

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!**

Sachverständiger Dr. Knittel

Von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellt und vereidigt



BESTELLUNGSEBIETE

LANDWIRTSCHAFT	Ackerbau; Aufwuchsschäden Grünlandwirtschaft; Aufwuchsschäden Bodenkunde Bewertung unbebaute Grundstücke
WEINBAU	Außenwirtschaft
UMWELTSCHUTZ	Bodenschutz in Land- und Forstwirtschaft Garten- und Weinbau

Neustadt, 12. Mai 2025

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) von Flurstücken in der Gemarkung Tiefenthal



Abb. 1: Bewertungsgrundstück 657/2, Teilfläche, die als Lager für Baumaterial und Maschinen genutzt wird.

Foto: Dr. Harry Knittel 21.11.2024

Bewertungsgrundstücke	Flurstücks-Nr. 837, 657/2 und 619/2 Grundbuchamt von Tiefenthal Grundbuchblatt 489
Gemarkung	Tiefenthal
Gewanne	Eiswiesen, Geisenstück
Auftraggeber	Amtsgericht Grünstadt AZ 1K 9/23
Stichtag:	23.07.2020

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes
Der Verkehrswert dieser Flächen wird auf gerundet 153.600 € 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
FNP	Flächennutzungsplan
DLR	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum
ebfrei	erschließungsbeitrag-frei
ebpflichtig	erschließungsbeitrag-pflichtig
MwSt,	Mehrwertsteuer
LK	Landwirtschaftskammer (LK)
öbv	öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
VG	Verbandsgemeinde

Abkürzung von Bodenarten

S	Sand
Sl	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)
OG	Obstgärten
SK	Sonderkulturen
SPA	Spargelanbauflächen
GE	Gewerbefläche
KLK	Kleingärten
MI	Mischgebiet
SO	Sondergebiet
WA	Wohngebiet

Das Gutachten besteht aus 15 Seiten.

Das Gutachten wurde in einem Original und zwei Kopien erstellt.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Deckblatt	Abkürzungen	2
	Inhaltsverzeichnis	3
1.	Sachverhalt	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
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	Wegerschließung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5	Zustand der Flurstücke und Bodenwert	7
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	8
	Definition des Verkehrswertes	
3.1	Wertermittlungsverfahren	9
3.2	Grundlagen der Wertermittlung	10
3.3	Wertermittlung der Ackerfläche (Kaupreissammlung)	10
3.4	Wertermittlung der Gewerbefläche	10
3.5	Bewertung	10
4.	Zusammenfassung	11
5.	Literatur	12
6.	Anlagen	12

1. Sachverhalt

1.1 Allgemeine Angaben

Drei Flurstücke in der Gemarkung Tiefenthal (Pfalz) – Nutzung Acker und Lagerplatz – für eine Zwangsversteigerung bewertet werden. Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Versteigerungsobjekte zu schätzen.

Stichtag: 19.08. 2024

Auftraggeber: Amtsgericht Grünstadt

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes der Flurstücke

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktpreises)

Auftragsdatum: 19.08.2024

Gegenstand der
Wertermittlung:

3 Flurstücken in der Gemarkung Tiefenthal mit der Flurstücks-Nr. 837, 657/2 und 619/2. Sie sind im Anhang Tab.1 beschrieben. Im nachfolgenden Gutachten werden die Flurstücke als *Bewertungsgrundstücke* bezeichnet.

Bewertet werden die landwirtschaftlich genutzten Fläche und Gewerbefläche:
8.432 m²

Eigentümer:

Ortsbesichtigung: 29.07.2024

Teilnehmer: SV Dr. Harry Knittel

Gesprächstermin: Verwaltung der VG Leiningerland in Grünstadt
29.11.2024

Tätigkeiten des SV:

Besichtigung der Bewertungsgrundstücke
Fotos für Dokumentationszwecke machen
Geobasisinformationen (Vermessungs- und Katasteramt Landau) anfordern
Kaufpreissammlung für Ackerland in der Gemarkungen Tiefenthal bestellen.



Abb. 2: Lage der 3 Bewertungsgrundstücke mit Nutzung als Acker und Lagerplatz
Geoportal, 2024

2. Beschreibung von Grund und Boden

Die Beschreibung der Grundstücke erfolgt auf Grundlage der Besichtigung durch den SV und den eingeholten Erkundigungen. Es ist eine Schätzung. Abweichungen in einem gewissen Umfang sind möglich.

2.1 Lage des Bewertungsgrundstücks und Eigenschaften

Bewertungsgrundstück: 3 Flurstücke

837, 657/2 und 619/2 in der Gemarkung Tiefenthal

Verwaltung:

Ortsgemeinde:

Tiefenthal

Verbandsgemeinde:

Leiningerland

Landkreis:

Bad Dürkheim

Gemarkung:

Tiefenthal

Der Ort liegt in einer Talsenke zwischen Eis- und Eckbachtal, im Südosten des Eisenberger Beckens.

Lage:

„Geisenstück“

Der Lagerplatz liegt am nord-östlichen Ortsrand von Tiefenthal.

Es ist eine ortsnahe Lage.

„In den Eiswiesen“

Die Ackerfläche liegt etwa 5 km vom Ortsrand entfernt.

Nutzung:

Flurstück 657/2: Gewerbefläche am Ortsrand

Lagerplatz: 1.031m²

Gehölz: 1.169 m²

Der Lagerplatz für Baumaterial und Maschinen genutzt. Der Boden der Lagerfläche ist betoniert. Die Lagerfläche wird durch eine Mauer von den Nachbargrundstücken getrennt. Ökologische Belastung, wie z. B. Maschinenöl konnte nicht festgestellt werden. Reste von Baumaterial wie z. B. Splitter von Ziegel- oder Kalksteinen sind vorhanden.

Die Gehölzfläche ist begrünt. Sträucher und einzel-stehende Bäume sind auf der Fläche. In der nordöstlichen Ecke des Grundstücks liegt ein Feuchtbiotop (Abb. 6). Die Fläche wird zur Lagerung von Holzschnittgut genutzt.

Flurstück 619/2: Grünfläche relativ nahe Haus des Ostring 15

Es ist eine Restfläche von 4 m² zwischen Straße und Acker.

Flurstück 837: Ackerfläche, zum Zeitpunkt des Ortstermin Strohstoppel. Die Fläche wird bewirtschaftet.

Topografische Lage:

Flurstück 657/2 liegt auf einer leicht geneigten Fläche zwischen 270 und 275 Höhenmetern über NN.

Die Ackerfläche liegt ebenfalls auf einer geneigten Fläche zwischen 201 und 245 Höhenmetern über NN.

Bodenkundliche

Bewertung:

Verwitterungsböden des Berglandes, Lehm

FK 260 bis 390 mm mit geringer Wasserspeicherkapazität

Verwitterung mit geringer Lössauflage, Ertragspotential liegt Ackerzahlen um 50 Punkte im mittleren Bereich.

Böden aus solifluidale Sedimenten.

Aueböden: Ah/C Horizonte

0 bis 30 cm humoser, sandiger Lehm

> 65 cm toniger Lehm

2.2 Gestaltung und Form des Bewertungsgrundstück

Form: unregelmäßige Vierecke (siehe Abb.2)

Größe: Flächengröße sind dem Geobasisystem entnommen, die Längen- und Breitenmaße werden im Geoportal abgegriffen. Insgesamt ist es eine Fläche von 7.397 m² mit unterschiedlicher Nutzung.

Abb. 1: Form und Größe der Bewertungsgrundstücke

Quelle: Geobasisinformationen, Geoportal

Flurstück	Nutzung	Länge m	Breite m	Fläche m ²
837	Acker	138	42	5.810
	Gehölz	138	3	418
657/2	Gehölz/Wiese	48	24,50	1.169
	Lagerplatz	42	24,50	1.031
619/2	Wohnbau, Rasen	3	1,33	4
				7.397

2.3 Weg-Erschließung

Der Lagerplatz kann über Zufahrt vom Ostring (Straße) und einem weiterführenden Feldweg angefahren werden.

Die Ackerfläche ist von zwei Seiten über Feldwege im Norden und Süden anzufahren.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Katasterbeschreibung: Die Auszüge aus den Geobasis-Informationen liegen für alle Flurstücke vor. Neben Größe und Nutzung ist die Bodenschätzung verfügbar (Anhang, Tab. 1). Die Ackerfläche hat folgende Kennzahlen:
Fläche Acker- Nutzung: 5.810 m²
Bodenschätzung: LT - 4 - V - 51 - A

Planungsrecht: Das Flurstück 657/2 wird im FNP als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es liegt direkt neben dem Wohngebiet. Verwaltung VG Leiningerland hat das bestätigt.

Das Flurstück 837 ist eine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft nach der Definition § 5 (1) ImmoWert.

Abb. 3: Flächennutzungsplan (FNP) von Tiefenthal
(im Kreis: Bewertungsgrundstücke)

Quelle: Verbandsgemeinde Leiningerland¹ 2024

Bebaubarkeit:

Flurstück 657/2 Für das Flurstück 657/2 gibt es keinen Bebauungsplan. Nach Einschätzung der Verwaltung befindet sich das Grundstück im Außenbereich (§ 35 BauGB), da es sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) befindet, noch dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen ist.

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Grundstück als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Ein sonstiges gewerbliches Vorhaben nach § 35(2) BauGB wäre an dieser Stelle nicht auszuschließen. Des Weiteren liegt das Grundstück in einem aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (in den hinteren Ruten). Da dieser jedoch noch keine Rechtskraft hat ist dieser bei einer baurechtlichen Beurteilung nicht heranzuziehen.

Auflagen

Unter dem Asphaltweg an der Westseite des Flurstücks liegt die Gashochdruckleitung von [Firma] GmbH². Der Schutzstreifen mit der Breite von 4 m verläuft zur Hälfte auf dem Flurstück 657/2 (Abb. 4).

Abb. 4: Verlauf der Gashochdruckleitung und Schutzstreifen (gelb markiert) auf dem Flurstück 657/2 Tiefenthal

Bei Ihrer Planung und Bauausführung auf der Fläche ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der GmbH in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten.

Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen zu gewährleisten.

Für die Nutzung des Schutzstreifens für die Gewerbefläche entfällt aus Sicherheitsgründen. Der Schutzstreifen hat folgende Fläche:

$$\begin{aligned}\text{Schutzstreifen} &= \text{Länge} \cdot \text{Breite} \\ &= 89 \text{ m} \cdot 2 \text{ m} \\ &= 178 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Die Fläche des Schutzstreifens wird für die Bewertung als Gewerbefläche als nicht nutzbar eingestuft. Die zu bewertende Fläche hat folgende Rest-Größe:

$$\begin{aligned}&= \text{Gesamte Fläche} - \text{Schutzstreifen} \\ &= 2.200 \text{ m}^2 - 178 \text{ m}^2 \\ &= 2.022 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Die Gewerbefläche wird mit einer Größe von 2.022 m² bewertet, die Schutzzone mit der Fläche von 178 m² kann als Grünland genutzt werden.

Beim Verkauf des Grundstücks ist auf Wunsch der Firma [Firma] eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen:

Gemarkung Tiefenthal, Flur 0, Flurstück 657/2
- Gas Bad Dürkheim-Kirchheimbolanden DN 100

Das Überqueren des Schutzstreifens mit schwerem Gerät muss mit der Firma [Firma] abgestimmt werden.

Vor Beginn eines Bauvorhabens im Bereich des Schutzstreifens ist es zwingend notwendig, dass das Vorgehen mit der Firma [Firma] zu besprechen.

² Mitteilung der

[Firma] GmbH

Flurstück 837: Für den Bereich des Flurstücks 837 liegt kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich richtet sich nach §35 des BauGB.

Auflagen

Vogelschutzgebiet, Bezeichnung: DE-6514-401
Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-6414-301)

2.5 Zustand der Flurstücke und Bodenwert

Flurstück Nr. 837

Die Fläche liegt im Außenbereich. Sie wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Am östlichen Rand ist ein Gehölzstreifen von etwa 3 m Breite. Da Flurstück Nr. 837 zum Vogelschutzgebiet und einem FFH Gebiet liegt, wird man den Gehölzstreifen kaum in eine landwirtschaftliche Nutzung umwandeln können.

BRW für Ackerland

Der Bodenrichtwert spiegelt das durchschnittliche Bodenwertniveau der Region wider. Im Jahr 2024 liegt der Bodenrichtwert für Ackerland bei **2,10 €/m²**. In der Kaufpreissammlung wird ein Bodenwert von **2,00 €/m²** ermittelt (Tab. 3, Anhang).



Abb. 5: Bewertungsgrundstück 837, das als Acker genutzt wird. Am östlichen Rand liegt ein Gehölz-Streifen von 3 m Breite.

Foto: Dr. Harry Knittel 29.07.2024

BRW für Gehölze

Gehölze haben eine ökologische Wirkung (Naturschutz). Der Bodenrichtwert orientiert sich am Preis für forstliche Nutzung. Der BRW von Forstflächen in den benachbarten Gemarkungen liegt bei **0,40 €/m²**.

Flurstück 657/2

Das Flurstück ist zwei geteilt:

- in einen Lagerplatz für Baumaterial und Maschinen im südlichen Teil und
- in eine naturbelassenen Wiese mit Gehölzen und einem Feuchtbiotop im nördlichen Teil (Abb. 6).

Teil mit Lagerplatz

Der Lagerplatz ist durch eine betonierte Bodenplatte stabilisiert. Zur Straße – Ostring – und den benachbarten Grundstück ist der Platz durch eine Mauer abgegrenzt.



Abb. 6: Bewertungsgrundstück 657/2, Teilfläche, die als Lager für Baumaterial genutzt wird.

Foto: Dr. Harry Krittzel 29.07.2024

Teil mit Gehölz

Der nördliche, etwas tieferliegenden Teil von Flurstück 567/2 ist eine Wiese mit Gehölzen und einem Feuchtbiotop (Abb. 6). Auf der Wiese haben sich durch Samenflug Birken, Weiden und Pappeln angesiedelt. Die Fläche wird zum Teil als Lagerplatz für Schnitzgut von Gehölzen genutzt.



Abb. 7: Bewertungsgrundstück 657/2 wird für Gehölze genutzt.

Foto: Dr. Harry Krittzel 21.11.2024

BRW für Gewerbeflächen

In Tiefenthal gibt es keine ausgewiesenen Gewerbeflächen. Deshalb werden die Wertangaben für Gewerbeflächen von den Nachbargemeinden erfasst und als Mittelwert für Tiefenthal verwendet. Er liegt bei gerundet **70 €/m²** (Anhang, Tab. 2).

Im FNP ist das gesamte Flurstück als **Gewerbefläche** ausgewiesen. Es ist erschlossen (Strom, Wasser, Weg). Erschließungskosten für ökologischen Ausgleichsflächen und Gemeinbedarfsflächen fallen im Zuge eines Bauantrags nicht an.

Zu beachten ist Dienstbarkeit für die verlegte Ferngasleitung der Firma GmbH.

Flurstück 619/2 Wiesenstück mit einem Gehölz.

Das Flurstück ist ein Restgrundstück von 4 m², das im Baugebiet liegt. (Abb. 7). Sie liegt sehr nahe am Haus Ostring 18. Es wurde ein Strauch gepflanzt. Es grenzt an einen Feldweg, hinter dem Ackerflächen liegen.



Abb. 8: Bewertungsgrundstück 619/2 am Rand des Wohngebietes neben Ackerflächen (im Hintergrund). Größe 3 m x 1,33 m

Foto: Dr. Hans Kinkel 29.07.2024

BRW für Wohngebiet 230 €/m²

Die Fläche von 4 m², die als Restfläche bei der Umlegung übrig blieb, kann auf Grund der geringen Größe nicht als Bauland bewertet werden. Es kann als Gehölz (Strauch) oder wie die benachbarte Ackerfläche bewertet werden. Es wird ein Wert von 2 €/m² angesetzt.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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.“

Bodenrichtwerte (BRW) sind Durchschnittswerte zur Orientierung. Eine Ableitung aus tatsächlichen Kaufpreisen ist jedoch den BRW vorzuziehen (BFH, Urteil vom 26.09.1980). Ein Gutachten, das tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung vernachlässigt, wird als lückenhaft und grundsätzlich unrichtig gesehen (BGH, Urteil v. 17.05.1991, EzGUG 11.183).

Der Wert der Grundstücke wird daher mit Hilfe einer Kaufpreissammlung geschätzt, und mit dem Bodenrichtwert zur Orientierung verglichen. Es gab nur für Ackerflächen Kaufpreisfälle, nicht jedoch für Gewerbeflächen.

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach der Wertermittlungsverordnung (ImmoWert V) kann man zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren heranziehen. Im vorliegenden Fall wird das **Vergleichswertverfahren** verwendet.

3.2 Grundlagen der Wertermittlung

Basis der Schätzung ist die Kaufpreissammlung für Ackerflächen und Bodenrichtwerte der Nachbargemeinden für Gewerbeflächen, für die es nach Aussage des Katasteramt keine repräsentative Anzahl an Kauffällen gibt. Insgesamt fließen folgende Faktoren in die Bewertung ein:

- Visuelle Bewertung am Ortstermin,
- der Flächennutzungsplan von Tiefenthal,
- die Kaufpreissammlung für Ackerflächen vom Katasteramt und
- die Bodenrichtwert für Gewerbeflächen der Nachbargemeinden (Geoportal)

3.3 Wertermittlung für landwirtschaftlich genutzte Fläche

Acker

Eine Kaufpreissammlung mit Fällen aus der direkten Umgebung der Grundstücke erfasst den Bodenwert der Bewertungsgrundstücke zutreffender als ein zonaler Bodenrichtwert. Der Vergleichswert wird aus der Kaufpreissammlung für Ackerland abgeleitet.

Das Vermessungs- und Katasteramt Landau hat für Tiefenthal und benachbarte Gemeinden 10 Kauffälle zur Verfügung gestellt. Davon fallen drei Kauffälle nach dem Ausreißertest aus, so dass 7 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021 für die Auswertung verwendet werden (Anhang Tab. 2). Nach Anpassung der einzelnen Kaufjahre an das Stichtags-Jahr 2024, ergibt sich ein mittlerer Bodenwert für Ackerland in Höhe von **2,00 €/m²** (Anhang, Tab. 3)

$$\begin{aligned}\text{Bodenwert} &= \text{Fläche m}^2 \cdot \text{Bodenrichtwert €/m}^2 \\ &= 5.810 \text{ m}^2 \cdot 2,00 \text{ €/m}^2 \\ &= 11.647 \text{ €}\end{aligned}$$

Gehölze

Gehölze haben zwar eine ökologische Wirkung (Naturschutz), der jedoch monetär schwer zu bewerten ist. Daher orientiert sich der Bodenrichtwert am Preis für Flächen mit forstlicher Nutzung. Der BRW von Forstflächen in den benachbarten Gemarkungen liegt einheitlich bei **0,40 €/m²**.

$$\begin{aligned}\text{Bodenwert} &= \text{Fläche m}^2 \cdot \text{Bodenrichtwert €/m}^2 \\ &= 418 \text{ m}^2 \cdot 0,40 \text{ €/m}^2 \\ &= 167 \text{ €}\end{aligned}$$

3.4 Wertermittlung der Gewerbefläche

Flurstück 657/2 ist im FNP als Gewerbegebiet vorgesehen. Es ist jedoch noch kein Bebauungsplan erstellt worden. Nach Auskunft der VG Leiningerland³ kann die Fläche nicht als Bauerwartungsland eingestuft werden. Als Gewerbefläche kann es genutzt werden. Es ist nicht erschließungsbeitragspflichtig.

In Tiefenthal werden keine Gewerbeflächen ausgewiesen. Für den Basiswert einer Gewerbefläche wird daher der durchschnittliche Bodenrichtwert für Gewerbeflächen der Nachbargemeinden verwendet. Der Mittelwert von 5 Nachbargemeinden liegt bei **70 €/m²** mit einer Spannweite von 55 in Eisenheim und 90 €/m² in Sausenheim (Anhang, Tab. 2).

Die Ortsnähe des Lagerplatzes ist bereits im mittleren Bodenpreis der Nachbargemeinden enthalten, die alle ortsnah, bzw. im Innenbereich liegen. Ein Bodenwert für die Schutzzone ist eigentlich nicht gegeben, wird aber mit 1,30 €/m² - entspricht dem BRW von Grünland - angesetzt.

$$\begin{aligned}\text{Zu bewertende Fläche} &= \text{Gesamte Fläche} - \text{Schutzzone über der Ferngasleitung} \\ &= 2.200 \text{ m}^2 - 178 \text{ m}^2 \\ &= 2.022 \text{ m}^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Bodenwert Gewerbefläche} &= \text{Fläche m}^2 \cdot \text{Bodenrichtwert €/m}^2 \\ &= 2.022 \text{ m}^2 \cdot 70 \text{ €/m}^2 \\ &= 141.540 \text{ €}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Bodenwert Schutzzone} &= \text{Fläche m}^2 \cdot \text{Bodenrichtwert €/m}^2 \\ &= 178 \text{ m}^2 \cdot 1,3 \text{ €/m}^2 \\ &= 231 \text{ €}\end{aligned}$$

³ VG Leiningerland, Abteilung 1.2.8 Erschließung- und Ausbaubeiträge

Ausgehend von einem BRW von 70 €/m² für ebefreie Gewerbeflächen ergibt sich ein Bodenwert für die gesamte Fläche in Höhe von 141.540 €, zuzüglich Bodenwert der Schutzzone mit 231 €.

3.5 Bewertung

Nach den Auszügen aus dem Geobasisinformations-System und der örtlichen Begutachtung werden die betroffenen Flurstücke unterschiedlich genutzt. Das ortsferne Flurstück 837 wird als Acker/Gehölz und ein ortsnahe Flurstück 657/2 als Lagerplatz für Baumaterial, sowie als Gehölz genutzt.

Flurstück 837 - Nutzung Ackerland/Gehölz –

Es ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Nutzung dürfte sich in absehbarer Zeit nicht ändern. Es liegt ortsfern in einem Vogelschutzgebiet. Der Bodenwert für Ackerland wird aus einer Kaufpreissammlung abgeleitet. Danach wird der Bodenwert zum Stichtag 2024 auf 2,00 €/m² geschätzt. Er liegt damit geringfügig unter dem zonalen BRW für Ackerflächen.

Flurstück - 657/2, Nutzung Gewerbefläche –

Es besteht kein Bebauungsplan. Die als Lagerplatz genutzte Fläche liegt am Ortsrand. Am westlichen Rand ist eine Ferngasleitung verlegt (Dienstbarkeit). Nutzung und Ortsnähe spiegeln sich in dem höheren Bodenrichtwert wider. Der Bodenwert für ebefreie⁴ Gewerbeflächen wird auf Basis der umliegenden Ortschaften auf 70 €/m² geschätzt.

Tab. 3: Verkehrswert der Bewertungsgrundstücke in der Gemarkung Tiefenthal

Basis: BRW und Kaufpreissammlung

Flurstück	Nutzung nach FNP		Fläche m ²	Bodenwert €/m ²	Bodenwert € pro Fläche
837	Landwirtschaft	Acker	5.810	2,00 €	11.620 €
		Gehölz	418	0,40 €	167 €
657/2	Gewerbefläche	Lagerplatz	2.022	70,00 €	141.540 €
		Ferngasleitung Schutzzone	178	1,50 €	231 €
619/2	Grünland	Wiese/Strauch	4	2,00 €	8 €
		gesamt	8.432		153.567 €

Das Flurstück 619/2, die als Rasenfläche mit Strauch (Fläche 4 m²) genutzt wird, liegt zwar im Wohngebiet mit einem BRW von 230 €/m², der jedoch nicht übernommen wird, da die Nutzung von 4 m² für Bauzwecke entfällt. Es wird wie der angrenzende Acker bewertet. Für jedermann hat er eigentlich keinen Wert.

Der Verkehrswert aller 3 Flurstücke in der Gemarkung Tiefenthal wird auf gerundet 153.600 € geschätzt.

⁴ Erschließungsbeitrag-frei

4. Zusammenfassung

In dem Gutachten sind 3 Flurstücke der Gemarkung Tiefenthal zu bewerten. Es ist landwirtschaftlich genutzte Fläche und eine Gewerbefläche, sowie eine Restfläche von 4 m². Insgesamt waren es 8.43m², die zu bewerten waren.

Die Wertermittlung erfolgt zum Stichtag 15.05.2024.

Der Bodenwert der drei Flurstücke wird auf einen Verkehrswert (Marktwert) von gerundet 153.600 € geschätzt.

Neustadt a. W., 12. Mai.2025



Dr. Harry Kniitel

Von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger

5. Literatur

Kielber (2014): Verkehrswertermittlung von Grundstücken
§194 BauGB Verkehrswert
§195 BauGB Kaufpreissammlung
ImmoWertV

Köhne M. (2000): Landwirtschaftliche Taxationslehre,
2.2 Durchführung der Bewertung, Seite 68

LGMB, 2023: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz

6. Anlagen

6.1 Abbildungen

Abb. 1: Indexreihe für Ackerland im Landkreis Bad Dürkheim

6.2 Tabellen

Tab. 1. Geobasisinformationen⁵ der Bewertungsgrundstücke
Gemarkung Tiefenthal

Flurstück	Nr.	Fläche m ²	Bodenart	Zustandsstufe	Entstehung	Ackerzahl	Nutzung
	837	5.810	LT	4	V	48 - 51	Acker
		418	LT	4	V	48 - 51	A/Gehölz
	657/2	1.031	L	3	V		Lagerplatz
		1.169	L				Gehölz
	619/2	4	L	3	V		Wohnbaufläche
gesamt		8.432	L	4	V	48 - 51	

L: Lehm

V: Verwitterungsboden

A: Ackerland

Tab. 2. Bodenrichtwerte von Gewerbeflächen in den Nachbargemeinden von Tiefenthal.

	BRW
Gewerbefläche	€/m ²
Sausenheim	90
Kleinkarlbach	60
Neuleiningen	80
Hettenleidelheim	65
Eisenheim	55
Mittelwert	70

Die Gewerbeflächen sind alle ortsnah.

⁵ Auszug aus den Geobasisinformationen: Vermessungs- und Katasteramt Landau, 25.07.2024

Tab. 3: Kaufpreissammlung^a für Ackerflächen in der Gemarkung Tiefenthal.

Jahr	Verkaufsfläche m ²	KP €/m ²	Index: Faktor Jahr	KP €/m ² Indiziert 2024	Ackerzahl
2022	10.126	4,49	1,06	4,76 *)	63
2022	6.271	0,58	1,06	0,61 **)	40
2022	10.905	0,58	1,06	0,61 **)	38
2019	4.468	2,14	1,11	2,38	67
2019	7.109	2,14	1,11	2,38	64
2019	13.920	2,14	1,11	2,38	44
2020	7.633	1,60	1,09	1,74	43
2021	1.919	2,50	1,07	2,69	58
2021	1.173	1,28	1,07	1,38	37
2021	6.527	1,00	1,07	1,07	44
	52.304	2,09		2,00	51
Anzahl N		N=11		N=7	

*) Ausreißer: ortsnah

**) Ausreißer: niedrige AZ

Ausreißertest nach Konfidenzbereich: < 1,01 bis > 3,50 €/m²

Die Kauffälle stammen aus den Jahren 2019 bis 2022. Sie werden daher auf das Jahr 2024 (Stichtag) indiziert. Der Indexreihe für Ackerland wird im LGMB^f abgerufen. Von den 11 Kauffällen werden drei Fälle mit einem Kaufpreis außerhalb des Konfidenzbereiches 1,01 bis 3,50 €/m² als Ausreißer herausgenommen. Die Ausreißer sind durch die Siedlungsnähe (höhere Preise) und durch geringe Bodenqualität (niedrige Preise) erklärbar.

Indizierung:

Beispiel: Kaufpreis 2020: Index 137

Kaufpreis 2024: Index 149

Umrechnungsfaktor von 2020 auf 2024

$$= 149/137$$

$$= 1,09$$

^a Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz Pirmasens

^f LGMB 2022, Landesgrundstücks-Marktbericht RLP 2022, Seite 246