

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!**

Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach

Tele. 06711 / 2164670

Fax: 06711 / 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

Gutachterschuss

"Rheinischen-Nebe" des Landes- und

Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz



RICS



HypZert

GUTACHTEN

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

für die

landw. Flächen

in der Gemarkung Ober-Saulheim

Lage „In den Bettelwingerten“

in 55291 Saulheim

Zentrale:

Friedrichstraße 9, 55543 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 2154570
Fax: 0671 / 74019

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)
Recognized European Valuer (REV)

Ehrenamtliches Mitglied im
Gutachterausschuss
"Rheinhesen-Naher" des Landes- und
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz



RICS



Datum: 29.04.2026
Az.: 20250108
Az.-AG: 2 K 34/25

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
14	5	287	In den Bettelwingerten	Landw. Fläche	378 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
14	5	287	In den Bettelwingerten	Landw. Fläche	378 m²	3.930,00 €

Ausfertigung Nr.

1

2

Die Gutachten 1 – 2 bestehen jeweils aus insgesamt 15 Seiten inkl. Fotos. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen.
Dieses Dokument enthält 13.592 Zeichen + Kopfzellen + Zeichen aus Anlagen inkl. Grafiken = gesamt 23.529 Zeichen

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	7
3.2.1	Bewertung – Flurst.-Nr. 287	7
3.3	Verkehrswert	10
4	Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Anlagen	11
4.1	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	11
4.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	12
4.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	12
4.4	Verzeichnis der Anlagen	12

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, unbebaut, landw. Fläche

Objektadresse: 55291 Saulheim
Gemarkung Ober-Saulheim
Lage „In den Bettelwingerten“

Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Nieder-Saulheim, Blatt 5894, lfd. Nr. 14
Gemarkung Ober-Saulheim,
Flur 5, Flurstück 287 (378 m²);

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Alzey vom 08.10.2025, soll durch schriftliches Gutachten Beweis über den Verkehrswert erhoben werden.

Wertermittlungstichtag: 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

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.

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 keine Eintragung.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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, **ohne Aufwuchs (Brache)**, in der **Gemarkung Ober-Saulheim** zum Wertermittlungsstichtag **24.03.2026** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Nieder-Saulheim

Blatt 5894

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Lage		Größe
14	5	287	In den Bettelwingerten	Landw. Fläche	378 m²

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 ImmoWertV/21 einen Bodenrichtwert für:

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

3.2 Verkehrswertermittlung

3.2.1 Bewertung – Flurst.-Nr. 287

Angaben aus dem Liegenschaftsbuch der Katasterverwaltung:

Grundbuch - Blatt 5894
- lfd. Nr. 14
landw. Fläche 378 m²
Flur 5
Flurstück 287
Gesamt

Lage:	In den Bettelwingerten
Gemarkung:	Ober-Saulheim
Ackerzahl:	-
Gesamt-Ertragsmeßzahl:	-
tats. Nutzung:	378 m ² - Rebfläche
Bewertung:	378 m ² - Weingarten 1



Angaben des Sachverständigen:

verpachtet:	ja
Grundstücksoberfläche:	Brache
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig
Zuwegung:	unbefestigter Wirtschaftsweg
Derz. Nutzung:	Brache, unbewirtschaftet, nicht bestockt liegt direkt an der Bahnlinie

Wert der Landwirtschaftsfläche (Weingarten):**5,20 €/m²****Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026:****| 5,20 €/m²**

(eine Wertveränderung zum Stichtag ist nicht erkennbar)

= ca. 0 - 80 m vom ORT entfernt = 100 %**Durch die ortsnahe Lage 100 %**

$$\frac{5,20 \text{ €/m}^2}{10,40 \text{ €/m}^2}$$
Angepasster Bodenwert der landw. Fläche

378 m² x 10,40 €/m² =

3.931,20 €

Verkehrswert**(Bodenwert inkl. Rebanlage) – Flurst. 287****rd.****3.930,00 €**

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		
Id. Nr.	Flur	Flurst.	Lage		Größe	Geschätzter Verkehrswert in EUR
14	5	287	In den Bettelwingerten	Landw. Fläche	378 m ²	3.930,00 €

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 29.04.2026



[Handwritten signature: Barz]

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

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.

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
- Auskunft Bodenrichtwerte

Seite 2

Seite 3

Anlagen zum Gutachten

Nr. 20250108 vom 29.04.2026

**Gemarkung Ober-Saulheim
Lage „In den Bettelwingerten“
in 55291 Saulheim**

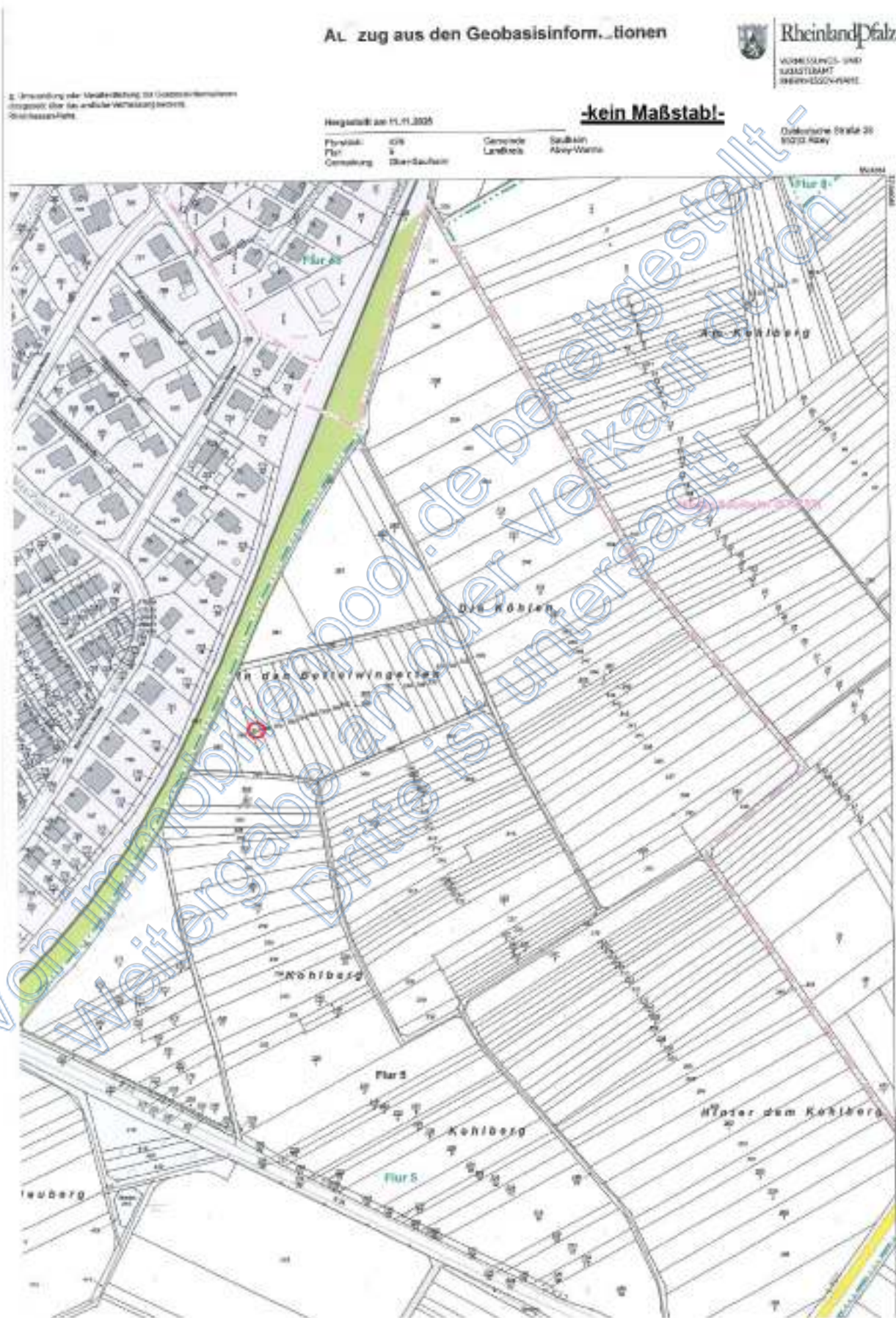
Unser AZ.: 20250108

Az. AG: 2 K 34/25

Insgesamt 3 Seiten

(387 Zeichen + Kopfzeilen und Grafiken = gesamt 6.057 Zeichen)

Auszug aus der Flurkarte – Flurst. 287



Bodenrichtwert für Ober-Saulheim „In den Bettelwingerten“

	Stichtag 2026
Weingarten (WG)	5,20 € / m ²

(Quelle: geoportal)

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