

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!**

Judith Schleicher

Zertifizierte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz öffentlich bestellt und vereidigt, zertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, ZIS Sprengnetter Zert (AI), entsprechend den Bestimmungen der Urkunde Nr. 0102-002
Mitglied des Expertengremiums Immobilienbewertung Rheinland-Pfalz West und des Gutachterausschusses Osteifel-Hunsrück

Judith Schleicher, Koblenzer Str. 46, 56410 Montabaur

Amtsgericht Westerburg
z. Hd. Frau
Wörthstr. 14

56457 Westerburg

PROJEKTPLUS

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

PROJEKTPLUS GmbH & Co.KG
Koblenzer Straße 46
56410 Montabaur

Telefon: 02602 99958-81
Telefax: 02602 99958-82
info@projektplus.org

Bankverbindung
Sparkasse Westerwald-Sieg
IBAN: DE54 5735 1030 0080 0842 47
BIC: MALADE51AKI
Steuernummer
30/202/20991

Original
Datum: 11.12.2025
Az.: S-AG/0625/944

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das als
Grünland genutzte Grundstück
in 56459 Rotenhain, Todtenberger Feld
Gemarkung Rotenhain Flur 26 Flurstück 58



Az. des Gerichts:

12 K 14/25

Der **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks** wurde zum Stichtag 11.07.2025 ermittelt mit rd.

28.400,00 €

(in Worten: achtundzwanzigtausendvierhundert Euro).

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 33 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich erhält der Auftraggeber eine PDF-Datei des Gutachtens.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.3	Für die Zwangsversteigerung wichtige Angaben im Gutachten	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Angaben des statistischen Landesamtes.....	5
2.1.2	Großräumige Lage	6
2.1.3	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form.....	9
2.3	Erschließung, Altlasten etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation.....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.5.1	Denkmalschutz.....	12
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation	13
2.9	Fotoübersichtsplan und Fotos	13
2.10	Bodenschätzung / Eigenschaften des Bewertungsgrundstück.....	15
2.10.1	Angaben zur Bodenschätzung im Liegenschaftskataster	15
2.10.2	Entfernung zum Ortsrand	16
2.10.3	Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz.....	16
3	Ermittlung des Verkehrswerts	17
3.1	Grundstücksdaten	17
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
3.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	17
3.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	18
3.3	Bodenwertermittlung	19
3.3.1	Bodenwertermittlung mittels Bodenrichtwert	19
3.3.2	Vergleichswert aus Bodenrichtwert	23
3.3.3	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	23
3.3.4	Vergleichswert aus Vergleichskaufpreisen.....	29
3.3.5	Verkehrswert.....	30
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: landwirtschaftliches Grundstück, unbebaut,
genutzt als Grünland

Objektadresse: Todtenberger Feld
56459 Rotenhain

Grundbuchangaben: Grundbuch von Rotenhain, Blatt 450, lfd. Nr. 108

Katasterangaben: Gemarkung Rotenhain,
Flur 26, Flurstück 58 (11.877 m²)

Der Sachverständigen liegt ein Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 14.11.2019 vor, der die Grundstücksgröße bestätigt. Diese wurde aktuell von der Sachverständigen noch einmal über das Geoportale des Landes Rheinland-Pfalz verifiziert.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber: Amtsgericht Westerburg
Wörthstr. 14
56457 Westerburg
Aktenzeichen des Gerichts: **12 K 14/25**

Eigentümer: Der Eigentümer ist dem Gericht bekannt und wird aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

Gutachtauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Westerburg vom 04.06.2025 soll der Verkehrswert des vorgenannten Grundstücks durch schriftliches Sachverständigengutachten ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag: 11.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.

- Qualitätsstichtag: 11.07.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
- Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 11.07.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurf-Einschreiben (Eigentümer) bzw. Brief (Gläubigerin) vom 23.06.2025 fristgerecht eingeladen.
- Teilnehmer am Ortstermin: die Sachverständige
- Ansonsten ist niemand zum Ortstermin erschienen
- herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Gericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.06.2025
- Von der Gläubigerin und dem Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung keine Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt.
- Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. lagen teilweise aus einer früheren Bewertung (2019) noch vor:
- aktuelle Katasterkarte
 - Flurstücks- und Eigentüternachweis
 - Auskunft aus dem Bodenschutzkataster
 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung
 - Bodenrichtwertauskunft
 - Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
 - Grundstücksmarktbericht Westerwald-Taunus 2024
 - Informationen zu den tatsächlichen Eigenschaften (Bodenschätzung) des Bewertungsgrundstücks aus dem Internetauftritt des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
 - Informationen aus dem Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz und der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
 - Übersicht Deutschland, topografische Karte und Ortsplan
 - Fotos

1.3 Für die Zwangsversteigerung wichtige Angaben im Gutachten

- a) ortsübliche Lagebezeichnung: Todtenberger Feld, 56459 Rotenhain
Gemarkung Rotenhain Flur 26 Flurstück 58
- b) Pächter: nicht bekannt
- c) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: Es handelt sich nicht um Bauland, sondern um Grünland. Eine Bebaubarkeit ist nach Einschätzung der Sachverständigen nicht gegeben (Einschätzung nach § 35 BauGB)
- d) Mieterleistungen gem. § 57 ZVG, §§ 547 und 566 BGB: wurden nicht erbracht, das Grundstück ist unbebaut
- e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG: besteht nicht, Grundstück ist unbebaut
- f) Gewerbebetrieb: nicht vorhanden
- g) Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB: nicht vorhanden
- h) Maschinen/Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden: keine
- i) Verdacht auf Hausschwamm: nicht gegeben, Grundstück ist unbebaut
- k) Energieausweis: nicht vorhanden, Grundstück ist unbebaut

2 Grund- und Bodenbeschreibung

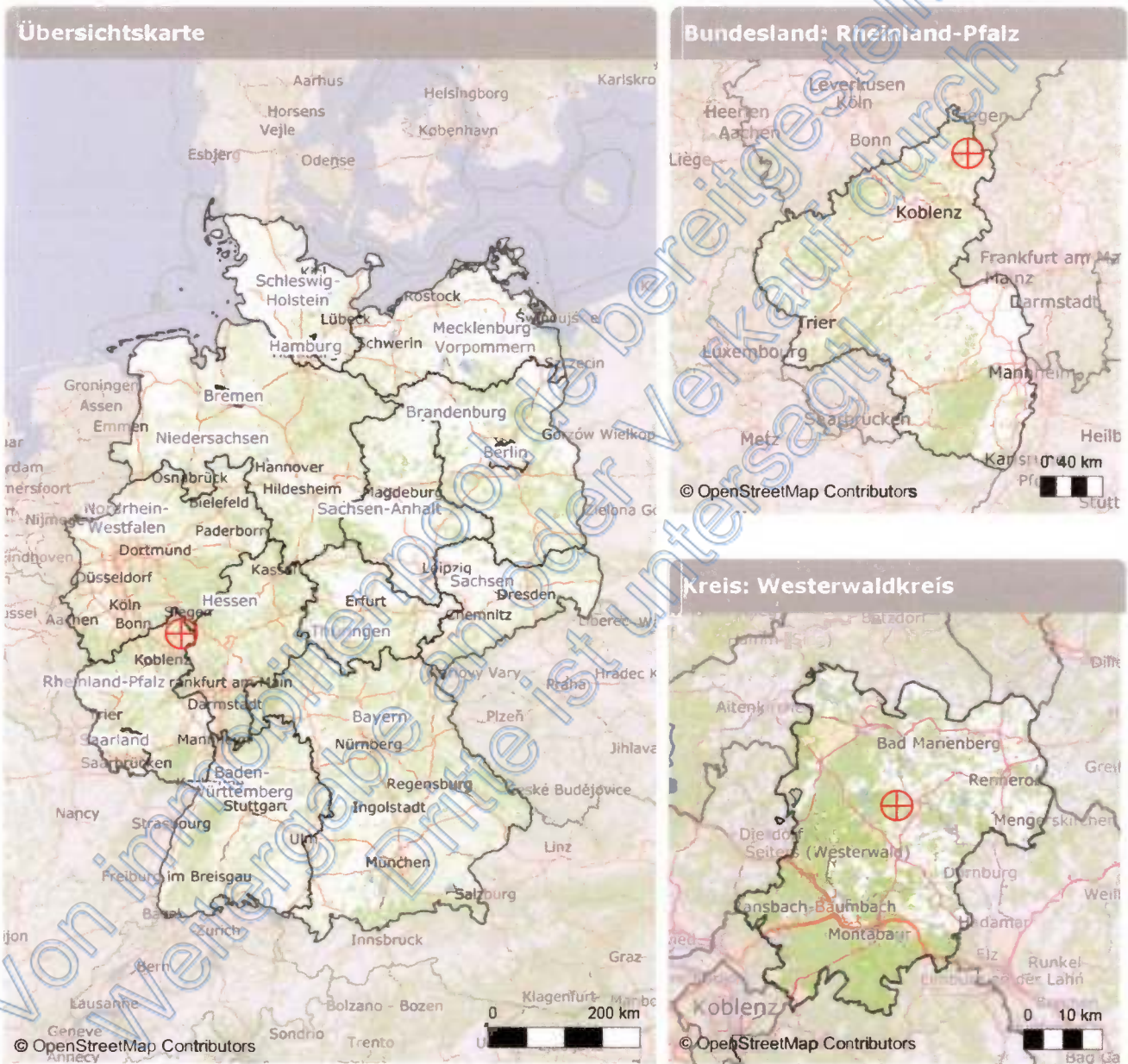
2.1 Lage

2.1.1 Angaben des statistischen Landesamtes

Stand	31.12.2024
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Landkreis	Westerwaldkreis
Amtl. Gemeindeschlüssel	07 1 43 288
Ortsname	Rotenhain
Anschrift der Verwaltung	
Straße	
Fläche km ²	4,1
Einwohner gesamt	492
Einwohner je km ²	120

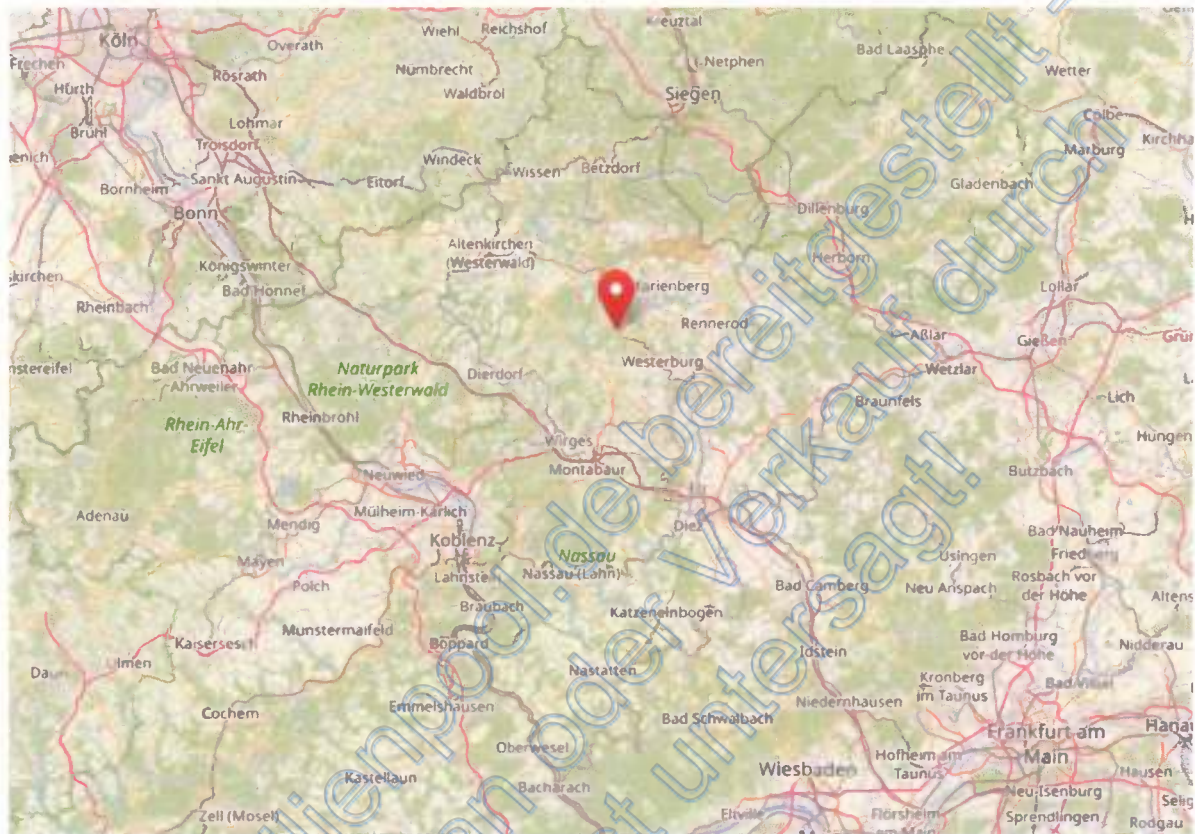
2.1.2 Großräumige Lage

Hinweis: Nachfolgende Karten sind, sofern nicht anders vermerkt, lizenziert über www.on-geo.de und www.openstreetmap.org.



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2020

Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts:



Quelle: OpenStreetMap© OpenStreetMap-Mitwirkende

Aktualität: online

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Westerwaldkreis

Ort und Einwohnerzahl: Rotenhain, 492 Einwohner Stand 31.12.2024
lt. statistischem Landesamt

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte: Koblenz ca. 53 km

Landeshauptstadt: Mainz ca. 95 km

Bundesstraßen: B 255 ca. 3 km

Autobahnzufahrt: A3 AS Montabaur (40) ca. 20 km

Bahnhof: Stockum-Püschen ca. 2 km

Flughafen:

Frankfurt/Main ca. 99 km, Köln ca. 88 km

2.1.3 Kleinräumige Lage

Auszug aus dem Ortsplan mit
Kennzeichnung der Lage des
Bewertungsobjekts (rote Markie-
rung):



Quelle: OpenStreetMap©Open
StreetMap-Mitwirkende

Aktualität: online

örtliche Lage: im Außenbereich nordwestlich von Rotenhain bzw.
südwestlich von Todtenberg

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: leichte Hanglage, Neigung ca. 8 %

2.2 Gestalt und Form

Auszug aus der Katasterkarte mit
Kennzeichnung des Bewertungs-
objekts (Maßstab verändert):

Quelle: LiKaR-Liegenschaftskarte,
Landesamt für Vermessung
und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz, Koblenz

Aktualität: online

Gestalt und Form:

mittlere Breite: ca. 85 m;

mittlere Tiefe: ca. 140 m;

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.: 58 Größe: 11.877 m²

Bemerkungen:

trapezförmige Grundstücksform;

Eckgrundstück (von 3 Seiten anfahrbar / über Wege
erreichbar)

2.3 Erschließung, Altlasten etc.

Straßenart:

Feldweg



Feldweg nordwestlich des Bewertungsgrundstücks
Richtung Rotenhain OT Todtenberg; rechts vom Weg
die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche



Feldweg südwestlich des Bewertungsgrundstücks
Richtung Süd-Osten; links die zu bewertende land-
wirtschaftliche Fläche



Feldweg süd-östlich des Bewertungsgrundstücks
Richtung Rotenhain OT Todtenberg; links vom Weg
die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche

Straßenausbau:

zweiseitig des Bewertungsgrundstücks geteert, ein-
seitig (süd-östlicher Weg) geschottert

Anschlüsse an Versorgungsleitun-
gen und Abwasserbeseitigung:

keine

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Abgrenzungen oder Einfriedungen

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft von der Struktur- und
Genehmigungsdirektion Nord in Montabaur ist das
Bewertungsobjekt im Bodenschutzkataster nicht als
Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter
Grundbuchauszug vom 11.06.2025 vor. Hiernach
bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Roten-
hain, Blatt 450 hinsichtlich des Bewertungsgrund-
stücks keine Eintragungen.

Die Wertermittlung erfolgt auftragsgemäß lastenfrei.

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind der Sachverständigen nicht bekannt geworden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Das Objekt ist in der Denkmaltopografie von Rheinland-Pfalz nicht als Bodendenkmal erfasst.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche – Grünfläche - dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist im Internetauftritt der Verbandsgemeinde Westerbürg einsehbar.

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

Eine bauliche Nutzungsmöglichkeit sieht die Sachverständige hier nicht gegeben.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, dem Internetauftritt der Verbandsgemeinde, dem Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz sowie dem Internetauftritt des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz entnommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Ob das Grundstück verpachtet ist, ist der Sachverständigen nicht bekannt geworden.

2.9 Fotoübersichtsplan und Fotos

Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahmerichtung nachfolgender Fotos



Foto 1: Weg nach Todtenberg; rechts davon das Bewertungsgrundstück



Foto 2: Weg nach Süd-Westen; links vom Weg das Bewertungsgrundstück



Foto 3: Bewertungsgrundstück aus Westen



Foto 4: Feldweg süd-östlich des Bewertungsgrundstücks Richtung Todtenberg; links das Bewertungsgrundstück



Foto 5: Feldweg Richtung Nord-Westen; rechts das Bewertungsgrundstück



Foto 6: Bewertungsgrundstück aus Süden



Foto 7: Bewertungsgrundstück aus Norden



Foto 8: Weg aus Todtenberg kommend Richtung Süd-Westen; links das Bewertungsgrundstück

2.10 Bodenschätzung / Eigenschaften des Bewertungsgrundstück

2.10.1 Angaben zur Bodenschätzung im Liegenschaftskataster

Das Bewertungsgrundstück ist in der tatsächlichen Nutzung als Grünland mit einer Größe von 11.877 m² angegeben und im Liegenschaftskataster in 3 Teilbereiche mit folgenden Bodenschätzungen aufgeteilt:

7.611 m ² Grünland (GR), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c) Wasserstufe (2) Grünlandgrundzahl 50 Grünlandzahl 46 Ertragsmesszahl 3501	2.329 m ² Grünland (GR) Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c) Wasserstufe (2) Grünlandgrundzahl 54 Grünlandzahl 50 Ertragsmesszahl 1165	1.937 m ² Grünland (GR) Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c) Wasserstufe (2) Grünlandgrundzahl 42 Grünlandzahl 39 Ertragsmesszahl 755
---	---	--

Die Gesamtertragsmesszahl beträgt 5421.

Damit ergibt sich für das Gesamtgrundstück eine **durchschnittliche Grünlandzahl** von (Gesamtertragsmesszahl 5.421 : Grundstücksgröße 118,77 ha =) **46**.

Gemäß Hinweis im Liegenschaftskataster handelt es sich bei der Lage des Flurstücks um ein benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet, Wasserschutzgebiet, Zone III.

2.10.2 Entfernung zum Ortsrand

Die Entfernung des Bewertungsgrundstücks zum Ortsrand von Rotenhain OT Todtenberg beträgt rd. 400 m.

2.10.3 Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz stellt die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks wie folgt dar:

Durchwurzelter Bodenraum ¹⁾ :	70 bis 100 cm
Feldkapazität ²⁾ :	260 bis 390 mm (mittel)
nutzbare Feldkapazität ³⁾ :	140 bis 200 mm (hoch)
K-Faktor ⁴⁾ :	0,3 – 0,4 (hoch)
Ertragspotential:	hoch
Bodenart:	Lehm
Grünlandzahl:	40 bis 60

- 1) Die Durchwurzelbarkeit des Bodens ist von entscheidender Bedeutung für die tatsächliche Durchwurzelung und die Wasseraufnahme durch die Kulturpflanzen.
- 2) Die Feldkapazität bezeichnet den Wassergehalt eines natürlich gelagerten Bodens, der sich an einem Standort zwei bis drei Tage nach voller Wassersättigung gegen die Schwerkraft einstellt.
- 3) Die nutzbare Feldkapazität (nFK) eines Bodens ist der Teil der Feldkapazität, der für die Vegetation verfügbar ist. Sie beinhaltet die Wassermenge, die ein grundwasserferner Standort in natürlicher Lagerung nach ausreichender Sättigung gegen die Schwerkraft zurückhalten kann.
- 4) Der K-Faktor ist ein Maß für die Erosionsanfälligkeit des Bodens und zusammen mit R-Faktor (Regenfaktor) und L*S-Faktor (Faktor für Hanglänge und -neigung), neben C- (Bodenbedeckungs- und Bearbeitungsfaktor) und P-Faktor (Erosionsschutz) eine zentrale Größe der Allgemeinen Bodenabtragungsgleichung. Für jede Kombination von Bodenart und Zustandsstufe bzw. Bodenstufe des Acker- bzw. Grünland-Schätzungsrahmens sowie für alle Mischentstehungs- und Schichtbodenarten wird der K-Faktor in 6 Stufen klassifiziert.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück in 56459 Rotenhain, Todtenberger Feld zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rotenhain	450	108	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rotenhain	26	58	11.877 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

3.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

3.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

3.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

3.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

3.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit,

Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anstehende Bewertung liegen dem Sachverständigen mehrere wertermittlungsstichtagnah realisierte **Kaufpreise** für unbebaute Grundstücke mit Grundstücksmerkmalen vor, die mit denen des Bewertungsobjekts hinreichend übereinstimmen. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Basis, d. h. durch Anpassung der einzelnen Vergleichspreise sowohl an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag als auch an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21; vgl. auch den nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 Bodenwertermittlung mittels Bodenrichtwert

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **1,10 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Art der Nutzung	=	Grünland
Grünlandzahl	=	34

Der Bodenrichtwert gilt für die Lage des Bewertungsgrundstücks und ist nach Einschätzung der Sachverständigen für die Wertermittlung geeignet.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.07.2025
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	11.877 m ²
Art der Nutzung	=	Grünland
Entfernung zum Ortsrand	=	ca. 400 m
Topografie	=	leicht hängig (Neigung ca. 10 %)
Grünlandzahl	=	46
Zuschnitt / Form	=	trapezförmig, günstig
Wegeerschließung	=	sehr gut, dreiseitig

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 1,10 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1,10 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.07.2025	× 1,11	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entfernung zum Ortsrand	keine Angabe	400 m	× 1,10	E2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1,34 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	11.877,00	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
Grünlandzahl	34	46	× 1,00	E4
Art der Nutzung	Grünland	Grünland	× 1,00	
Topografie	keine Angabe	leicht hängig	× 0,88	E5
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 1,14 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 1,18 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 1,18 €/m ²	
Fläche	× 11.877,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 14.014,86 € <u>rd. 14.000,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025 insgesamt **14.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Zeitliche Anpassung

Der Bodenrichtwert betrug im Bereich des Bewertungsgrundstücks je m² am 01.01.2008 0,50 €, zum 01.01.2010, 01.01.2012 und 01.01.2014 jeweils 0,60 €. Zum 01.01.2016 ist er um 0,10 € auf 0,70 € und zum 01.01.2018 um weitere 0,10 € auf 0,80 € gestiegen. Am 01.01.2020 betrug er 0,90 €, am 01.01.2024 1,10 €. Die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke in Rheinland-Pfalz sind in den letzten Jahren stetig gestiegen. Somit kann vom Richtwertstichtag 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025 von einem weiteren Anstieg ausgegangen werden, den die Sachverständige in Anlehnung an die Entwicklung seit 2008 (120 % Steigerung in 16 Jahren) auf 11 % schätzt. Das entspricht rd. 7,5 %/Jahr.

E2 Anpassung an die Entfernung zum Ortsrand

Der Wert von landwirtschaftlichen Grundstücken ist abhängig vom Abstand zur bebauten Ortslage. Je näher die Ortslage, desto begehrter die Fläche und desto höher der Wert. Umrechnungskoeffizienten wurden entnommen aus [1] Bd. II Kap. 3.10.22/1

Entfernung zum Ortsrand [km]	k	Entfernung zum Ortsrand [km]	k
0,1	1,28	0,8	1,02
0,2	1,19	0,9	1,01
0,3	1,14	1,0	1,00
0,4	1,10	1,5	0,96
0,5	1,08	2,0	0,93
0,6	1,06	2,5	0,91
0,7	1,04	3,0	0,89

Tab.: **Abhängigkeit des Ackerlandwertes vom Abstand von der bebauten Ortslage** (Quelle: eigene Untersuchungen, [17], [3])

Quelle: Sprengnetter in [1] Bd. II Kap. 3.10.22/1

E3 Anpassung an die Grundstücksfläche

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Der Gutachterausschuss Westerwald-Taunus teilt hierzu folgendes mit:

Die Grundstücksfläche wird in der Richtwertbeschreibung nicht ausgewiesen. Eine Anpassung wäre nicht sachgerecht.

Eine Flächenanpassung des Bodenrichtwertes unterbleibt aus diesem Grund.

E4 Anpassung an die Grünlandzahl

Die Umrechnung von der Grünlandzahl des BRW-Grundstücks auf die Grünlandzahl des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss Westerwald-Taunus mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten für Bodenwerte der Nutzungsart Grünland:

Bonität im Bodenrichtwert	20	30	40	50	60	70	80	90
U Koef. „Ackerland“	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,17
U Koef. „Grünland“	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Hierzu wurde im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Seite 231 folgendes veröffentlicht:

Bei den Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass die Bonität auf den Kaufpreis bei Grünland im Bereich Westerwald-Taunus nur eine geringe Auswirkung hat. Der Gutachterausschuss Westerwald-Taunus empfiehlt, keine Anpassung an die Bonität für Grünland anzubringen. Die Anwendungsfunktion wird nur zur Vollständigkeit der Daten dargestellt.

Aus diesem Grund erfolgt bei der Grünlandzahl keine Anpassung.

E5 Anpassung an die Geländeneigung

Acker- und Grünlandwerte sind auch abhängig von der Geländeneigung, da diese die Bearbeitungsmöglichkeiten beeinflusst. Je stärker die Neigung, desto schwieriger ist die Bearbeitung. Da der Bodenrichtwert hinsichtlich der Topografie nicht definiert ist, wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke in der Bodenrichtwertzone überwiegend eben sind. Die Geländeneigung des Bewertungsgrundstücks beträgt gemäß Internetauftritt des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten>, Karte BFD5W: Hangneigung in %, zwischen 4 und 12 % Neigung, im Schnitt rd. 8 %. Die Umrechnungskoeffizienten wurden entnommen aus [1] Bd. II Kap. 3.10.24/1:

Neigung [%]	Wert [%]	Neigung [%]	Wert [%]
0	100	12,5	80
2,5	97	15	75
5	93	17,5	70
7,5	89	20	65
10	85	22,5	59

Tab.: **Abhängigkeit des Ackerlandwertes von der Geländeneigung (Hängigkeit)** (Quellen: eigene Untersuchungen und [7])

Bei einer Hangneigung von im Schnitt 8 % beträgt der Umrechnungskoeffizient 0,88.

Quelle: [1] Band II Kap. 3.10.24/1

3.3.2 Vergleichswert aus Bodenrichtwert

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	14.000,00 €
Wert der Außenanlagen (keine vorhanden)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 14.000,00 €
Vergleichswert	= 14.000,00 €
	rd. 14.000,00 €

3.3.3 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

3.3.3.1 Allgemeine Hinweise

Die Sachverständige hat beim Gutachterausschuss Westerwald-Taunus eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung angefordert. Geliefert wurden Kaufpreise von Grünland in der Gemarkung Rotenhain, Flure 26, 25 und 22 aus den Jahren 2021 - 2024 mit Angabe der Flurstücksnummern, des Kaufpreises, des Kaufdatums, der Fläche, der Grünlandzahl, des Bodenrichtwertes und eventuellen Besonderheiten. Teilweise wurden mehrere Flurstücke zusammen erworben, die, wenn sie nebeneinander liegen, gemeinsam ausgewertet werden. Die Flurstücksnummern bleiben aus Datenschutzgründen hier ungenannt. Die Entfernung zum Ortsrand wurde in der nachfolgenden Tabelle von der Sachverständigen ergänzt. Diese wurde aus dem Geoportal Rheinland-Pfalz nach Lokalisation der Vergleichsgrundstücke heraus gemessen.

Die Vergleichsgrundstücke sind alle über Wege erreichbar, in der Überzahl sogar zweiseitig, daher kann dieses Merkmal bei der nachfolgenden Anpassung der Vergleichskaufpreise vernachlässigt werden.

3.3.3.2 Auszug aus der Kaufpreissammlung

lfd. Nr.	Kaufdatum	Kaufpreis absolut €	Größe m ²	Kaufpreis €/m ³	Gründlandzahl	Entfernung Ortsrand m	Zuschnitt	Besonderheit
1	2/2021	25.134,00	12.567	2,00	35	150	schmal	1)
2	5/2021	7.354,00	3.677	2,00	40	100	schmal	
3	5/2021	30.561,00	15.258	2,00	36	500	günstig	
4	5/2021	20.000,00	2.171	9,21	44	50	günstig	2)
5	8/2021	12.086,00	6.043	2,00	35	150	schmal	3)
6	5/2024	109.000,00	33.172	3,29	44	50	tlw. günstig, tlw. schmal	4)

Besonderheiten:

- 1) Zukauf, 4 einzelne schmale Flurstücke, jeweils durch 1 anderes Flurstück oder den Feldweg getrennt, durchschnittliche Größe 3.140 m²
- 2) 2 nebeneinanderliegende Flurstücke
- 3) Zukauf, 2 gegenüberliegende Flurstücke
- 4) 5 einzelne Flurstücke, die zusammenhängend sind; Vogelschutzgebiet; selbständig verwertbarer Teilbereich von 64 m² Laubholz; 1 landw. Gebäude (vermutlich Schuppen) auf einem der Flurstücke vorhanden

Die Zukäufe sind zu einem üblichen Preis erworben worden, der auch von anderen Käufern ohne diese Besonderheit gezahlt worden ist. Insofern sind hier keine Ab- oder Zuschläge dafür zu machen. Die Lage im Vogelschutzgebiet bei Kaufpreis Nr. 6 beeinflusst die Nutzungsart nicht, daher muss dies nicht weiter beachtet werden. Bei dem selbständig verwertbaren Teilbereich von 64 m² handelt es sich um eine kleine Fläche Laubholz im Randbereich des Flurstücks. Eine Wertbeeinflussung hierin sieht die Sachverständige nicht.

Der Schuppen auf einem Flurstück in Kaufpreis 6 hat sich vermutlich kaufpreiserhöhend ausgewirkt. Entsprechend Messfunktion im Geoportal hat dieser eine Größe von rd. 80 m². Unterstellt man hier einen Wert von pauschal 10.000,00 €, so mindert sich der Kaufpreis je m² um rd. 10 %. Angepasst an diese Besonderheit ergibt sich folgende Übersicht:

lfd. Nr.	Kaufdatum	angepasster Kaufpreis 1 €/m ²	Größe m ²	Kaufpreis €/m ²	Grünlandzahl	Entfernung Ortsrand m	Zuschnitt
1	2/2021	25.134,00	12.567	2,00	35	150	schmal
2	5/2021	7.354,00	3.677	2,00	40	100	schmal
3	5/2021	30.561,00	15.258	2,00	36	500	günstig
4	5/2021	20.000,00	2.171	9,21	44	50	günstig
5	8/2021	12.086,00	6.043	2,00	35	150	schmal
6	5/2024	99.000,00	33.172	2,98	44	50	tlw. günstig, tlw. schmal

3.3.3.3 Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsgrundstück

Das Bewertungsobjekt zeigt folgende Merkmale:

Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche
Art der Nutzung	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	11.877,00 m ²
Grünlandzahl	=	46
Entfernung zum Ortsrand	=	ca. 400 m
Zuschnitt / Form	=	trapezförmig, günstig
Topografie	=	leicht hängig (Neigung ca. 8 %)
Wegeerschließung	=	sehr gut

Die Umrechnungskoeffizienten zu den einzelnen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks betragen (wo vorhanden):

- Entfernung zum Ortsrand = 1,10 entnommen aus Sprengnetter Immobilienbewertung 2025, Bd. II Kap. 3.10.22/1
- Grundstücksfläche = 0,99 entnommen aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Seite 229; der Gutachterausschuss Westerwald-Taunus empfiehlt die Anwendung der Tabelle
- Grünlandzahl = 1,00 entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Seite 231
- Geländeneigung = 0,88 entnommen aus Sprengnetter Immobilienbewertung 2025, Bd. II Kap. 3.10.24/1

Umrechnung Entfernung zum Ortsrand:

Entfernung zum Ortsrand [km]	k	Entfernung zum Ortsrand [km]	k
0,1	1,28	0,8	1,02
0,2	1,19	0,9	1,01
0,3	1,14	1,0	1,00
0,4	1,10	1,5	0,96
0,5	1,08	2,0	0,93
0,6	1,06	2,5	0,91
0,7	1,04	3,0	0,89

Tab.: **Abhängigkeit des Ackerlandwertes vom Abstand von der bebauten Ortslage** (Quelle: eigene Untersuchungen, [17], [3])

Quelle: Sprengnetter in [1] Bd. II Kap. 3.10.22/1

Flächenumrechnung:

Fläche in ha	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	1,0	2,0	5,0
Umrechnungskoeffizient	1,09	1,06	1,05	1,04	1,03	1,00	0,97	0,94

Tab. 4.5-10: Umrechnungskoeffizienten für das Merkmal Grundstücksgröße zum Zeitpunkt 01.01.2022 (bei einer Grünlandzahl von 50)

LGMB 2025 Seite 229; der Gutachterausschuss WWT empfiehlt die Anwendung der Tabelle

Grünlandzahlumrechnung:

Bonität im Bodenrichtwert	20	30	40	50	60	70	80	90
U Koef. „Ackerland“	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,17
U Koef. „Grünland“	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Hierzu wurde im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Seite 231 folgendes veröffentlicht:

Bei den Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass die Bonität auf den Kaufpreis bei Grünland im Bereich Westerwald-Taunus nur eine geringe Auswirkung hat. Der Gutachterausschuss Westerwald-Taunus empfiehlt, keine Anpassung an die Bonität für Grünland anzubringen. Die Anwendungsfunktion wird nur zur Vollständigkeit der Daten dargestellt.

Aus diesem Grund erfolgt bei der Grünlandzahl keine Anpassung.

Umrechnung Hangneigung:

Neigung [%]	Wert [%]	Neigung [%]	Wert [%]
0	100	12,5	80
2,5	97	15	75
5	93	17,5	70
7,5	89	20	65
10	85	22,5	59

Tab.: **Abhängigkeit des Ackerlandwertes von der Geländeneigung (Hängigkeit)** (Quellen: eigene Untersuchungen und [7])

Bei einer Hangneigung von im Schnitt 8 % beträgt der Umrechnungskoeffizient **0,88**.

Quelle: [1] Band II Kap. 3.10.22/1

Wie bereits erläutert kann die Wegeerschließung vernachlässigt werden, da diese bei den Vergleichsgrundstücken ähnlich gelagert ist wie beim Bewertungsgrundstück.

Die Vergleichskaufpreise werden nachfolgend nun durch entsprechende Zu- und Abschläge an das Bewertungsobjekt angepasst. Zunächst erfolgt die Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag. Die zeitliche Entwicklung der Bodenrichtwerte war wie folgt:

01.01.2008: 0,50 €/m²
 01.01.2010: 0,60 €/m²
 01.01.2012: 0,60 €/m²
 01.01.2014: 0,60 €/m²
 01.01.2016: 0,70 €/m²
 01.01.2018: 0,80 €/m²
 01.01.2020: 0,90 €/m²
 01.01.2022: 1,00 €/m²
 01.01.2024: 1,10 €/m²
 11.07.2025: 1,18 €/m² (geschätzt anhand bisheriger Entwicklung)

Entsprechend dieser Entwicklung werden die Vergleichskaufpreise wie folgt angepasst:

lfd. Nr.	Kaufdatum	angepasster Kaufpreis 1 €/m ²	Größe m ²	Kaufpreis €/m ³	Umrechnung auf 11.07.2025	angepasster Kaufpreis 2 €/m ²
1	2/2021	25.134,00	12.567	2,00	+ 24 %	2,48
2	5/2021	7.354,00	3.677	2,00	+ 22 %	2,44
3	5/2021	30.561,00	15.258	2,00	+ 22 %	2,44
4	5/2021	20.000,00	2.171	9,21	+ 22 %	11,22
5	8/2021	12.086,00	6.043	2,00	+ 20 %	2,40
6	5/2024	99.000,00	33.172	2,98	+ 5 %	3,13

Die Vergleichskaufpreise sind damit alle an das Niveau zum Wertermittlungsstichtag angepasst. Nachfolgend wird die jeweilige Grundstücksfläche an das Bewertungsgrundstück angepasst. Die Umrechnungskoeffizienten wurden abgeleitet aus der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Seite 229 veröffentlichten Tabelle zur Anpassung an die Größe von landwirtschaftlichen Grundstücken. Das Bewertungsobjekt hat eine Größe von 11.877 m² und damit einen Umrechnungskoeffizienten von 0,99 (siehe Seite 25):

lfd. Nr.	Größe m ²	angepasster Kaufpreis 2 €/m ²	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	angepasster Kaufpreis 3 €/m ²
1	12.567	2,48	/ 0,99	x 0,99	2,48
2	3.677	2,44	/ 1,04	x 0,99	2,32
3	15.258	2,44	/ 0,96	x 0,99	2,52
4	2.171	11,22	/ 1,06	x 0,99	10,48
5	6.043	2,40	/ 1,02	x 0,99	2,33
6	33.172	3,13	/ 0,96	x 0,99	3,23

Eine Umrechnung an die Grünlandzahl ist, wie bereits erläutert, nicht erforderlich, da diese nach Ableitung des Gutachterausschusses keinen Einfluss auf den Kaufpreis hat.

Als nächstes erfolgt nun die Anpassung der Entfernung zum Ortsrand der Vergleichsobjekte an das Bewertungsobjekt. Die Umrechnungskoeffizienten wurden abgeleitet aus der in [1] Band II Kapitel 3.10.22 Seite 1 abgebildeten Tabelle zur Anpassung an die Entfernung zum Ortsrand. Das Bewertungsobjekt hat eine Entfernung von rd. 400 m und damit einen Umrechnungskoeffizienten von 1,10 (siehe Seite 25).

lfd. Nr.	Entfernung zum Ortsrand m	angepasster Kaufpreis 3 €/m ²	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	angepasster Kaufpreis 4 €/m
1	150	2,48	/ 1,24	x 1,10	2,20
2	100	2,32	/ 1,28	x 1,10	1,99
3	500	2,52	/ 1,08	x 1,10	2,57
4	50	10,48	/ 1,32	x 1,10	8,73
5	150	2,33	/ 1,24	x 1,10	2,07
6	50	3,23	/ 1,32	x 1,10	2,69

Der nächste Schritt ist die Anpassung an den Zuschnitt. Hier gibt es in der Wertermittlungsliteratur keine Umrechnungskoeffizienten, sondern lediglich Empfehlungen. Die Zu- und Abschläge zur Anpassung an das Bewertungsgrundstück sind daher in Anlehnung an diese Empfehlungen geschätzt.

lfd. Nr.	Zuschnitt	angepasster Kaufpreis 4 €/m	Zu- bzw. Abschlag %	angepasster Kaufpreis 5 €/m ²
1	schmal	2,20	+ 5 %	2,31
2	schmal	1,99	+ 5 %	2,09
3	günstig	2,57	0 %	2,57
4	günstig	8,73	0 %	8,73
5	schmal	2,07	+ 5 %	2,17
6	tlw. günstig, tlw. schmal	2,69	+ 2 %	2,74

Hinweis: Die Zu- und Abschläge sind aus Sicht des Vergleichsgrundstücks zu sehen, d.h. bei ungünstigem Zuschnitt ist der Vergleichskaufpreis für das Bewertungsgrundstück (günstiger Zuschnitt) zu gering. Es muss daher ein Zuschlag erfolgen.

Der letzte Schritt ist die Anpassung an die Hangneigung. Das Bewertungsobjekt hat eine Neigung von rd. 8 % (Umrechnungskoeffizienten siehe Seite 26).

lfd. Nr.	Hangneigung	angepasster Kaufpreis 5 €/m ²	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	angepasster Kaufpreis 6 €/m
1	7 %	2,31	/ 0,89	x 0,88	2,28
2	11 %	2,09	/ 0,83	x 0,88	2,22
3	7 %	2,57	/ 0,89	x 0,88	2,54
4	6 %	8,73	/ 0,92	x 0,88	8,35
5	6 %	2,17	/ 0,92	x 0,88	2,08
6	11 %	2,74	/ 0,83	x 0,88	2,91

Kaufpreis 4 ist ein Ausreißer, da rd. 4 x so groß wie die übrigen Preise. Dieser ist daher zu eliminieren.

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller übrigen angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichspreise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet:

$$\begin{aligned} \text{Summe aller verbliebener angepasster Kaufpreise} &= 12,03 \\ / 5 \text{ verbleibende Vergleichskaufpreise} &: 5 \\ = \text{Mittelwert} &= 2,41 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium $\pm 30,00\%$ gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1,69 €/m² bis 3,13 €/m².

Kein angepasster Vergleichspreis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen. Insofern können alle verbliebenen Kaufpreise zur Vergleichswertermittlung herangezogen werden.

3.3.4 Vergleichswert aus Vergleichskaufpreisen

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2,41 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2,41 €/m ²	
Grundstücksfläche	× 11.877,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 28.623,57 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 28.623,57 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 28.623,57 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €	
Vergleichswert	= 28.623,57 € rd. 28.600,00 €	

Der **Vergleichswert aus Vergleichskaufpreisen** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025 mit rd. **28.600,00 €** ermittelt.

3.3.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert auf Grundlage des Bodenrichtwertes** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **14.000,00 €** ermittelt. Der **Vergleichswert auf Grundlage von Vergleichskaufpreisen** beträgt rd. **28.600,00 €**. Das **Mittel** beträgt **21.300,00 €**.

15 Flurstücke mit Vergleichskaufpreisen waren vorhanden. Nebeneinanderliegende Flurstücke, für die der gleiche Preis bezahlt wurde, wurden vom Gutachterausschuss zusammengefasst, so dass 6 anzupassende Vergleichskaufpreise verblieben. Die Tatsache, dass die Vergleichskaufpreise nach Anpassung rd. doppelt so hoch waren wie der Bodenrichtwert lässt darauf schließen, dass die Anpassung der Bodenrichtwerte seit 2020 zu niedrig erfolgte und der Bodenrichtwert 2026 bei rd. 2,40 € für Grünland liegen müsste. Da tatsächliche Kaufpreise vorliegen, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes aus den Vergleichskaufpreisen.

Der **Verkehrswert** für das als Grünland genutzte Grundstück in 56459 Rotenhain, Todtenberger Feld

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rotenhain	450	108
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rotenhain	26	58

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025 mit rd.

28.600,00 €

in Worten: achtundzwanzigtausendsechshundert Euro

geschätzt.

Dies entspricht einem Verkehrswert pro m² Grundstücksfläche von:
 $28.600,00 \text{ €} : 11.877 \text{ m}^2 = \underline{2,4 \text{ €}}$

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

Montabaur, den 11. Dezember 2025



Judith Schleicher

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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 250.000,00 € 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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [7] Landesgrundstücksmarkbericht Rheinland-Pfalz 2025
- [8] Grundstücksmarktbericht Westerwald 2024
- [9] Dahlhaus, Krings: Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Wingen Verlag Essen
- [10] WFA – Wertermittlungsforum Aktuell – Zeitschrift für Bewertungssachverständige, Eigenverlag Sprengnetter, Sinzig
- [11] Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – marktgerecht -, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin, 5. überarbeitete Auflage
- [12] Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Th. Oppermann Verlag, Hannover, 30. Auflage
- [13] Kleiber: online