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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

GUTACHTER
MICHAEL BARZ
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zentrale:
Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 2154570
Fax. 0671 / 74016

Internet: www.gutachter.net
E-Mail: info@gutachter.net

Inhaber:
Michael Barz
öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz
HypZert S – Immobiliengutachter
HypZert für Standardobjekte nach DIN EN ISO/IEC 17024
Chartered Member (MRICS)
Recognised European Valuer (REV)

Ehrenamtliches Mitglied im Gutachterausschuss "Rheinhessen-Nahe" des Landes- und Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für die

landw. Flächen

in der Gemarkung Ober-Saulheim

Lage „Am Schild"

in 55291 Saulheim

Az. 20250111

Az. AG: 1 K 41/25

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

GUTACHTER
MICHAEL BARZ
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zentrale:
Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 2154670
Fax: 0671 / 74016

Internet: www.gutachter.net
E-Mail: info@gutachter.net

Inhaber:
Michael Barz
öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz
HypZert S – Immobiliengutachter
HypZert für Standardobjekte nach DIN EN ISO/IEC 17024
Chartered Member (MRICS)
Recognised European Valuer (REV)

Ehrenamtliches Mitglied im Gutachterausschuss "Rheinhessen-Nahe" des Landes- und Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz

Datum: 04.05.2026
Az.: 20250111
Az.-AG: 1 K 41/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die
landw. Fläche in der Gemarkung Ober-Saulheim, 55291 Saulheim

Grundbuch Nieder-Saulheim **Blatt 5894**

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Lage		Größe
26	8	74/1	Am Schild	Landw. Fläche	3.991 m²
27	8	82/3	Am Schild	Landw. Fläche	1.261 m²

Der Verkehrswert wird zum Stichtag 24.03.2026 geschätzt mit:

Grundbuch Nieder-Saulheim **Blatt 5894**

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Lage		Größe	Geschätzter Verkehrswert in EUR
26	8	74/1	Am Schild	Landw. Fläche	3.991 m²	**26.939,00 € ****
27	8	82/3	Am Schild	Landw. Fläche	1.261 m²	**12.938,00 €**

**

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt gemäß Grundbuch, Abt. II als Wertbeeinflussung:
- lfd.-Nr. 1 – Grunddienstbarkeit (Leitungsträger- und Hochspannungsleitungsrecht verbunden mit einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung) ... -s. Anlage- **500,00 €**

Ausfertigung Nr. (1) 2

Die Gutachten 1 – 2 bestehen jeweils aus insgesamt 22 Seiten inkl. Fotos. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen.
Dieses Dokument enthält 19.512 Zeichen + Kopfzeilen + Zeichen aus Anlagen inkl. Grafiken = gesamt 40.838 Zeichen.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**4**
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Privatrechtliche Situation	4
3	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**5**
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	6
3.2	Verkehrswertermittlung	9
3.2.1	Bewertung – Flurst.-Nr. 74/1	9
3.2.2	Bewertung – Flurst.-Nr. 82/3	11
3.3	Verkehrswert	14
4	**Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Anlagen**	**15**
4.1	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	15
4.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	16
4.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	16
4.4	Verzeichnis der Anlagen	16

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, landw. Fläche
Objektadresse:	55291 Saulheim Gemarkung Ober-Saulheim Lage „Am Schild“
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Nieder-Saulheim, Blatt 5894, lfd. Nr. 26 Gemarkung Ober-Saulheim, Flur 8, Flurstück 74/1 (3.991 m²); Grundbuch von Nieder-Saulheim, Blatt 5894, lfd. Nr. 27 Gemarkung Ober-Saulheim, Flur 8, Flurstück 82/3 (1.261 m²);

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Alzey vom 07.10.2025, soll durch schriftliches Gutachten Beweis über den Verkehrswert erhoben werden.
Wertermittlungsstichtag:	24.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	24.03.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Antragsgegnerin und der Sachverständige Herr Michael Barz
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.10.2025 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auszug aus dem Liegenschaftsbuch / -karte • Auszug aus der Kaufpreissammlung • Informationen der Landwirtschaftskammer • Bewilligung aus dem Grundbuch, Abt. II
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

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

Bemerkungen:	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war nicht vorhanden. Das Grundstück ist bewirtschaftet und gemäß Angaben am Ortstermin verpachtet. Die Pacht variiert zwischen 0,00 € und 600,00 € / ha / p.a.. Hierbei wurde anteilig im Gegenzug zur Neuanlage der Rebflächen auf Pachtansprüche temporär verzichtet. Eine entsprechende Regelung der vorgenannten Vereinbarungen liegt in Schriftform nicht vor. Zur Pachthöhe und möglichen Laufzeiten liegen darüber hinaus keine Informationen vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Alzey-Worms, Verbandsgemeinde Wörrstadt
Ort und Einwohnerzahl:	Saulheim (ca. 7.900 Einwohner)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Außenbereich
Beeinträchtigungen:	Immissionen Bei der Ortsbegehung wurden keine wertbeeinflussenden Immissionen festgestellt.

2.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.10.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nieder-Saulheim, Blatt 5894 nachfolgende Eintragung. -lfd.-Nr. 1 – Grunddienstbarkeit (Leitungsträger- und Hoch spannungsleitungsrecht.....) Die v. g. Dienstbarkeit schränkt das Bewertungsgrundstück in seiner wirtschaftlichen Nutzung nicht ein. Die Eintragung wird nachrichtlich mit 500,00 € pauschal in Ansatz gebracht. **-s. Anlage-**
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert des Grundstücks, **mit Aufwuchs**, in der **Gemarkung Ober-Saulheim** zum Wertermittlungsstichtag **24.03.2026** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Nieder-Saulheim Blatt 5894

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Lage		Größe
26	8	74/1	Am Schild	Landw. Fläche	3.991 m²
27	8	82/3	Am Schild	Landw. Fläche	1.261 m²

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

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Für ortsnahe Lagen wird von folgenden prozentualen Zuschlägen zu den Grundwerten ausgegangen:

Entfernung in m	**0 – 80**	**81 – 150**	**151 – 200**	**201 – 300**	**301 – 400**
Zuschlag in %	100	80	50	30	10

Im Liegenschaftskataster ist die Bodenschätzung gemäß Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens vom 16.10.1934 nachgewiesen.

Bodenzahl und Acker-Grünlandzahl sind nach § 4 der BodSchätzDB Verhältniszahlen. Die Bodenzahl bringt den Unterschied in dem Reinertrag zum Ausdruck, der bei allgemein üblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielt werden kann, wobei der beste Boden die Wertzahl 100 hat. Die Ackerzahl (nach § 3 BodSchätzDB) berücksichtigt darüber hinaus die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind. Geringere Bonität (Ackerzahl) des Bewertungsgrundstückes zum Vergleichsgrundstück kann durch Betriebsmanagement ausgeglichen werden.

Der **Gutachterausschuss für den Bereich Rheinhessen-Nahe** hat für die Grundstückslage in der **Gemarkung Ober-Saulheim** zum **01.01.2026** im Zustand und der Entwicklung des Bewertungsgrundstücks nach § 3 ImmoWertV21 einen Bodenrichtwert für:

In der Gemarkung:	**Ober-Saulheim**
1) Weingarten (WG)	5,20 €/m²
2) Forstwirtschaftliche Flächen (F)	0,50 €/m²
3) Acker (A)	3,40 €/m²
4) Freizeitgartenfläche (FGA)	6,50 €/m²

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

Neuanlagekosten im Weinbau

Anmerkung: Die Berechnungen wurden mithilfe von Auskünften des Herrn ,
DLR-Rheinpfalz sowie dem Deutschen Weinmagazin, Ausgabe 9 erstellt.

"Einschließlich der Jungfeldpflege kostete die Erstellung der Standard-Neuanlage im Jahr 2022 ca. 55.600 €/ha.
Davon entfallen 12.100 € auf Maschinenkosten, Arbeitszeit und Kosten für Lohnunternehmen, 29.800 € auf Materialkosten sowie 10.700 € auf die Jungfeldpflege im 1. und 2. Jahr.
Für die Verzinsung des Kapitals bis ins erste volle Ertragsjahr sind 3.000 € (6 %) zu kalkulieren."
(Quelle:)

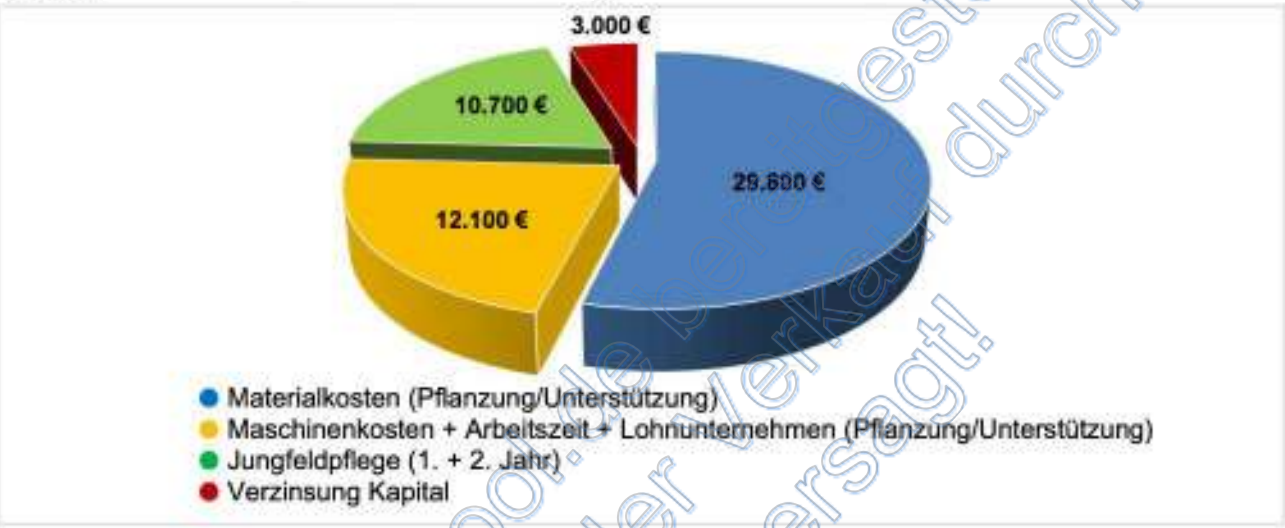


Abbildung: Kostenverteilung bei der Neuanlageerstellung im Jahr 2022

Die hier wiedergegebenen durchschnittlichen Kosten der Erstellung einer Neuanlage beziehen sich auf die Verwendung neuer Materialien.

Betriebswirtschaftlicher Zeitwert (Verkehrswert)
"Der betriebswirtschaftliche Zeitwert ist in der Regel höher als der steuerliche Buchwert. Er wird vom auf die verbleibende Restnutzungsdauer entfallenden Anteil der Anschaffungskosten abgeleitet. Hierfür werden der Berechnung nicht die zum Herstellungszeitpunkt, **sondern die zum Feststellungszeitpunkt** geltenden Anschaffungskosten, sowie die **tatsächliche Gesamtnutzungsdauer** zugrunde gelegt."

Die Angabe der ursprünglichen Anlage der Bestockung / Rebfläche basiert auf Angaben der Eigentümerin und kann durch den Sachverständigen nicht verbindlich dokumentiert werden. Die im Nachgang aufgeführte Kostenermittlung basiert auf Informationen durch das „Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz" veröffentlicht im „Das Deutsche Weinmagazin 7.5.2022" und wird mit gedämpft inflationärer Fortschreibung (5 %) angewandt. Hierbei handelt es sich um durchschnittliche Ansätze. Abweichung durch Rebsorten, Ausrichtung der Flächen (Besonnung), Bodengüte und -art etc. kann durch den Sachverständigen nicht ermittelt werden und ist ggf. durch Fachgutachter darzustellen und am Verkehrswert zu berücksichtigen.

Vervielfältigungen bestellt-
verlagerungen oder Verkauf durch
Weitergabe ist untersagt!

Berechnung Rebanlage – Flurst. 74/1 (Pflanzjahr 2004)

Geschätztes Alter 22 Jahre
geschätzte Restnutzung 8 Jahre ≙ geschätzte Gesamtnutzungsdauer von **30 Jahren**

55.600 € pro Hektar Neuanlagekosten 2022 / 30 Jahre Gesamtnutzung x 8 Jahre Restnutzung = rd. **14.827,00 €/ha**

Umgerechnet sind 1 m² wert: 1,483 € = rd. 1,48 €
zzgl. zeitliche Anpassung von 2022 – 2026 = 5 % = 1,554 € **=** **rd. 1,55 €**

Da die Weinstöcke ein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks sind und daher in die Bewertung einbezogen werden müssen, werden die Weinstöcke zum Bodenwert hinzugerechnet.

Berechnung Rebanlage – Flurst. 82/3 (Pflanzjahr 2022)

Geschätztes Alter 4 Jahre
geschätzte Restnutzung 26 Jahre ≙ geschätzte Gesamtnutzungsdauer von **30 Jahren**

55.600 € pro Hektar Neuanlagekosten 2022 / 30 Jahre Gesamtnutzung x 26 Jahre Restnutzung = rd. **48.187,00 €/ha**

Umgerechnet sind 1 m² wert: 4,819 € = rd. 4,82 €
zzgl. zeitliche Anpassung von 2022 – 2026 = 5 % = 5,061 € **=** **rd. 5,06 €**

Da die Weinstöcke ein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks sind und daher in die Bewertung einbezogen werden müssen, werden die Weinstöcke zum Bodenwert hinzugerechnet.

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

3.2 Verkehrswertermittlung

3.2.1 Bewertung – Flurst.-Nr. 74/1

Angaben aus dem Liegenschaftsbuch der Katasterverwaltung:

Grundbuch - Blatt 5894	Lage:	Am Schild
- lfd. Nr. 26	Gemarkung:	Ober-Saulheim
landw. Fläche 3.991 m²	Ackerzahl:	-
Flur 8	Gesamt-Ertragsmeßzahl:	-
Flurstück 74/1	tats. Nutzung:	3.991 m² - Rebfläche
Gesamt	Bewertung:	3.991 m² - Weingarten 1



5284



5269



5271

Auszug aus den Geobasisinformationen
Flurstücks- und Eigentumsnachweis

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 11.11.2025

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

Flurstück 74/1, Flur 8, Gemarkung Ober-Saulheim (3753)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Saulheim Landkreis: Alzey-Worms
Lage:	Am Schild
Fläche:	3.991 m²
Tatsächliche Nutzung:	3.991 m² Rebfläche
Bewertung:	3.991 m² Weingarten 1 (WG1)
Hinweise zum Flurstück:	Weinlage "Haubenberg" Ausführende Stelle: Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Bezeichnung: 720210

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Alzey Grundbuchbezirk Nieder-Saulheim Grundbuchblatt 5894 Laufende Nummer 26
Eigentümer:	Erbengemeinschaft zu 2.1 bis 2.2
2.1	[redacted]
2.2	

[redacted] für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Verwertung, Umgestaltung oder [redacted] chung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

1/1 [redacted] durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe

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

Angaben des Sachverständigen:

verpachtet:	ja
Grundstücksoberfläche:	Weingarten
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig
Zuwegung:	Wirtschaftsweg
Derz. Nutzung:	Weingarten / Rebsorte „Ruländer“ Auf dem Grundstück befindet sich ein Elektromast (s. GB, Abt. II)

Wert der Landwirtschaftsfläche (Weingarten): **5,20 €/m²**

5,20 €/m²

Quelle: geoportal
(eine Wertveränderung zum Stichtag ist nicht erkennbar)

Strommast

Bodenwert der landw. Fläche 3.991 m² x 5,20 €/m² = **20.753,20 €**

Berechnung Rebanlage:
Umgerechnet sind 1 m² wert: = rd. 1,48 €
zzgl. zeitliche Anpassung von 2022 – 2026 = 5 % = 1,554 € = **rd. 1,55 €**

3.991 m² x 1,55 €/m² = **6.186,05 €**
26.939,25 €

Verkehrswert **- ohne Berücksichtigung der Belastung im Grundbuch, Abt. II -**
(Bodenwert inkl. Rebanlage) – Flurst. 74/1 **rd.** **26.939,00 €**

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt gemäß Grundbuch, Abt. II als Wertbeeinflussung:
- lfd.-Nr. 1 – Grunddienstbarkeit (Leitungsträger- und Hochspannungsleitungsrecht verbunden mit einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung) ... -s. Anlage- **500,00 €**

Vorimmobilienpool.de bereitgestellt. Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.2.2 Bewertung – Flurst.-Nr. 82/3

Angaben aus dem Liegenschaftsbuch der Katasterverwaltung:

Grundbuch - Blatt 5894	Lage:	Am Schild
- lfd. Nr. 27	Gemarkung:	Ober-Saulheim
landw. Fläche 1.261 m²	Ackerzahl:	-
Flur 8	Gesamt-Ertragsmeßzahl:	-
Flurstück 82/3	tats. Nutzung:	1.261 m² - Rebfläche
Gesamt	Bewertung:	1.261 m² - Weingarten 1



5261

Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentumernachweis

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 11.11.2025

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

Flurstück 82/3, Flur 8, Gemarkung Ober-Saulheim (3753)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Saulheim Landkreis: Alzey-Worms
Lage:	Am Schild
Fläche:	1 261 m²
Tatsächliche Nutzung:	1 261 m² Rebfläche
Bewertung:	1 261 m² Weingarten 1 (WG1)
Hinweise zum Flurstück:	Weinlage "Haußenberg" Ausführende Stelle: Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Bezeichnung: 720210

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Alzey Grundbuchbezirk Nieder-Saulheim Grundbuchblatt 5894 Laufende Nummer 27
Eigentümer:	Erbengemeinschaft zu 2.1 bis 2.2
2.1	[redacted]
2.2	

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

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

Angaben des Sachverständigen:

verpachtet:	ja
Grundstücksoberfläche:	Weingarten
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig
Zuwegung:	über Landwirtschaftsweg unbefestigt, mehrseitig
Derz. Nutzung:	Weingarten / Rebsorte „Ruländer"

Wert der Landwirtschaftsfläche (Weingarten): **5,20 €/m²**

5,20 €/m²

Quelle: geoportal
(eine Wertveränderung zum Stichtag ist nicht erkennbar)

Bodenwert der landw. Fläche 1.261 m² x 5,20 €/m² = **6.557,20 €**

Berechnung Rebanlage:
Umgerechnet sind 1 m² wert: = rd. 4,82 €
zzgl. zeitliche Anpassung von 2022 – 2026 = 5 % = 5,061 € = **rd. 5,06 €**

1.261 m² x 5,06 €/m² = **6.380,66 €**

12.937,86 €
Verkehrswert **rd.** **12.938,00 €**
(Bodenwert inkl. Rebanlage) – Flurst. 82/3

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

Plausibilisierung – Kaufpreissammlung

Gemäß vorliegender Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss für den Bereich Rheinhessen-Nahe vom 23.01.2026 lag der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis überwiegend beim zum Stichtag gültigen Bodenrichtwert. Es lagen keine ausreichenden Vergleichsdaten zum aktuellen Wertermittlungsstichtag vor.

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

3.3 Verkehrswert

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

Zum Wertermittlungsstichtag, dem **24.03.2026** wird der Verkehrswert des Grundstücks in der **Gemarkung Ober-Saulheim** entsprechend der Grundstücksbeschreibung und der relevanten Merkmale (Lage, Größe, Wirtschaftlichkeit, Beschaffenheit und Bonität) in Anbetracht der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt, geschätzt auf:

Grundbuch Nieder-Saulheim **Blatt 5894**

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Lage		Größe	**Geschätzter Verkehrswert in EUR**
26	8	74/1	Am Schild	Landw. Fläche	3.991 m²	**26.939,00 € ****
27	8	82/3	Am Schild	Landw. Fläche	1.261 m²	**12.938,00 €**

**

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt gemäß Grundbuch, Abt. II als Wertbeeinflussung:

- lfd.-Nr. 1 – Grunddienstbarkeit (Leitungsträger- und Hochspannungsleitungsrecht verbunden mit einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung) -s. Anlage- **500,00 €**

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

Bad Kreuznach, den 04.05.2026

Von der Industrie- und Handelskammer
Michael Barz
Sachverständiger für
Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken
- öffentlich bestellt und vereidigt -

Sachverständiger - **Michael Barz MRICS**
- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger und zertifiziert nach ISO/IEC 17024 -

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

4 Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Anlagen

4.1 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

4.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

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

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

4.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

[1] Kleiber: Verkehrswertermittlungen von Grundstücken

[2] Fritz Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlung

[3] Kröll – Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken

[4] vdp-Schriftenreihe / HypZert. 2020

4.4 Verzeichnis der Anlagen

- Auszug aus der Flurkarte Seite 2
- Auskunft Bodenrichtwerte Seite 3
- Auszug aus dem Grundbuch, Abt. II / Luftbild Strommast Seite 4
- Auszug aus der Bewilligung Seite 5 – 6

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

Anlagen zum Gutachten

Nr. 20250111 vom 04.05.2026

Gemarkung Ober-Saulheim
Lage „Am Schild“

in 55291 Saulheim

Unser AZ.: 20250111
Az. AG: 1 K 41/25

Von immobilienpoolde bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Insgesamt 6 Seiten
(446 Zeichen + Kopfzeilen und Grafiken = gesamt 14.486 Zeichen)

Auszug aus der Flurkarte – Flurst. 74/1 und 82/3

GeoPortal.rlp®

-kein Maßstab!-

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



Bodenrichtwert für Ober-Saulheim „Am Schild“

	Stichtag 2026
Weingarten	5,20 € / m²

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

(Quelle: geoportal)

Auszug aus dem Grundbuch, Abt. II

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

Alzey Nieder-Saulheim 5894 · Gezeichnet am 20.08.2025 · Abdruck vom 27.10.2025 · Blatt 8 von 58 Blatt

Luftbild – Strommast





Auszug aus der Bewilligung

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

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