

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!**

Dipl.-Ing. Hermann-Josef
Liesenfeld



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht Bad Kreuznach
- Versteigerungsgericht -
John-F.-Kennedy-Straße 17
55543 Bad Kreuznach

Am Stadtgarten 1a
55469 Simmern

Telefon: 06761-905020
Telefax: 06761-905025
eMail: info@liesenfeld-vermessung.de
Datum: 27.11.2024
Az.: 24628
Az. des Gerichts: 35 K 119/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die derzeit als

**Ackerland genutzten Grundstücke
in der Gemarkung Rüdesheim „Auf dem Michelfeld“**



Der **Gesamtwert** für den Grundstücksblock wird zum Wertermittlungstichtag 12.11.2024
mit rd. **312.000 €**

in Worten: **drei hundert zwölftausend Euro**
geschätzt.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten. Es gibt keine Anlagen.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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	Angaben zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Marktsegmente	6
2.1.3	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Grenzverhältnisse	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Bauplanungsrecht	8
2.5.2	Flächennutzungsplan	8
2.5.3	Geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplanes	8
2.5.4	Bebauungsplan	9
2.6	Entwicklungszustand	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Pachtsituation	9
3	Ermittlung des Verkehrswerts	10
3.1	Grundstücksdaten	10
3.2	Zusammenstellung nach lfd. Nr.	14
3.3	Verfahrenswahl	14
3.4	Bodenwertermittlung als durchschnittlicher Wertanteil	14
3.5	Vergleichswertermittlung	15
3.6	Verkehrswert	16
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	16
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	17
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	17
4.3	Verwendete fachspezifische Software	17

1 Allgemeine Angaben

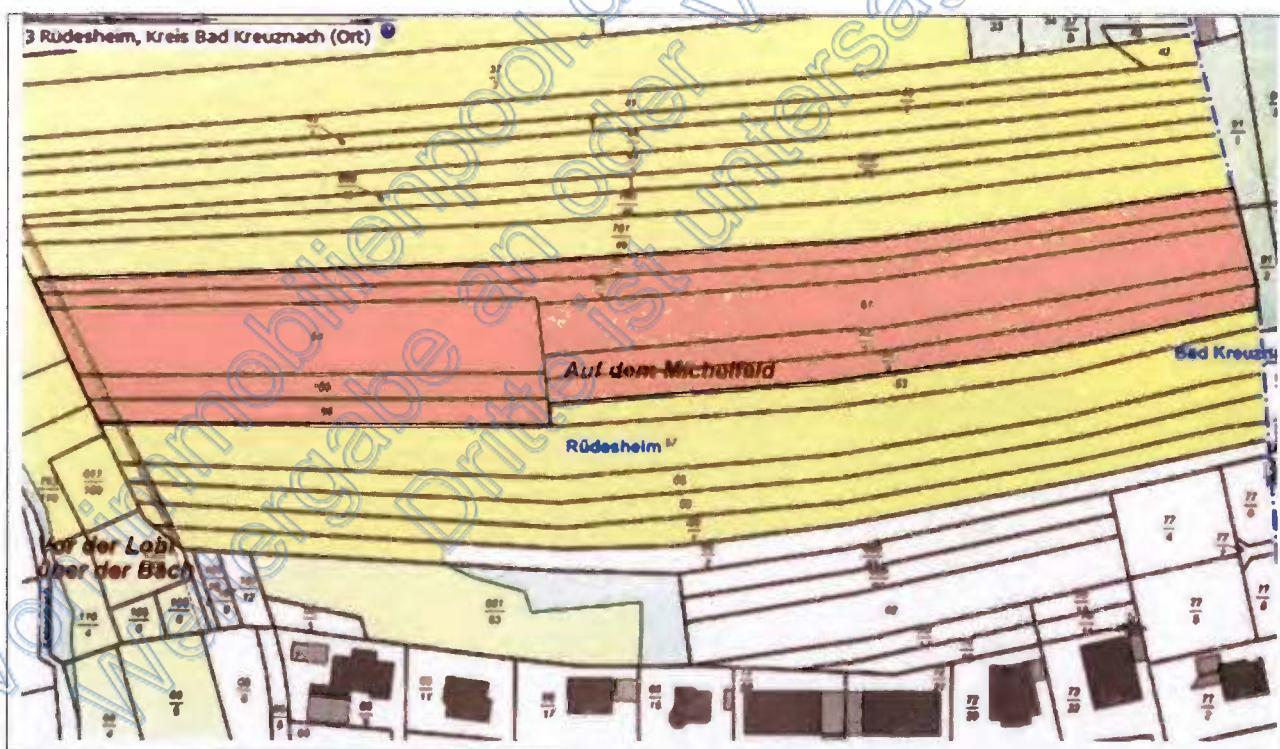
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekte: Grundstücke, unbebaut, derzeit genutzt als Ackerland

Objektadresse: Rüdesheim "Auf dem Michelfeld"

Grundbuchangaben: Grundbuch von Rüdesheim, Blatt 2618, lfd. Nr. 3;
 Grundbuch von Rüdesheim, Blatt 2618, lfd. Nr. 4;
 Grundbuch von Rüdesheim, Blatt 2618, lfd. Nr. 5;
 Grundbuch von Rüdesheim, Blatt 2618, lfd. Nr. 9;
 Grundbuch von Rüdesheim, Blatt 2618, lfd. Nr. 10;
 Grundbuch von Rüdesheim, Blatt 2618, lfd. Nr. 11;
 Grundbuch von Rüdesheim, Blatt 2618, lfd. Nr. 12;
 Grundbuch von Rüdesheim, Blatt 2618, lfd. Nr. 13

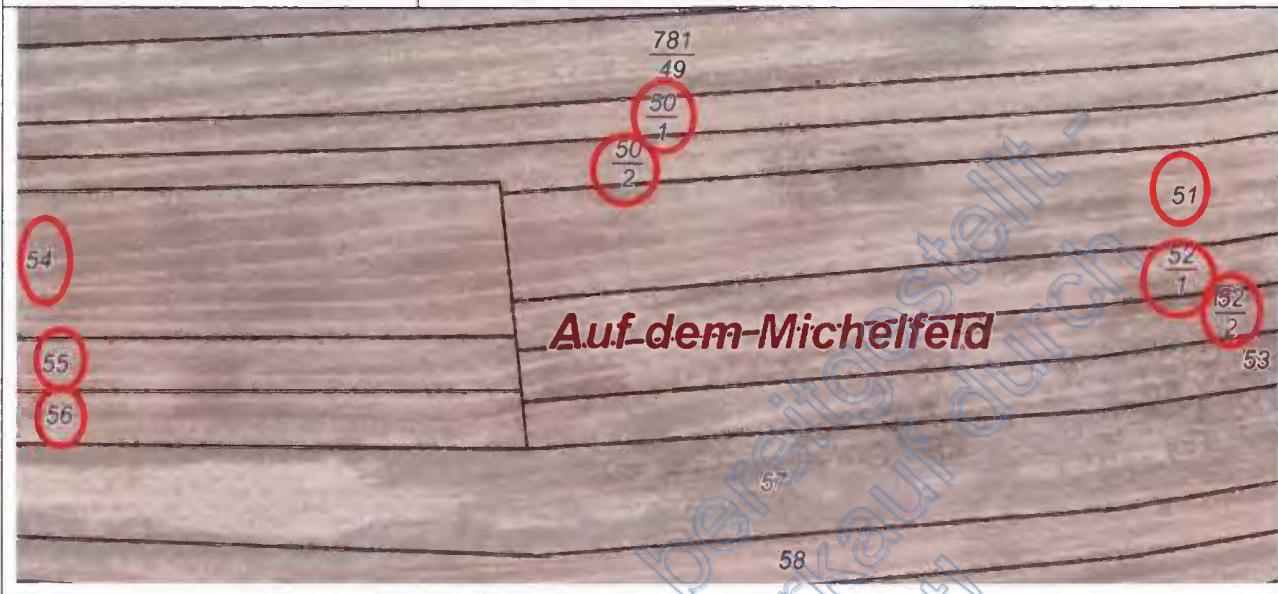
Katasterangaben: Gemarkung Rüdesheim, Flur 3, Flurstück 51, zu bewertende Fläche 2.617 m²;
 Gemarkung Rüdesheim, Flur 3, Flurstück 52/1, zu bewertende Fläche 1.339 m²;
 Gemarkung Rüdesheim, Flur 3, Flurstück 52/2, zu bewertende Fläche 1.337 m²;
 Gemarkung Rüdesheim, Flur 3, Flurstück 56, zu bewertende Fläche 877 m²;
 Gemarkung Rüdesheim, Flur 3, Flurstück 50/1, zu bewertende Fläche 1.678 m²;
 Gemarkung Rüdesheim, Flur 3, Flurstück 50/2, zu bewertende Fläche 1.678 m²;
 Gemarkung Rüdesheim, Flur 3, Flurstück 54, zu bewertende Fläche 2.617 m²;
 Gemarkung Rüdesheim, Flur 3, Flurstück 55, zu bewertende Fläche 862 m²



1.2 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag:	12.11.2024: Tag des Eingangs wertrelevanter Planunterlagen
Qualitätsstichtag:	12.11.2024: Entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Nach Studium des Beweisbeschlusses ist ein Ortstermin unter Hinzuziehung der Beteiligten für nicht notwendig erachtet worden!

	Die Äcker wurden auf dem Rückweg von einem anderweitigen Termin in Augenschein genommen.
Auszug aus aktuellem Luftbild:	Tatsächliche Nutzung durch einen Pächter: Ackerland



1.3 Angaben zum Auftrag

herangezogene Unterlagen u. sonstige Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 28.10.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.11.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
Von der Vermessungs- und Katasterverwaltung bzw. aus dem Geoportal

- Flurkartenauszug
- Flurstücks- und Eigentümernachweise
- Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszüge aus der Kaufpreissammlung

Von der zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung wurden beschafft

- Daten der Bauleitplanung
- Auszüge aus Kaufverträgen
- Vorentwürfe und auch Arbeitspapiere hinsichtlich weiterer Planaktivitäten

Anmerkungen:

Durch die Hinzuziehung von Sachverständigen durch das Vollstreckungsgericht soll

- **einerseits** einer Verschleuderung des beschlagnahmten Grundstücks entgegengewirkt,
- **andererseits** den Biet-Interessenten eine Orientierungshilfe für ihre Entscheidung anhand gegeben werden

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Einen speziellen "Zwangsversteigerungswert" gibt es nicht. Gemäß § 74a ZVG ist die Wertbemessung an den Begriff des Verkehrswerts gebunden. Die besonderen Erwerbsumstände der Zwangsversteigerung sind im Verkehrswert ja gerade nicht zu berücksichtigen, weil ansonsten entgegen der Legaldefinition des § 194 BauGB ungewöhnliche Verhältnisse erfasst würden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Bad Kreuznach

Ort und Einwohnerzahl: Rüdesheim (Nahe) (ca. 2700 Einwohner)

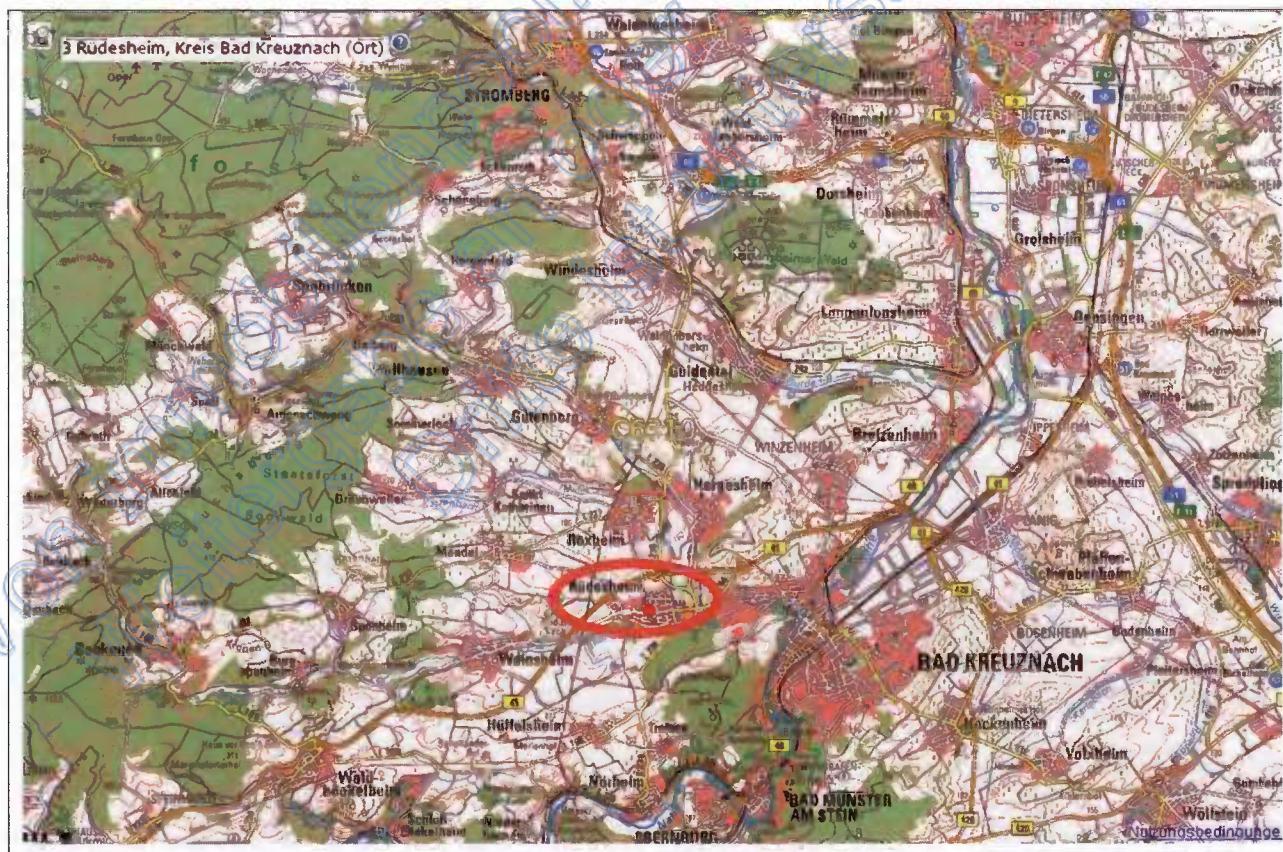
überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Bad Kreuznach, Mainz

Bundesstraßen:
B 41

Autobahnzufahrt:
A 61 Waldlaubersheim

Bahnhof:
Bad Kreuznach

Flughafen:
Frankfurt-Hahn



2.1.2 Marktsegmente

Unter dem Hintergrund der auseinanderdriftenden Preisentwicklung zwischen den eher ländlich strukturierten und den urbanen Räumen im Bereich von Wohnungseigentum und bei bebauten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mussten die bisherigen Auswertemethoden geändert werden. Es wurden Marktsegmente eingeführt.

Mit der Einführung der Marktsegmente wurde im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 daher ein grundlegender Wechsel in der Auswertungsmethode eingeleitet. Durch diese Vorgehensweise können räumlich bedingte Unterschiede in den Marktgegebenheiten besser erkannt werden, die Konsistenz der Auswertungen ist deutlich verbessert und gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, die Zahl der durch die örtlichen Gutachterauschüsse vorzunehmenden Nachbewertungen zu reduzieren.

Nach umfangreichen Untersuchungen im Vorfeld zum Landesgrundstücksmarktbericht 2021 wurde die optimale Anzahl für Rheinland-Pfalz auf **6 Marktsegmente** festgelegt.

• •

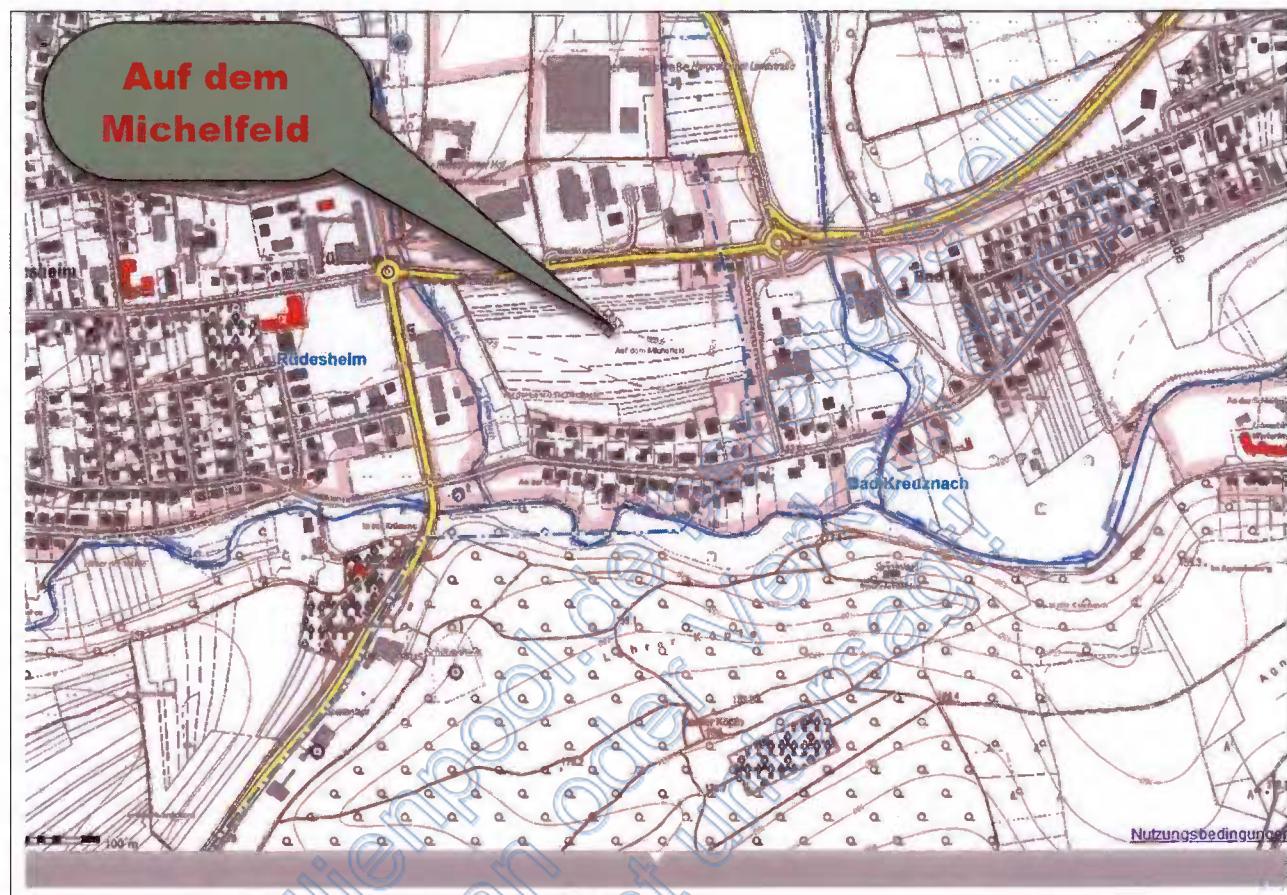
• •

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

2.1.3 Kleinräumige Lage

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: nahezu eben, nach Süden und Osten hin leicht abfallend



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- noch ursprüngliche Flurstücksform (Ur-Kataster)
- keine Bodenordnung durch Flurbereinigung

2.3 Grenzverhältnisse

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die Grundstücke sind verpachtet und werden grenzübergreifend als Gesamtblock bearbeitet (ohne Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen). Die Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass sich der genaue Grenzverlauf aus dem Liegenschaftskataster ergibt und im Zweifelsfalle durch eine zugelassene Katastervermessungsstelle bezeichnet werden könnte.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 23.11.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht). Die Wertminderung für die Belastung durch die Inanspruchnahme des Schutzstreifens wird gesondert ermittelt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

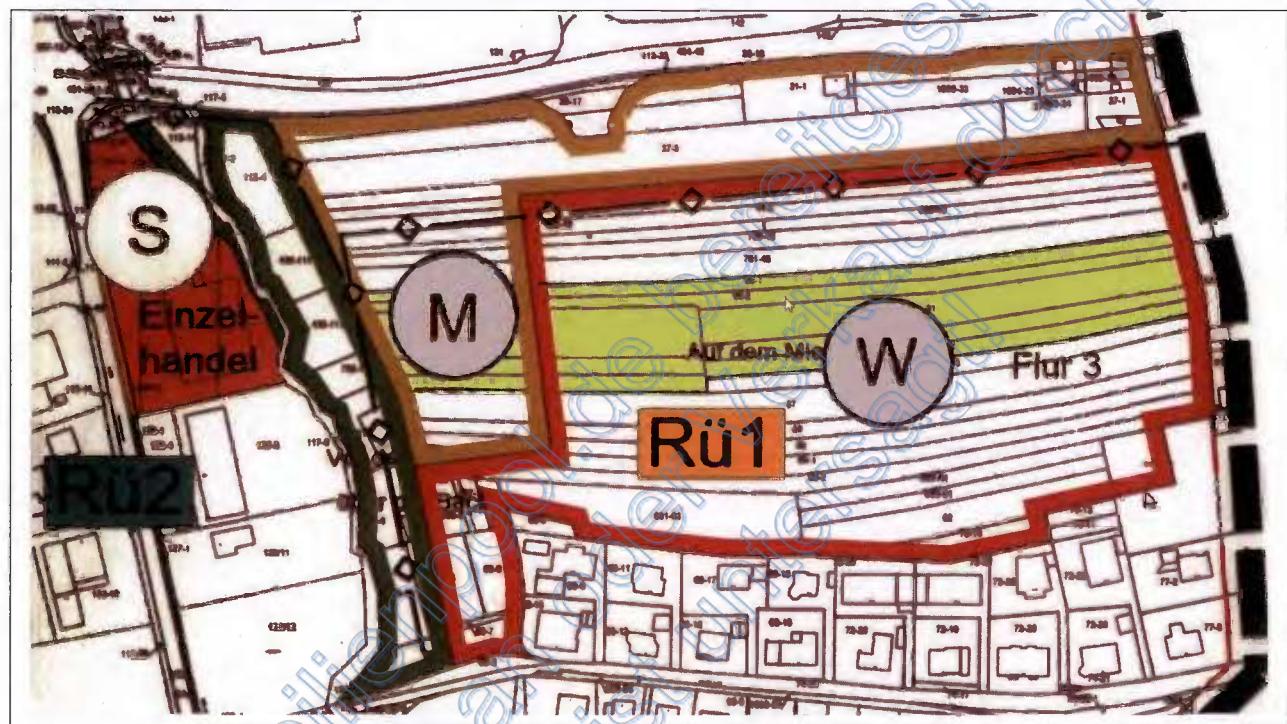
2.5.1 Bauplanungsrecht

Im Bauplanungsrecht wird unterschieden zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan. Nachfolgend werden die aktuellen Planungen für den Bereich der Bewertungsobjekte dargelegt.

2.5.2 Flächennutzungsplan

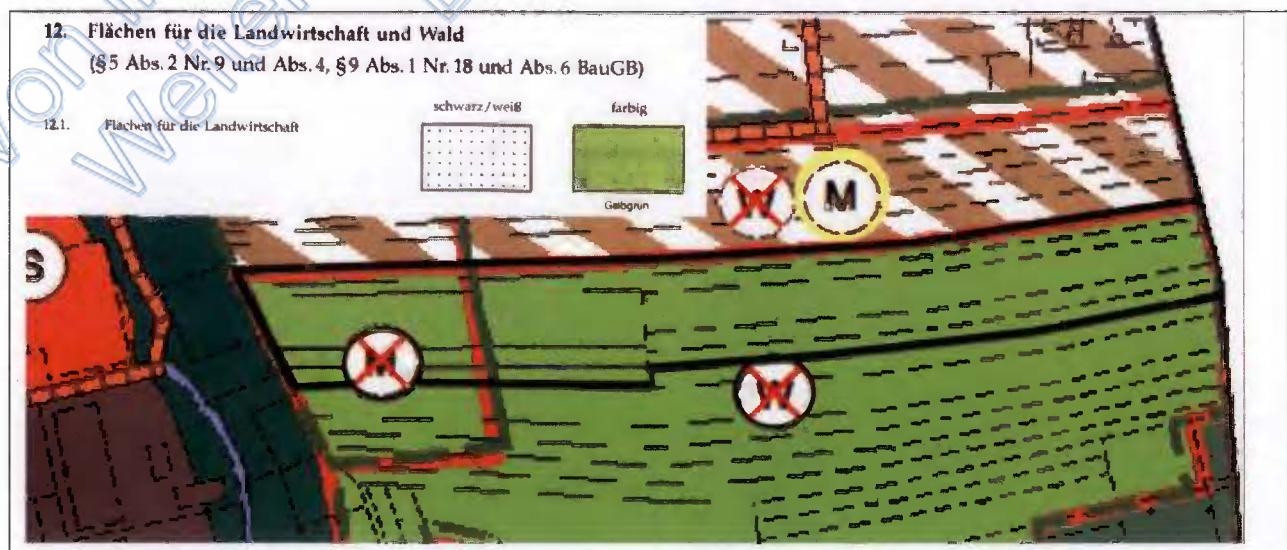
Ein Flächennutzungsplan ist gem. § 1 Absatz 2 BauGB [Baugesetzbuch] ein vorbereitender Bauleitplan eines Gemeindegebiets, dessen Regelung sich nach den §§ 5 ff. BauGB richtet. Er ordnet den vorhandenen und voraussichtlichen Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie Wohnen, Arbeiten, Erholung, Verkehr und Landwirtschaft. Der Plan gilt als Basis für verbindliche Bebauungspläne.

Der Bereich der Bewertungsobjekte ist als Wohnbaufläche (W) und gemischte Baufläche (M) dargestellt.



2.5.3 Geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Rüdesheim und auch der Verbandsgemeinderat haben in vergangenen Sitzungen Beschlüsse gefasst, die auch den Bereich der zu bewertenden Grundstücke betreffen. Der Bereich der Bewertungsobjekte soll zukünftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.



2.5.4 Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Nach meiner Kenntnis existiert bisher auch kein Beschluss seitens der Gemeinde zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB. Das schließt erfahrungsgemäß nicht aus, dass Vorentwürfe oder auch Arbeitspapiere existieren.

2.6 Entwicklungszustand

Für eine sachgemäße Bodenwertermittlung ist die vorherige Festlegung der Entwicklungsstufe des Grund und Bodens (i.S.d. § 5 ImmoWertV) erforderlich. Zu unterscheiden sind mit grundsätzlich aufsteigender Wertigkeit die Entwicklungsstufen

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)
- Bauerwartungsland (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)
- Rohbauland (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)
- baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Im vorliegenden Fall sind in dem Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte 2024 die zu bewertenden Flächen als Ackerland gekennzeichnet mit den Merkmalen 1,20 €/m² (7101) LF A 70, also als **LF = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft**. Diese Festlegung lehnt sich erfahrungsgemäß an an die im Liegenschaftskataster geführte tatsächliche Nutzung TN = Ackerland. Die ist aber lediglich eine beschreibende Angabe und hat keine rechtliche Wirkung. Die Bodenrichtwerte bauen darauf auf, entfalten aber ebenfalls keine bindende Wirkung. Der Entwicklungszustand der **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (LF)** wird in § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 dahingehend definiert, dass es sich um Flächen handelt, die land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind, die allerdings **keine irgendwie geartete Bauerwartung** entfachen.

Gerade dieser Umstand liegt aber vor. Auch wenn die zukünftige städtebauliche **Entwicklung** des Gebiets nicht mit letzter Sicherheit vorhersehbar ist, haben wir es mit „**subjektiver**“ **Bauerwartung** zu tun. Nach gutachterlicher Einschätzung werden die Erwartungen auf werdendes Bauland durch die jetzigen Aktivitäten der Gemeinde lediglich abgeschwächt, aber nicht beendet.

Zwischenergebnis:

1. Der Bodenrichtwert ist nicht verwertbar weil nicht zutreffend.
2. Wir haben es mit „subjektiver“ Bauerwartung zu tun.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teils schriftlich, teils (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Pachtsituation

Die Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind z.Z. verpachtet.

Eine eigenständige Wegeparzelle existiert nicht. Die Grundstücke sind teilweise nur über die Nachbargrundstücke zu erreichen

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die derzeit als Ackerland genutzten Grundstücke in der Gemarkung Rüdesheim „Auf dem Michelfeld“ ermittelt.

Daten aus Grundbuch und Liegenschaftskataster:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rüdesheim	2618	3

Flurstück 51, Flur 3, Gemarkung Rüdesheim (1996)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Rüdesheim Landkreis: Bad Kreuznach
Lage:	Auf dem Michelfeld
Fläche:	2 617 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 617 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	2 184 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 68, Ackerzahl 72, Ertragsmesszahl 1572 433 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 56, Ertragsmesszahl 242 Gesamtertragsmesszahl 1814
Bewertung:	2 617 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rüdesheim	2618	4

Flurstück 52/1, Flur 3, Gemarkung Rüdesheim (1996)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Rüdesheim Landkreis: Bad Kreuznach
Lage:	Auf dem Michelfeld
Fläche:	1 339 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 339 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	1 131 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 68, Ackerzahl 72, Ertragsmesszahl 814 208 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 56, Ertragsmesszahl 116 Gesamtertragsmesszahl 930
Bewertung:	1 339 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Rüdesheim	2618	5

Flurstück 52/2, Flur 3, Gemarkung Rüdesheim (1996)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Rüdesheim Landkreis: Bad Kreuznach
Lage:	Auf dem Michelfeld
Fläche:	1 337 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 337 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	1 129 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 68, Ackerzahl 72, Ertragsmesszahl 813
	208 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 56, Ertragsmesszahl 116
	Gesamtertragsmesszahl 929
Bewertung:	1 337 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Rüdesheim	2618	9

Flurstück 56, Flur 3, Gemarkung Rüdesheim (1996)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Rüdesheim Landkreis: Bad Kreuznach
Lage:	Auf dem Michelfeld
Fläche:	877 m ²
Tatsächliche Nutzung:	835 m ² Ackerland 27 m ² Ackerland 15 m ² Fahrweg
Bodenschätzung:	877 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 56, Ertragsmesszahl 491
	Gesamtertragsmesszahl 491
Bewertung:	877 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Rüdesheim	2618	10

Flurstück 50/1, Flur 3, Gemarkung Rüdesheim (1996)

Gebietszugehörigkeit:

Gemeinde: Rüdesheim
Landkreis: Bad Kreuznach

Lage:

Auf dem Michelfeld

Fläche:

1 678 m²

Tatsächliche Nutzung:

1 654 m² Ackerland
15 m² Ackerland
9 m² Fahrweg

Bodenschätzung:

893 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3),
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 68, Ackerzahl 72,
Ertragsmesszahl 643533 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL),
Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 64,
Ackerzahl 68,
Ertragsmesszahl 362252 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL),
Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 54,
Ackerzahl 56,
Ertragsmesszahl 141

Gesamtertragsmesszahl 1146

Bewertung:

1 678 m² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Rüdesheim	2618	11

Flurstück 50/2, Flur 3, Gemarkung Rüdesheim (1996)

Gebietszugehörigkeit:

Gemeinde: Rüdesheim
Landkreis: Bad Kreuznach

Lage:

Auf dem Michelfeld

Fläche:

1 678 m²

Tatsächliche Nutzung:

1 655 m² Ackerland
15 m² Ackerland
8 m² Fahrweg

Bodenschätzung:

890 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3),
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 68, Ackerzahl 72,
Ertragsmesszahl 641545 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL),
Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 64,
Ackerzahl 68,
Ertragsmesszahl 371243 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL),
Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 54,
Ackerzahl 56,
Ertragsmesszahl 136

Gesamtertragsmesszahl 1148

Bewertung:

1 678 m² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rüdesheim	2618	12

Flurstück 54, Flur 3, Gemarkung Rüdesheim (1996)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Rüdesheim Landkreis: Bad Kreuznach
Lage:	Auf dem Michelfeld
Fläche:	2 617 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 499 m ² Ackerland 75 m ² Ackerland 43 m ² Fahrweg
Bodenschätzung:	2 617 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 56, Ertragsmesszahl 1466
	Gesamtertragsmesszahl 1466
Bewertung:	2 617 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rüdesheim	2618	13

Flurstück 55, Flur 3, Gemarkung Rüdesheim (1996)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Rüdesheim Landkreis: Bad Kreuznach
Lage:	Auf dem Michelfeld
Fläche:	862 m ²
Tatsächliche Nutzung:	820 m ² Ackerland 26 m ² Ackerland 16 m ² Fahrweg
Bodenschätzung:	862 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 56, Ertragsmesszahl 483
	Gesamtertragsmesszahl 483
Bewertung:	862 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)

Hinweis: Die Grundstücke liegen räumlich zusammen und bilden nutzungsmäßig zusammen mit noch weiteren Grundstücken eine wirtschaftliche Einheit, weil von ein und demselben Pächter bewirtschaftet. Bei gleicher Nutzung und Bewirtschaftung macht es Sinn, den Grundstücksblock als Ganzes zu bewerten.

Da es sich um rechtlich selbständige Grundstücke handelt, die einzeln versteigert werden können, werden auch die Einzelergebnisse für die jeweilige lfd. Nr. ausgewiesen.

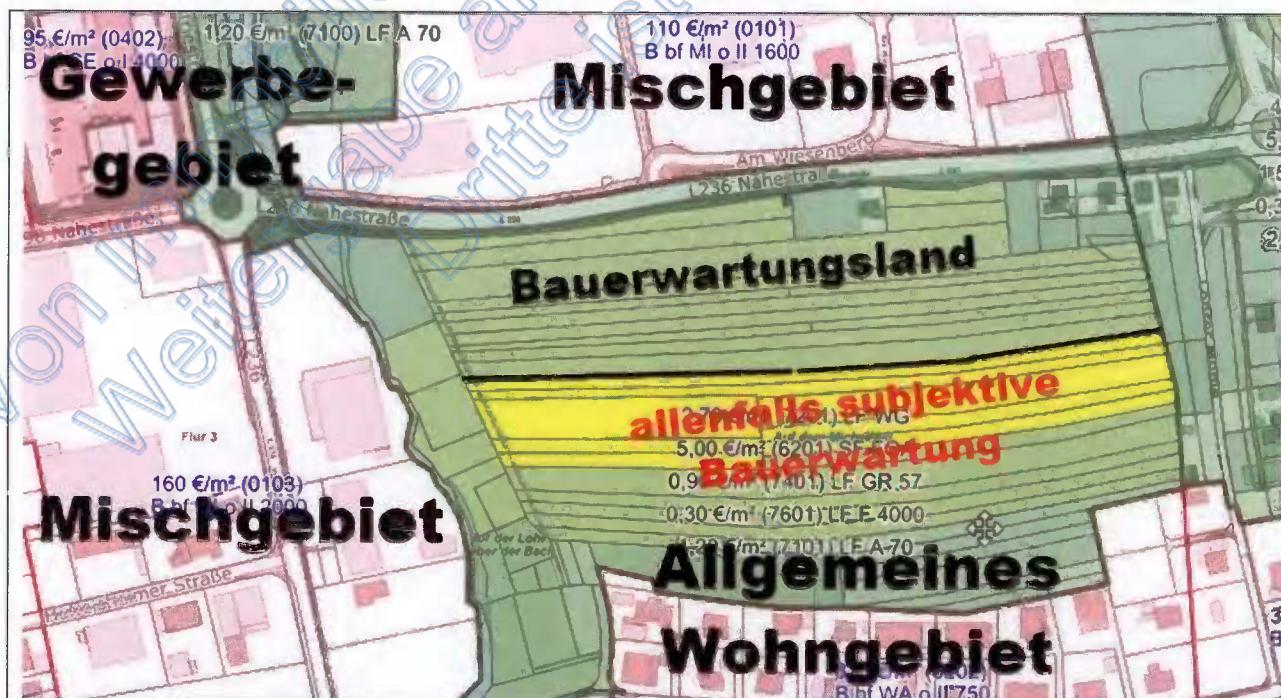
3.2 Zusammenstellung nach lfd. Nr.

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Derzeitige tatsächliche Nutzung
1	3	51	2.617 m ²	Ackerland
2	3	52/1	1.339 m ²	Ackerland
3	3	52/2	1.337 m ²	Ackerland
4	3	56	877 m ²	Ackerland
5	3	50/1	1.678 m ²	Ackerland
6	3	50/2	1.678 m ²	Ackerland
7	3	54	2.617 m ²	Ackerland
8	3	55	862 m ²	Ackerland
			Summe 13.005 m ²	

3.3 Verfahrenswahl

Wir haben es mit unbebauten Grundstücken zu tun. 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 (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21). Im vorliegenden Fall ist der Bodenrichtwert wie unter Punkt 2.6 erläutert nicht verwertbar. Wenn eine derartige Mangel-Situation hinsichtlich wertrelevanter Unterlagen vorliegt, müssen andere Methoden und Verfahren, die in der wissenschaftlichen Literatur zur Immobilienbewertung dargestellt sind, angewendet werden. Eines dieser Verfahren beruht darauf, deduktiv über Vergleichsfaktoren vom Wert des baureifen Landes auf einen durchschnittlichen Wertanteil von Bauerwartungsland bzw. **subjektivem Bauerwartungsland** abzustellen.

3.4 Bodenwertermittlung als durchschnittlicher Wertanteil



Von **subjektivem Bauerwartungsland** ist die Rede, wenn das Land zwar noch nicht (oder auch nicht mehr) im Flächennutzungsplan als zukünftige Baufläche dargestellt ist, aber andere Faktoren dafür sprechen, dass dieser Grund zu Bauland werden wird. Nach gutachterlicher Einschätzung lässt sich eine künftige

Bebaubarkeit mit gewisser Wahrscheinlichkeit auch weiterhin erwarten, weil die zu bewertenden Flächen in Gänze von bestehenden Baugebieten (B) eingeschlossen sind. Auch die räumliche Nähe zur Stadt Bad Kreuznach, die exponierte Lage und die besondere Nachfragesituation in Rüdesheim (Marktsegment 4) ist hierfür ein Kriterium. Dem steht nicht entgegen, dass der Verbandsgemeinderat in vergangenen Sitzungen Beschlüsse gefasst hat dahingehend, dass die Festlegung der baulichen Nutzung wieder aufgehoben wird. Nach gutachterlicher Einschätzung werden diese Erwartungen auf werdendes Bauland durch die jetzigen Aktivitäten der Gemeinde lediglich abgeschwächt, aber nicht beendet.

Einer wertmäßigen Festlegung geht eine Zusammenstellung voraus darüber, welche Angaben vorliegen:

- Kaufpreise mit 50,- €/m² im nördlichen Bereich des Gebietes zur Nahestraße
 - Befristete Vorverträge im südlichen Bereich des Gebietes
 - Abgelehnte Angebote im Bereich der zu bewertenden Grundstücken
- Absichtserklärungen des Verbandsgemeinderates hinsichtlich einer Änderung der Darstellung im derzeitigen Flächennutzungsplan
- Bestehende Vorentwürfe bzw. Arbeitspapiere hinsichtlich weiterer Planaktivitäten

Nach gutachterlicher Einschätzung haben wir kein Bauerwartungsland, sondern es steht nur noch eine subjektive Bauerwartung im Raum. Der Wertanteil vom beitragspflichtigen baureifen Land ist unter Berücksichtigung der neuen Planung und des damit verbundenen Risikos im Bereich von 10 bis 15 % anzusetzen.

Stufe	mit dem	Merkmal	v. H. des Werts von beitragspflichtigem baureifem Land = 100%
	Subjektive Bauerwartung		Ansatz
	Prozent-Ansatz vom Wert von beitragspflichtigem baureifem Land		12 %

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks: Subjektives Bauerwartungsland

Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das Bauerwartungsland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.

Bodenwert (baureifes Land, beitragspflichtig), nach Erfahrungswerten	200,00 €/m²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	– 0,00 €/m ²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	= 200,00 €/m ²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor für subjektives Bauerwartungsland : 12 %	× 0,12
relativer Bodenwert (wegen subjektiver Bauerwartung)	= 24,00 €/m ²
Fläche	× 13005 m ²
vorläufiger Bodenwert für das Bauerwartungsland	= 312.120,00 €
Zu-/Abschläge (pauschale Schätzung)	+ 0,00 €
Bodenwert für das subjektive Bauerwartungsland	= 312.120,00 €
	rd. 312.000,00 €

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 insgesamt **312.000,00 €**.

3.5 Vergleichswertermittlung

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)	312.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
Vergleichswert	rd. 312.000,00 €

3.6 Verkehrswert

Der **Vergleichswert** als Gesamtwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **312.000,00 €** ermittelt.

Da es sich um rechtlich selbständige Grundstücke handelt, die jeweils einzeln versteigert werden könnten, werden auch die Einzelwerte ausgewiesen. Die **Einzelwerte** für die Grundstücke in der Gemarkung Rüdesheim, „Auf dem Michelfeld“ wurden wie folgt ermittelt:

Beschluss lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Derzeitige Nutzung	Einzel-Werte
1	3	51	2.617 m ²	Ackerland	62.808 €
2	3	52/1	1.339 m ²	Ackerland	32.136 €
3	3	52/2	1.337 m ²	Ackerland	32.088 €
4	3	56	877 m ²	Ackerland	21.048 €
5	3	50/1	1.678 m ²	Ackerland	40.272 €
6	3	50/2	1.678 m ²	Ackerland	40.272 €
7	3	54	2.617 m ²	Ackerland	62.808 €
8	3	55	862 m ²	Ackerland	20.688 €
			Summe 13.005 m ²		312.120 €
					rd. 312.000,00 €

Der **Gesamtwert** für die derzeit als Ackerland genutzten Grundstücke in der Gemarkung Rüdesheim, „Auf dem Michelfeld“ wird zum Wertermittlungstichtag 12.11.2024 mit rd.

312.000 €

in Worten: **drei hundert zwölf tausend Euro**

geschätzt.

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.

Simmern, den 27. November 2024



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt: Zwangsversteigerungsverfahren

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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Dezember 2023

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 7. Dez 2022

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Nov 2023.

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 01. Jan 1900, i.d.F. vom 28. Dez. 2022

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Juli 2021, in Kraft getreten am 01. Januar 2022

ImmoWertA:

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen am 20. September 2023

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz LGMB 2023
- [3] © GeoBasis-DE/L VermGeoRP KB 137391/ 2024
- [4] Tabellenhandbuch, Tillmann – Kleiber – Seitz, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen, 2. Auflage, Reguvis – Bundesanzeigerverlag

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 17.06.2024) erstellt.