

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!**

## GUTACHTEN

07. Januar 2026

Über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB  
für das **unbebaute Grundstück** in

55578 Sankt Johann  
Auf dem Schleich 10



Amtsgericht	Bingen am Rhein
Grundbuch von	Sankt Johann [Rheinhausen]
Blatt	1897
Lfd. Nr. der Grundstücke	1
Gemarkung	Sankt Johann
Flur	6
Flurstück Nr.	52/4
Beschreibung	Erholungsfläche
	Auf dem Schleich 10
Fläche	270 m <sup>2</sup>

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19. August 2025 ermittelt mit rund

**7.200 €**

Dieses Gutachten umfasst 15 Seiten und 5 Anlagen mit 6 Blättern.  
Auftragsgemäß wurden sieben Ausfertigungen erstellt, ein zusätzliches Exemplar für meine Unterlagen.

**AZ des Gerichts** : 41 K 14/24  
**AZ des Sachverständigen** : G.478-V

Ausfertigung Nr. 7

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Grunddaten .....	3
2. Grundstücksbeschreibung .....	4
2.1 Umfeld .....	4
2.2 Grundstückseigenschaften .....	6
2.3 Infrastruktur .....	6
2.4 Rechte und Belastungen .....	7
2.5 Planungs- und Entwicklungszustand .....	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	8
3.1 Vorbemerkung .....	8
3.2 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten .....	8
4. Wertermittlung .....	9
4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	9
4.2 Ermittlung des Bodenwerts .....	10
4.3 Ermittlung des Werts der Außenanlagen .....	11
4.4 Gesamtwert .....	11
4.5 Rechte .....	11
5. Weitere Beweiserhebungen .....	12
6. Verkehrswert .....	13
7. Unterlagen / Daten / Verordnungen / Gesetze / Literatur .....	14
8. Verzeichnis der Anlagen .....	15

### HINWEIS :

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 des Verfassers gestattet.

## 1. Grunddaten

### Auftraggeber :

Amtsgericht Bingen am Rhein  
Mainzer Straße 52  
55411 Bingen am Rhein

### Grund der Gutachtenstellung :

Verkehrswertermittlung für das unbebaute Grundstück in 55578 St. Johann, Auf dem Schleich 10,  
in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

### Wertermittlungsstichtag :

19. August 2025

### Tag der Ortsbesichtigung :

19. August 2025

### Teilnehmer :

Eigentümerin zu 2 b),  
Ehemann der Eigentümerin zu 2 b),  
Sachverständiger.

### Sonstiges :

Das Grundstück war uneingeschränkt zugänglich und konnte vollständig besichtigt werden.  
Während der Ortsbesichtigung kam es zu keinen besonderen Vorkommnissen.

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

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Umfeld

#### Makrologie :

Die Gemeinde Sankt Johann gehört zum Landkreis Mainz-Bingen im Bundesland Rheinland-Pfalz (Anlage 4 : Übersichtskarte). Sankt Johann zählt 874 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 370 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,36 Personen beträgt. Sankt Johann ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Sankt Johann räumlich der Wohnungsmarktregion Mainz zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Sankt Johann auf 4 Personen. Damit weist Sankt Johann im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30 bis 49 Jahre und 0 bis 17 Jahre mit den höchsten Wanderungssaldi von 861 bzw. 356 Personen und die Altersklassen 18 bis 24 Jahre und 65+ Jahre mit den tiefsten Wanderungssaldi von -140 bzw. -139 auf.

Gemäß Fachländer Partner (FPRE) zählen 37,8 % der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland : 34,2 %), 33,2 % der Haushalte zu den mittleren (Deutschland : 36 %) und 29 % zu den unteren Schichten (Deutschland : 29,8 %). Der größte Anteil mit rund 31,4 % (Deutschland : 21,4 %) kann der Lebensphase „Familie mit Kindern“ (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von „Älteres Paar“ (55+ Jahre) mit 19,9 % (Deutschland : 16,8 %) und „Älterer Single“ (55+ Jahre) mit 13,9 % (Deutschland : 22,6 %).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Sankt Johann rund 40,8 % der Wählerinnen und Wähler (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Rheinland-Pfalz : 35,7 %), 18,9 % CDU/CSU (Bundesland Rheinland-Pfalz : 27,7 %) und 11 % AfD (Bundesland Rheinland-Pfalz : 8,3 %). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Sankt Johann rund 29,4 % der Wählerinnen und Wähler (gültige Zweitstimmen) AfD (Deutschland : 20,8 %), 24,8 % CDU/CSU (Deutschland : 28,5 %) und 10 % DIE GRÜNEN (Deutschland : 11,6 %). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 25,1 % (Deutschland : 30 %), AfD mit 22,8 % (Deutschland : 15,9 %) und „Sonstige“ mit 20,5 % (Deutschland : 20,3 %) die meisten Stimmen.

Sankt Johann weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 393 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 214 Einfamilienhäuser und 179 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 54,5 % und ist somit im bundesweiten Vergleich (30 %) stark überdurchschnittlich. Mit 24,2 % handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 7+ Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (22,6 %) und 6 Räumen (19,1 %) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 1,08 % höher aus als in Deutschland (0,61 %). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 24 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 4 % oder 8.300 Personen (Deutschland : 0,2 %). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 3 % bzw. einer Zunahme von 3.005 Haushalten gerechnet (Deutschland : 1,47 %).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand : 30.09.2025) in Sankt Johann bei den Einfamilienhäusern bei 3.778 €/m<sup>2</sup>, bei den Eigentumswohnungen bei 4.189 EUR/m<sup>2</sup>. Die monatliche Nettomarktmiete von Mietwohngebäude liegt an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 12,10 €/m<sup>2</sup> bzw. 9,20 €/m<sup>2</sup> bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von EFH in den letzten 5 Jahren im Landkreis Mainz-

Bingen um 17,3 % zugelegt. Die Preisveränderung von ETW liegt bei 27,6 %. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 26,3 % verändert.

#### Mikrolage :

Bei der Adresse „Auf dem Schleich 10“ in der Gemeinde Sankt Johann handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPPE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,7 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPPE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,9 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 5,0 Grad.

Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 33 % am stärksten vertreten. Es folgen Kinder mit 29 %, Personen mittleren Alters mit 24 % und junge Personen mit 14 %. Gemäß den Nachfragesegmenten im Wohnungsmarkt (FPPE) ist die Mittelschicht mit 34 % (31 % in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 34 % folgt die Oberschicht und mit 32 % die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPPE bilden Paare mit Kindern.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als ungünstig zu beurteilen (1,6 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich (3,2 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 525 m entfernt, der nächste Wald rund 13 km. Die Distanz zum nächsten größeren Gewässer, dem Fluss „Nahe“, beträgt rund 9 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating : 3,5 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Distanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 275 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof im Nachbarort Sprendlingen beträgt ca. 3,5 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating : 3,3 von 5,0). Die Fahrtdistanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 5,9 km.

Der Standort ist ruhig (Rating : 3,6 von 5,0). Negative Umstände (z.B. durch Geruchsbelastung oder Nähe zu Hochspannungsanlagen) liegen keine vor.

#### Lage des Wertermittlungsobjektes (Anlage 3 : Stadtplan) :

Das Bewertungsgrundstück als Reihengrundstück liegt am nordwestlichen Ortsrand von St. Johann in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Gemeindestraße „Auf dem Schleich“.

#### Bauliche Nutzung in der näheren Umgebung :

Die Nutzung ist wohnbaulicher Art. Die größtenteils freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäuser haben ein bis zwei Vollgeschosse und größtenteils auch ausgebaute Dachgeschosse.

#### Einkaufsmöglichkeiten:

Geschäfte zur Deckung des Bedarfs des täglichen Lebens gibt es vor Ort keine. Der nächste Supermarkt befindet sich im ca. 2 km entfernten Sprendlingen. Weitere Geschäfte und Supermärkte sind im ca. 9 km entfernten Wöllstein, im ca. 10 km entfernten Wörstadt und im ca. 15 km entfernten Bad Kreuznach auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

## 2.2 Grundstückseigenschaften

Gestalt (Anlage 2 : Auszug aus dem amtlichen Lageplan) :

Das Bewertungsgrundstück ist von regelmäßiger Gestalt in Form eines Rechtecks. Die Länge der Grundstücksgrenze entlang der Straße „Auf dem Schleich“ beträgt ca. 8,70 m, die Grundstückstiefe ca. 31 m und die Grundstücksgröße 270 m<sup>2</sup>.

Topographie :

Das Grundstück steigt leicht an von der Straße in Richtung Nordwesten zur rückwärtigen Grundstücksgrenze.

Augenscheinlich festgestellte Bodenbeschaffenheit :

Bodenuntersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, Aussagen hierzu sind daher nicht möglich. Angaben zu ökologischen Altlasten bzw. zur Altlastenfreiheit gibt es nach Aussage des Eigentümers keine, auch diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bebauung :

Das Bewertungsgrundstück ist nicht bebaut.

## 2.3 Infrastruktur

Öffentliche Verkehrserschließung :

Die Fahrbahn ist mit Betonverbundsteinen gepflastert, Gehwege gibt es keine. Der Zustand ist insgesamt gut. Die Straße wird in beide Richtungen befahren, Fahrbahnmarkierungen gibt es keine. Ausgewiesene PKW-Stellplätze gibt es ebenfalls nicht, geparkt wird entlang der Straße. Der Straßenausbau ist abgeschlossen.

Vorhandene oder gesicherte Erschließungen :

Die erschließungsbeitragsfreie Versorgung mit Wasser/Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabelanschluss und Internet ist in der Straße vorhanden (nicht jedoch auf dem Bewertungsgrundstück).

Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen :

Die örtliche Kindertagesstätte ist ca. 650 m entfernt, ein Spielplatz 500 m und die evangelische Kirche ca. 550 m.

Im Nachbarort Sprendlingen befinden sich die nächste Grundschule (ca. 2 km), eine integrierte Gesamtschule und ein Sportplatz (jeweils ca. 3 km). Die nächste katholische Kirche gibt es im ca. 8 km entfernten Gau-Bickelheim. Die nächste Realschule Plus ist im ca. 9 km entfernten Wöllstein erreichbar, das nächste Gymnasium im ca. 16,5 km entfernten Gau-Algesheim.

Die Verbandsgemeindeverwaltung Sprendlingen-Gensingen in Sprendlingen ist ca. 2,7 km entfernt, die Kreisverwaltung Mainz-Bingen in Ingelheim ca. 20 km.

## 2.4 Rechte und Belastungen

Grundbuch :

Das Grundbuch wurde eingesehen, in Abt. II ist eingetragen (Stand : 07.08.2025) :

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bingen, Zwangsversteigerungsabteilung, 41 K 14/24); eingetragen am 22.07.2024.

Baulastenverzeichnis :

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Es sind keine Eintragungen zugunsten oder zulasten des Bewertungsgrundstücks vorhanden (Stand : 07.08.2025).

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen :

Weitere Rechte und Belastungen, die nicht eingetragen sind, wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

Bodenordnungsverfahren :

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich bzw. ist nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 2.5 Planungs- und Entwicklungszustand

Flächennutzungsplan :

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Bebauungsplan :

Das Bewertungsgrundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Leimenkaule“ vom 13.03.2019 mit folgenden Festsetzungen :

Art der baulichen Nutzung	: Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise	: offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Zahl der Vollgeschosse	: max. 2
Höhe baulicher Anlagen	: max. 10,50 m
Maß der baulichen Nutzung	: Grundflächenzahl GRZ 0,4 (als Höchstmaß), Geschossflächenzahl GFZ 0,7 (als Höchstmaß)
Dachneigung	: geneigte Dächer 10° bis 45°, Pultdächer 10° bis 25°

Entwicklungszustand :

Fast alle Grundstücke in diesem Baugebiet sind bebaut, die öffentliche Erschließung ist vorhanden. Es handelt sich hier also um baureifes Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung). Darunter versteht man Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

### 3. Beschreibung der Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die folgenden Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Pläne.

Die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorhersehenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich, erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Außenanlagen

Begriffsbestimmung :

Dies sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Versorgungsanlagen zwischen Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen und Gartenanlagen. Der Wert der Außenanlagen wird mit einem pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Beschreibung :

- Einfriedung zur Straße mit Mauersackel, verputzt und gestrichen, darüber ein Holz-Lattenzaun, und im Eingangs-/Einfahrtbereich des Grundstücks zwei leicht zu entfernende Stabstahlelemente als Zugangs-/Zufahrtssperre
- Einfriedung zu den Nachbargrundstücken mit Gartenmauer und Stabstahl-Zaun
- Abgrenzung des vorderen zum hinteren Grundstücksbereich mit einer Holz-Sichtschutzwand mit zweiflügeliger Tür
- im Einfahrtbereich des Grundstücks zwei niedrige Stützwände aus Beton-Schalsteinen und niedrigen Beton-Palisaden
- Einfahrtbereich mit zwei schmalen Streifen aus Beton-Rasengittersteinen befestigt
- kleines Holzhaus mit sehr flach geneigtem Pultdach als Garten-WC mit Handwaschbecken, Toilette und Urinal. Wände ca. 1,50 m hoch gefliest, Boden gefliest, Eingangstür mit Oberlichteinsatz; Wasserversorgung und Abwasserentsorgung mangels eigener Anschlüsse auf dem Bewertungsgrundstück über das Nachbargrundstück „Auf dem Schleich 12“; wegen der Frostgefahr ist die Wasserleitung im Winter abgestellt
- Gartenhaus aus Holz mit sehr flach geneigtem Pultdach, Eingangstür und zwei Fenstern
- offener Unterstand aus Holz für Gartengeräte
- Terrasse, befestigt mit Beton-Terrassenplatten
- Terrassenüberdachung aus einer Holzkonstruktion mit durchsichtigen Kunststoff-Wellplatten
- kleiner Gartenteich (Wasserfläche kleiner als 5 m<sup>2</sup>) mit Umrandung aus lose aufeinandergeschichteten Feldsteinen
- unbefestigte Flächen mit Bäumen, Sträuchern, Hecken, Blumenbeeten und Rasen ohne besonderen Wert

## 4. Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 55578 St. Johann, Auf dem Schleich 10, zum Wertermittlungsstichtag 19. August 2025 ermittelt.

Zunächst werden die allgemeinen Begriffe und Wertermittlungsansätze erläutert.

Fachbegriffe :

- **Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)**  
Das ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
- **Bodenwert (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV)**  
Grundsätzlich ist vom Bodenwert des unbebaut gedachten Grundstücks auszugehen, jedoch unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung sowie der rechtlichen Gegebenheiten, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.1 ImmoWertV).
- **Bauliche Anlagen (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV)**  
Zur baulichen Anlage gehören Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen.
- **Sonstige Anlagen (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV)**  
Hierunter versteht man nichtbauliche Außenanlagen, wie z.B. Anpflanzungen.
- **Verkehrswert (§ 194 BauGB)**  
Der Verkehrswert ist der Preis, der nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### 4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB :

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Da es sich beim Bewertungsobjekt um ein unbebautes Grundstück handelt, ist der Bodenwert maßgeblich für den Verkehrswert. Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichsverfahren gemäß den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein geeigneter Bodenrichtwert verwendet werden, der bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter des Bodenrichtwertgrundstücks (§ 13 Abs. 1 ImmoWertV), das ein unbebautes fiktives Grundstück ist, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Grundstücke in einer nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 Abs. 2 ImmoWertV). Eine Bodenrichtwertzone besteht also aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV) gleichartiger Grundstücke.

Ein Bodenrichtwert ist bei baureifem Land gemäß § 16 Abs. 2 ImmoWertV geeignet, wenn wertbeeinflussende Merkmale dargestellt sind, wie :

- Entwicklungszustand,
- Art der Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV,
- Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung,
- Grundstücksgröße,
- Grundstückstiefe,
- der beitragsrechtliche Zustand.

Im vorliegenden Fall sind die wertbeeinflussenden Merkmale in der Bodenrichtwertkarte zwar dargestellt, dennoch wird der Bodenrichtwert für die Zone, in der das Bewertungsgrundstück liegt, vom Sachverständigen aus den folgend genannten Gründen als nicht geeignet beurteilt :

- a) Das Bewertungsgrundstück liegt zwar im erschlossenen Innenbereich in einem Allgemeinen Wohngebiet, ist aber sowohl im Grundbuch als auch in der Liegenschaftskarte als Erholungsfläche ausgewiesen. Im Grundbuch ist die frühere Wirtschaftsart als Bauplatz gelöscht.
- b) Das Bewertungsgrundstück hat keine Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Versorgungsleitungen, die in der Straße liegen und die Nachbargrundstücke erschließen. Entsprechende Planauskünfte hat der Sachverständige bei den Netzbetreibern eingeholt.
- c) Selbst wenn man unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück Bauland ist, muss sich eine Bebauung nach dem Bebauungsplan richten, der in diesem Baugebiet nur freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 8 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zulässt.

Weil die Wohnhäuser auf den Nachbargrundstücken „Auf dem Schleich 12“ und „Auf dem Schleich 14“ aneinander gebaut sind, bilden sie baurechtlich bereits ein Doppelhaus, so dass nach Aussage des zuständigen Sachbearbeiters der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen auf dem Bewertungsgrundstück kein Wohnhaus mehr errichtet werden kann, das direkt an das benachbarte Wohnhaus „Auf dem Schleich 12“ angebaut wird.

Also wäre auf dem Bewertungsgrundstück nur ein freistehendes Wohnhaus zulässig. Wenn man aber berücksichtigt, dass der Grenzabstand für eine Bebauung zu den beiden seitlichen Nachbargrundstücken jeweils 3 m betragen muss (insgesamt also 6 m), das Bewertungsgrundstück entlang der Straße aber nur 8,70 m breit ist, ergibt sich nach Abzug dieser Abstandsflächen ein Baufeld mit einer Breite von 2,70 m – zu schmal für ein Wohnhaus.

Die Wohnhäuser „Auf dem Schleich 12“ und „Ringstraße 7“, die im gleichen Baugebiet liegen, können nicht als Präzedenzfälle für eine (einseitige) Grenzbebauung herangezogen werden, da sie noch nach den Regelungen des vorhergehenden Bebauungsplans aus dem Jahr 1963 errichtet wurden, der durch den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan im Jahr 2019 außer Kraft gesetzt worden ist.

Somit bleibt im Ergebnis festzuhalten, dass das Grundstück nicht mit einem freistehenden Wohnhaus bebaubar ist, was auch vom zuständigen Sachbearbeiter bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen als Unterer Bauaufsichts- und Genehmigungsbehörde bestätigt wurde.

Daher hat das Bewertungsgrundstück nicht die Qualität von Bauland, sondern nur von Erholungsfläche, weshalb im vorliegenden Fall die Bewertung auf Grundlage des Bodenrichtwerts für Freizeitgartenflächen erfolgt, der zum Stichtag 01.01.2024 in Außenbereichslagen von Sankt Johann 4 €/m<sup>2</sup> beträgt (Anlage 1 : Auszug aus der Bodenrichtwertkarte).

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale sind durch entsprechende Anpassungen zu berücksichtigen.

#### 4.2 Ermittlung des Bodenwerts

Wie bereits im vorigen Kapitel ausgeführt, wird der Bodenwert im vorliegenden Fall auf Grundlage eines Bodenrichtwerts durchgeführt.

Nachfolgend wird geprüft, ob der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 19. August 2025 und die Wert beeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks anzupassen ist :

Bodenrichtwert (BRW)					4,00 €/m <sup>2</sup>
	Richtwertgrundstück	Koeffizient	Bewertungsgrundstück	Koeffizient	Anpassungsfaktor
Entwicklungsstufe	Sonstige Flächen (SF)	1,00	Sonstige Flächen (SF)	1,00	1,00
zeitliche Anpassung	01.01.2024	1,00	19.08.2025	1,00	1,00
Art der Nutzung	Freizeitgartenfläche (FGA)	1,00	Freizeitgartenfläche (FGA)	1,00	1,00
Fläche <sup>1)</sup>	500 m <sup>2</sup>	1,00	270 m <sup>2</sup>	1,06	1,06
Sonstiges <sup>2)</sup>	---	1,00	bessere Erschließungssit.	2,00	2,00
relativer Bodenwert = BRW x Anpassungsfaktoren					8,48 €/m <sup>2</sup>
gerundet					<b>8,00 €/m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche					<b>270,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenwert</b>					<b>2.160,00 €</b>
					<b>rd. 2.200,00 €</b>

<sup>1)</sup> Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Freizeitgärten beträgt 500 m<sup>2</sup> (Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Teil 4, Kap. 4.7, Unterabschn. 4.7.3.2.2, S. 276). Wegen der Flächenabweichung des Bewertungsgrundstücks erfolgt ein Zuschlag analog den Umrechnungskoeffizienten für Wohnbaukand (Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Teil 4, Kap. 4.5, Abschn. 4.5.4, S. 233 ff).

<sup>2)</sup> Wegen der besseren Erreichbarkeit durch die innerörtliche Lage und wegen der besseren Erschließungssituation durch die Lage in einem Baugebiet liegt der relative Bodenwert (€/m<sup>2</sup>) nach sachverständiger Einschätzung ca. zweimal höher als bei vergleichbar nutzbaren Grundstücken im Außenbereich.

#### 4.3 Ermittlung des Werts der Außenanlagen

Eine Sache, die mit dem Grund und Boden eines Grundstücks fest verbunden ist, ist gemäß § 94 BGB wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks. Gemäß § 93 BGB können wesentliche Bestandteile nicht Gegenstand besonderer Rechte sein, sondern ihr Schicksal richtet sich nach dem Schicksal der Hauptsache. Das bedeutet, dass Grundstück und wesentliche Bestandteile einen einheitlichen Vermögensgegenstand bilden und somit der Eigentümer des Grundstücks zivilrechtlich auch Eigentümer der mit dem Grundstück verbundenen Sache wird.

Weil im vorliegenden Fall die Außenanlagen (unabhängig davon, wer sie gekauft bzw. bezahlt hat) ins Eigentum der Grundstückseigentümer übergegangen sind, dürfen sie nicht wieder von einem Miteigentümer ohne Zustimmung des anderen Miteigentümers entfernt werden. Die Entfernung stellt eine Eigentumsverletzung dar, die gemäß § 823 Abs. 1 BGB eine Schadensersatzpflicht begründen kann.

Für die unter Punkt 3.2 auf Seite 8 dieses Gutachtens beschriebenen **Außenanlagen** als wesentliche Bestandteile (abgesehen von den beiden leicht zu entfernenden Stabstahlelementen als Zugangs-/Zufahrtssperre an der straßenseitigen Grundstücksgrenze) wird nach sachverständiger Einschätzung ein **Zellwert** von **5.000,- €** angesetzt.

#### 4.4 Gesamtwert

Bodenwert	2.200,00 €
Wert der Außenanlagen	5.000,00 €
<b>Gesamtwert</b>	<b>7.200,00 €</b>

#### 4.5 Rechte

Rechte, die sich wertbeeinflussend auswirken könnten, wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

## 5. Weitere Beweiserhebungen

Außerdem soll der Sachverständige auftragsgemäß feststellen, ob :

1. Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen ;  
Keine Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt
2. Verdacht auf Hausschwamm besteht :  
Kein Verdacht vorhanden.
3. Verdacht auf ökologische Altlasten besteht :  
Kein Verdacht vorhanden.
4. ein Verwalter (Name und Anschrift) bestellt ist, soweit möglich, mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum :  
Kein Verwalter bestellt.
5. welche Mieter oder Pächter (Name und Anschrift) vorhanden sind ;  
Keine Mieter oder Pächter vorhanden.
6. eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht :  
Besteht nicht.
7. ein Gewerbebetrieb (Art und Inhaber) vorhanden ist  
Kein Gewerbebetrieb vorhanden.
8. Maschinen und Betriebseinrichtungen (Art und Bezeichnung) vorhanden sind, die vom Sachverständigen nicht geschätzt wurden  
Keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
9. ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt :  
Kein Energieausweis bzw. Energiepass vorhanden, da das Grundstück nicht bebaut ist.

## 6. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Gesamtwert aus Bodenwert und Wert der Außenanlagen orientieren. Der Bodenwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund 2.200 € ermittelt und der Wert der Außenanlagen mit rund 5.000 €. Somit beträgt der **Gesamtwert** rund **7.200 €**.

Da es sich bei dem zu bewertenden Anwesen um ein unbebautes Grundstück handelt, bestimmt der Gesamtwert aus Bodenwert und Wert der Außenanlagen den Verkehrswert.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in **55578 Sankt Johann, Auf dem Schleich 10**,

Amtsgericht Grundbuch von Blatt	Bingen am Rhein Sankt Johann [Rheinhessen] 1897
Lfd. Nr. des Grundstücks	1
Gemarkung	Sankt Johann
Flur	6
Flurstück Nr.	52/4
Beschreibung	Eholungsfläche Auf dem Schleich 10
Fläche	270 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 19. August 2025 ermittelt mit

**7.200 €**

(in Worten : Siebentausendzweihundert Euro)

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner 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.



Alzey, 07. Januar 2026

## 7. Unterlagen / Daten / Verordnungen / Gesetze / Literatur

### Verwendete Unterlagen und Daten :

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis,  
Auszug aus der Liegenschaftskarte,  
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte,  
Bebauungsplan,  
Flächennutzungsplan,  
Fotoaufnahmen,  
Grundbuchauszug,  
Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz 2019 und 2025.

### Verwendete Gesetze, Verordnungen :

Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des WPGEg vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), ), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)  
vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)  
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2006 – WertR 2006)  
in der Fassung vom 1. März 2006 (BAz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAz. Nr. 121 S. 4798)

### Verwendete Wertermittlungsliteratur :

Gerardy, Theo / Möckel, Rainer / Troff, Herbert / Bischoff, Bernhard  
„Praxis der Grundstücksbewertung“  
Grundwerk Incl. 149. Ausgabe, Stand 3/2025  
Loseblattsammlung, Mediengruppe Oberfranken – Fachverlage GmbH & Co.KG, Kulmbach  
Kleiber, Wolfgang  
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“  
Kommentar und Handbuch  
9. Auflage 2020, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln  
Sprengnetter  
„Immobilienbewertung“  
Marktdaten und Praxishilfen, Bände 1 bis 4, Stand August 2025 (incl. 154. Ergänzungslieferung),  
Lehrbuch und Kommentar, Bände 5 bis 16, Stand August 2025 (incl. 79. Ergänzungslieferung),  
Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig

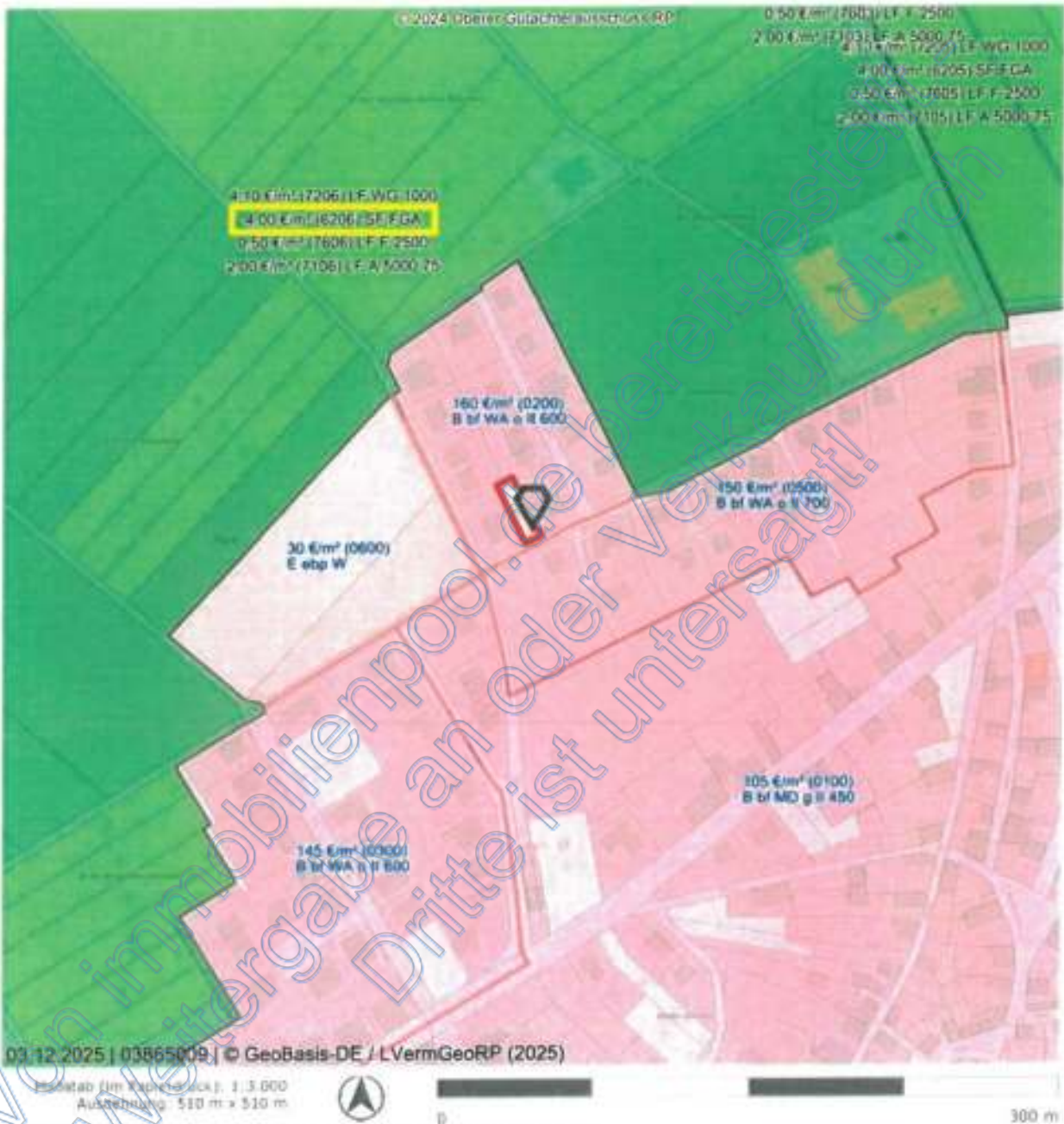
## 8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte .....	1 Blatt
Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Lageplan .....	1 Blatt
Anlage 3: Stadtplan .....	1 Blatt
Anlage 4: Übersichtskarte .....	1 Blatt
Anlage 5: Fotodokumentation (11 Fotos) .....	2 Blatt

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

# Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz

55578 St. Johann , Rheinhess, Auf dem Schleich 10



### Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen

Die Bodenrichtwertkarte von Rheinland-Pfalz ist außer in den kreisfreien Städten Mainz, Koblenz, Worms, Trier, Kaiserslautern und Ludwigshafen im ganzen Land verfügbar. Sie stellt Zonen und Werte dar, welche auf der Grundlage der Kaufpreisanhebung zweijährlich mit dem Sonntag 1. Januar ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Kartenanstellung erfolgt in einem Maßstabsbereich von 2.000 bis 1:10.000. Als Kartengrundlage dient die aktualisierte Liegenschaftskarte von Rheinland-Pfalz.

### Datenquelle:

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

## Auszug aus den Geobasisinformationen

### Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 07.08.2025

Flurstück: 52/4  
Flur: 6  
Gemarkung: Sankt Johann

Gemeinde: Sankt Johann  
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28  
55232 Alzey

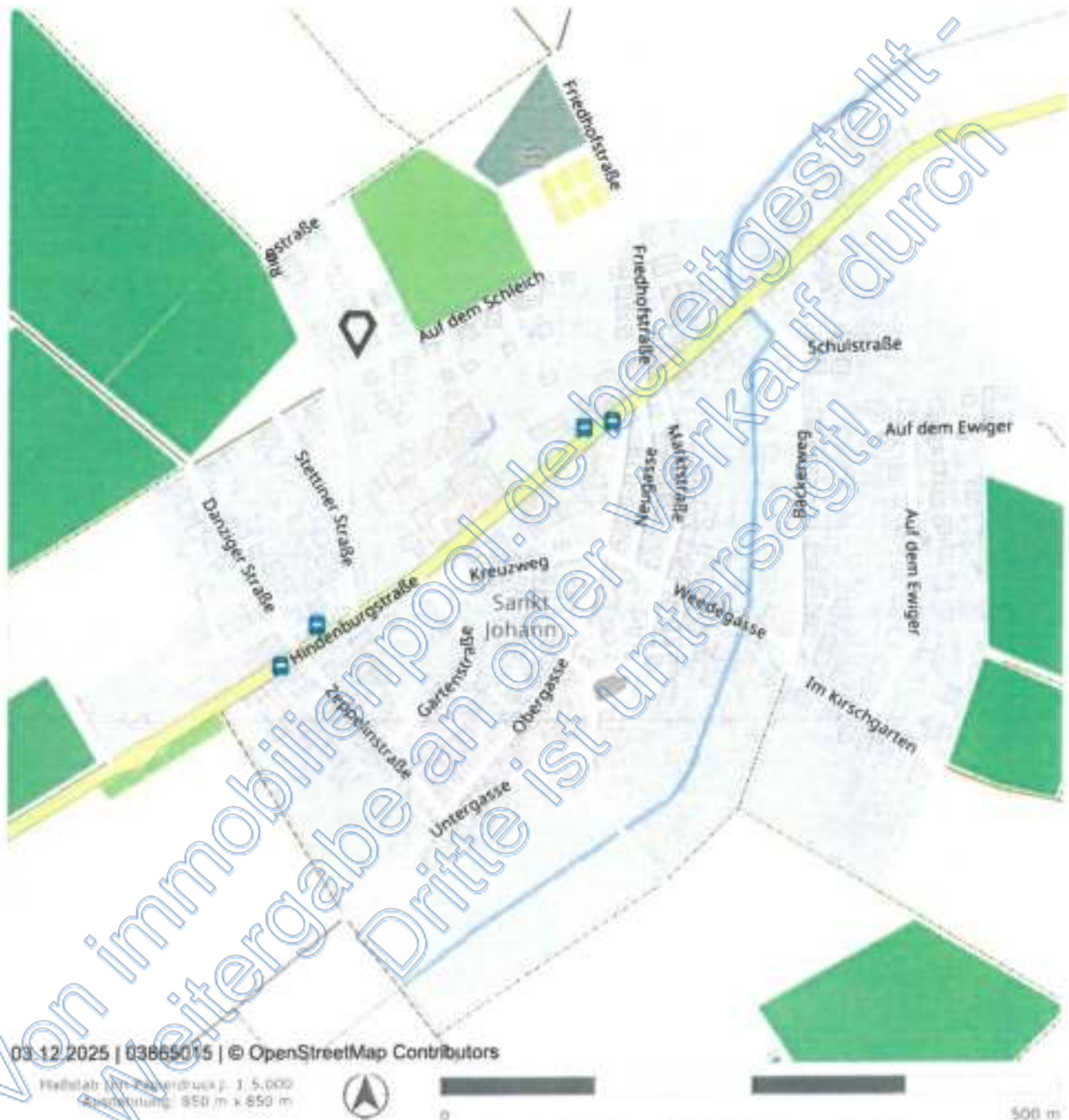
Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## Stadtplan on-geo

55578 St. Johann , Rheinl.ess, Auf dem Schleich 10



Geoport



Stadtplan in verschiedenen Maßstabtaben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte zeigt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC-BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

### Datenquelle

OpenStreetMap-NRW-Karte, Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03665015 vom 03.12.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Fassung. Copyright © by on-geo & Geoport 2025

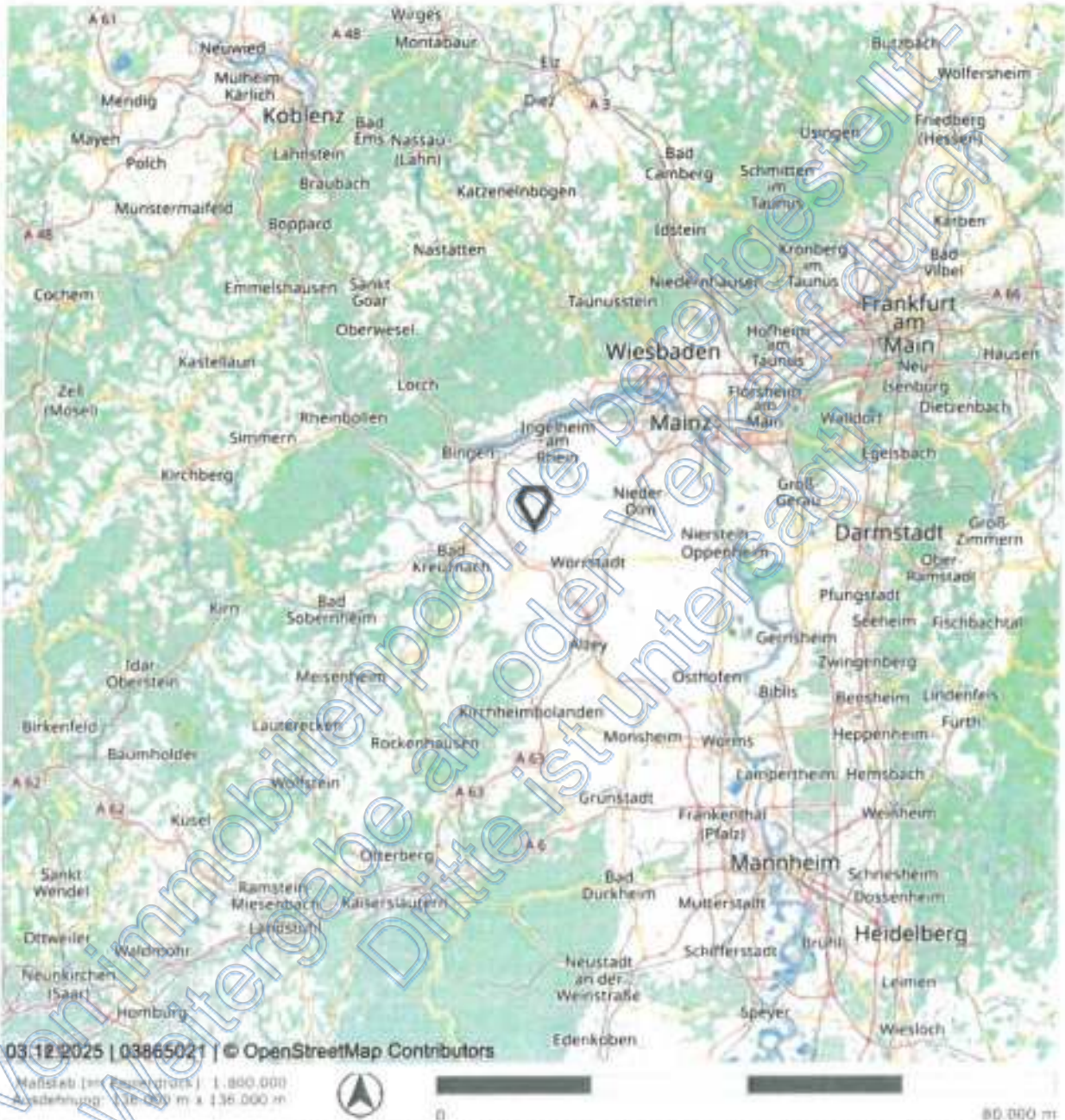
Seite 1

## Übersichtskarte on-geo

55578 St. Johann , Rheinhess, Auf dem Schleich 10



Geoport



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u. a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) herbeigeführt und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen

### Datenquelle

OpenStreetMap Mitwirkende Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03865021 vom 03.12.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de), im Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport 2025

Seite 1



Südost-/Straßenansicht



Blick von der Straße auf das Bewertungsgrundstück  
in Richtung Nordwesten



Blick vom Bewertungsgrundstück nach Südosten  
in Richtung Straße



Garten-WC an der südwestlichen Grundstücksgrenze



Garten-WC



Blick vom vorderen in den hinteren Teil des Bewertungsgrundstücks  
in Richtung Nordwesten



offener Unterstand an der südwestlichen Grundstücksgrenze



überdachte Terrasse an der südwestlichen Grundstücksgrenze



Gartenhaus in der nordwestlichen Grundstücksecke

Gartenhaus



Blick von der rückwärtigen Grundstücksgrenze in Richtung Straße nach Südosten