügung. Sie werden auf das Jahr 2025 indiziert und dann der Mittelwert gebildet. (Anhang, Tab. 1).

Der mittlere Kaufpreis liegt bei **8,35 €/m²**

Zustand der Rebanlage

Zuschlag: Im Kaufpreis sind der Wert für den Boden und der Wert für die Rebanlage enthalten. Es wird daher für die Kaufpreisfälle angenommen, dass die Rebanlagen im Mittel 30 Jahre genutzt werden und das mittlere Alter der Weingärten bei 15 Jahre liegt. Bei der jungen Anlage auf Flurstück 7884 wird daher ein Zuschlag von 0,50 €/m² ansetzen.

Auch die Tröpfchenbewässerung, die bei der Neuanlage installiert wurde, ist mit einem Zuschlag zu versehen. Er wird auf 0,40 €/m² (Abb. 3).

Abschlag: Da die Marktlage für den Weinabsatz aktuell rückläufig ist und die älteren Winzer ohne Nachfolger die Bewirtschaftung aufgeben, ist das Angebot an Rebflächen gestiegen. Mit dem höheren Angebot sinkt der Bodenwert. Es wird daher ein Abschlag von 10% von dem ermittelten Wert der Kaufpreissammlung von 8,35 €/m² geschätzt. Das ergibt einen Abschlag von gerundet 0,85 €/m².

Der ermittelte Kaufpreiswert wird mit den Zu- und Abschlägen korrigiert.

$$\begin{aligned} \text{Wert von Flurstück 7884} &= \text{Kaufpreis der KP-Sammlung} + \text{Zuschläge} - \text{Abschläge} \\ &= 8,35 \text{ €/m}^2 + 0,50 \text{ €/m}^2 + 0,40 \text{ €/m}^2 - 0,85 \text{ €/m}^2 \\ &= \mathbf{8,40 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

Der Wert von Flurstück 7884 wird auf 8,40 €/m² geschätzt.

Für die gegebene Fläche und mit dem angepassten Wert der Kaufpreissammlung wird der Verkehrswert ermittelt.

Tab. 4: Verkehrswert von Flurstück 7884, Gem. Weisenheim am Sand

Flurstück	Nutzung	Fläche m ²	Wert KP Sammlung €/m ²	Wert €
7884	Weingarten	1.600	8,40	13.440
KP: Kaufpreis				

Das Flurstück 7884, Gem. Weisenheim am Sand mit der Fläche von 1.600 m² hat einen Verkehrswert von gerundet 13.440 € (Tab. 4).

3.6 Bewertung der Schätzung

Das Flurstück 7884, Gem. Weisenheim am Sand wird als Weingarten genutzt. Die Rebanlage wurde 2021 neu gepflanzt und mit einer Tröpfchenbewässerung versehen. Das steigert den Wert des Flurstücks.

Die Schätzung des Bodenwertes basiert auf der Kaufpreissammlung. Er spiegelt mit 8,40 €/m² den Bodenrichtwert der Gemarkungen sehr gut wider. Man trifft in der Gemarkung Weisenheim zwei Ausgangsgesteine der Böden mit unterschiedlicher Bewertung:

- Die tiefer liegenden Auesedimente im Einzugsgebiet der Isenach mit einem BRW von 6,80 €/m²
- Die höher gelegene, nach Süden ausgerichteten Böden aus Geschiebemergel und Lehme mit einem BRW von 10 €/m²

Der ermittelte Wert von Flurstück 7884 liegt zwischen diesen beiden BRW.

4. Zusammenfassung

In dem Gutachten wird der Verkehrswert von Flurstück 7884, Gemarkung Weisenheim am Sand ermittelt. Das Flurstück wird als Weingarten genutzt. Der Wert wird auf Basis der Kaufpreissammlung, unter Beachtung der Zu- und Abschläge ermittelt. Der Wert liegt bei 8,40 €/m².

Die gesamte Fläche ist 1.600m² groß.

Der Verkehrswert des Flurstücks wird auf 13.440 € geschätzt.

Neustadt a. W., 05.11.2025

W. Knittel



Dr. Harry Knittel

Von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger.

5. Literatur

- Kleiber (2014): Verkehrswertermittlung von Grundstücken
§194 Verkehrswert
§195 BauGB Kaufpreissammlung
ImmoWertV
- Köhne M, 2002: : Landwirtschaftliche Taxationslehre,
2.2 Durchführung der Bewertung, Seite 68
- LGMB, 2023: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Landesamt für
Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.
- Oberhofer J., 2025: Neuanlagekosten im Weinbau, DLR Rheinpfalz Neustadt-Mußbach.
- Sachs L. (1999): Angewandte Statistik, Kap. 38 Ausreißer Probleme und Toleranzgrenzen,
Seite 364

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

6. Anhang

6.1. Tabellen und Abbildungen

Ermittlung des Bodenwertes für das Jahr 2025 auf Basis der Indexreihe

Basisjahr Schätzung ist das Jahr 2025. Die in der Kaufpreissammlung vorhandenen Kaufpreise stammen aus den Jahren von 2022 bis 2025. Sie werden alle auf das Jahr 2025 indiziert. Der Index für 2025 wird auf Grund der Marktsituation im Weinbau von dem Vorjahr 2024 übernommen. Die Kaufpreise werden alle auf das Stichtagsjahr 2025 angepasst. Das zu wird der Quotient aus den Index der betroffenen Jahre gebildet

Stichtagsjahr 2025: 182 %
Verkaufsjahr 2022: 170 %
Anpassungsfaktor: $182 / 170 = 1,07$

Index 2023: Weingarten 179 % Faktor = $182/179 = 1,02$

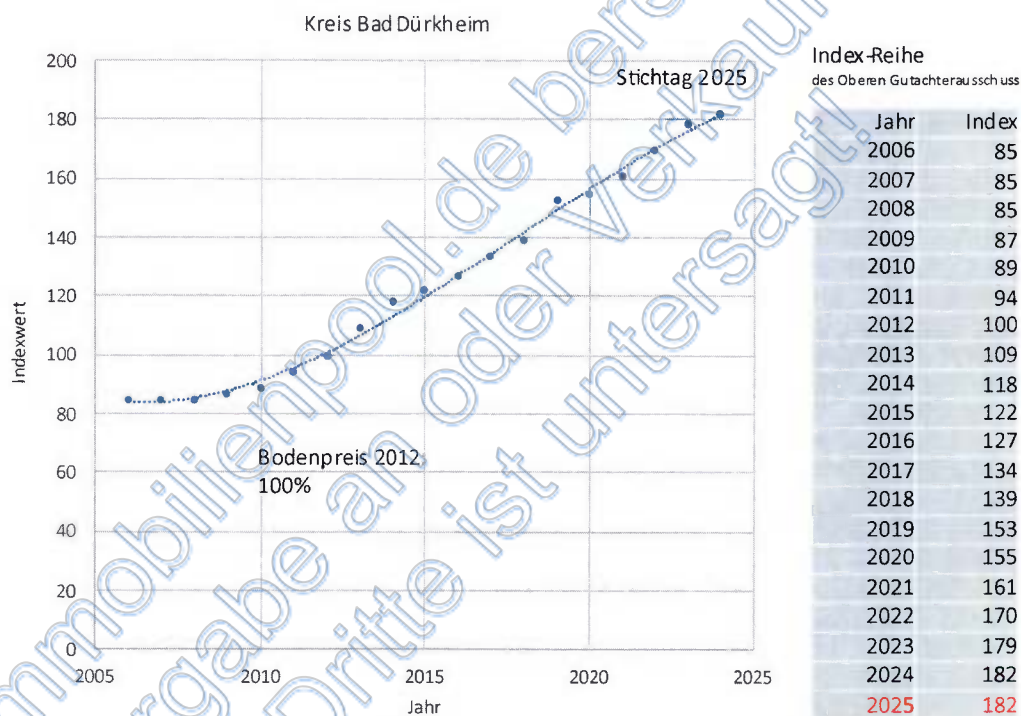


Abb. 1: Indexreihe der Bodenrichtwerte für Weingarten im Landkreis Bad Dürkheim

Quelle: LGMB, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für Rheinland-Pfalz 2025

Stichtag der Schätzungsanordnung ist der 11.8.2025

Die Kaufpreise der zurückliegenden Jahre werden daher auf das Jahr indiziert. Hierzu werden die Preise durch den Index des örtlichen Grundstückmarktes im Landkreis Bad Dürkheim indiziert. Der Faktor ergibt sich aus dem Verhältnis des Index des Basisjahres 2024 und den Indices der anderen Verkaufsjahre. Zum Beispiel: Ackerland:

Kaufpreissammlung

Da aus der Gemarkung Weisenheim am Sand nur 5 Kauffälle vorliegen, wird die Anzahl der Kauffälle aus den angrenzenden Gemarkungen Freinsheim und Erpolzheim erweitert. In der Kaufpreissammlung liegen 15 Kauffälle mit einer Spannweite von 6,07 bis 13,60 €/m² vor. Nach dem Ausreißertest mit Hilfe des Konfidenzintervalls fallen drei Kauffälle weg, sodass für die Mittelwertbildung 12 Kauffälle verwendet werden.

Ausreißertest: Mittelwert +/- Konfidenzintervall
 Kaufpreissammlung: n = 15
 Mittelwert: 8,26 €/m²
 Standardabweichung: 1,88 €/m²

3 Kauffälle werden aufgrund des Ausreißertests ausgeschieden, sodass für die Ermittlung des Verkehrswert 12 Kauffälle zur Verfügung stehen.

Ausreißer 13,60 €/m²: Siedlungsnähe
 Ausreißer 6,07 €/m² und 6,09 €/m².

Tab. 1: Kaufpreisfälle von Weingärten in den Gemarkungen Weisenheim am Sand, Erpolzheim und Freinsheim (Ausreißertest n= 15)

Reg. Jahr	Fläche	Kaufpreis	Anpassungsfaktor	Angepasst	Nutzung
2025*)	67256	13,60	1,00	13,60	Weingarten
2.024*)	3508	6,09	1,00	6,09	Weingarten
2.025*)	39550	6,07	1,00	6,07	Weingarten
2.022	1460	6,85	1,07	7,33	Weingarten
2.023	1730	10,00	1,02	10,17	Weingarten
2.022	1270	10,00	1,07	10,71	Weingarten
2.022	3769	10,00	1,07	10,71	Weingarten
2.024	940	8,00	1,00	8,00	Weingarten
2.024	9263	7,99	1,00	7,99	Weingarten
2.024	1400	7,50	1,00	7,50	Weingarten
2.025	637	7,00	1,00	7,00	Weingarten
2.025	2030	7,75	1,00	7,75	Weingarten
2.025	1315	8,00	1,00	8,00	Weingarten
2.025	2780	7,50	1,00	7,50	Weingarten
2.025	6776	7,50	1,00	7,50	Weingarten
Mittelwert	9.579	8,26		8,35	
Streuung		1,88		1,30	
Anzahl		15		12	
	Konfidenz +/-	1,04			
	Min	7,22			
	Max	10,13			

*) Ausreißer

Quelle: Kaufpreissammlung von Weingärten, Vermessung- und Katasteramt RLP Landau

Die auf das Jahr 2025 (Stichtag) indizierten Kaufpreisfälle ergeben einen leicht erhöhten Bodenwert (12 Kaufpreisfälle).

Bodenwert: = 8,35 €/m²