

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

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch in der jeweils gültigen Fassung

Grundbuch:	Heidesheim		
Grundbuch Blatt, (lfd. Nr.):	4057, (lfd. Nr. 1, 2, 10, 12, 13)		
Gemarkung:	Heidesheim		
Flur:	2	2	2
Flurstück:	96/4	96/2	96/1
Fläche:	481 m²	846 m²	855 m²
Flur:	2	2	
Flurstück:	96/3	95	
Fläche:	572 m²	75 m²	



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 04.03.2026 in der Besetzung

stellv. Vorsitzender und Gutachter M.Sc. Julien Denis, Obervermessungsrat

ehrenamtlicher Gutachter Adolf Dahlem, Landwirt, Winzer

ehrenamtlicher Gutachter Friedrich Josef Ellerbrock, Bezirksgeschäftsführer (Bauern- und
Winzerverband)

den Verkehrswert¹ je Quadratmeter der o.a. unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücke

in Heidesheim, Gewinn: „Im Orbel“ zum

Wertermittlungstichtag 04.03.2026 mit

0,50 €/m² ermittelt.

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten inkl. Anlagen. Die Originalausfertigung ist beim Gutachterausschuss archiviert. Herausgegebene Ausfertigungen sind beglaubigte Abschriften, digitale Ausfertigungen sind unbeglaubigt.

¹ Der hier angegebene Verkehrswert wurde unter den in Kap 1.4 genannten Vorgaben ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung zum Wertermittlungstichtag	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Schutzgebiete	7
2.5.2	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.3	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Pachtsituation	8
2.9	Außenanlage	8
3	Ermittlung des Verkehrswerts	9
3.1	Grundstücksdaten	9
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	9
3.3	Bodenwertermittlung	11
3.3.1	Hinweise zur Bodenwertermittlung der Immobilienwertermittlungsverordnung	11
3.3.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	11
3.3.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	11
3.3.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
3.3.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	12
3.4	Vergleichswertermittlung	13
3.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
3.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	13
3.4.3	Vergleichswertermittlung	14
3.4.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	14
4	Verkehrswert	15
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	17
6	Verzeichnis der Anlagen	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke
Objektadresse: (Flurstück)	Heidesheim, Gewann: „Im Orbell“ 55262 Heidesheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Heidesheim, Blatt 4057, lfd. Nr. 1, 2, 10, 12, 13
Katasterangaben:	Flur 2, Flurstück 96/4, Fläche 481 m ² Flur 2, Flurstück 96/2, Fläche 846 m ² Flur 2, Flurstück 96/1, Fläche 855 m ² Flur 2, Flurstück 96/3, Fläche 572 m ² Flur 2, Flurstück 95, Fläche 75 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bingen am Rhein Mainzer Straße 52 55411 Bingen am Rhein Az.: 42 K 23/25 Auftrag vom 21.10.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer (lt. Grundbuch):	In Erbengemeinschaft zu 1/2 4.2 6.1 6.2 In Erbengemeinschaft zu 1/2 5.1 5.2 <i>Anmerkung: Das Geburtsdatum wird aus Gründen des Datenschutzes nicht dargestellt.</i>

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	04.03.2026 (Tag der Beschlussfassung durch den Gutachterausschuss)
Qualitätstichtag:	Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Bewertungsfall dem Wertermittlungstichtag, dem 04.03.2026.
Teilnehmer am Ortstermin am 10.12.2025:	Herr Dahlem (Gutachter, Landwirt und Winzer) Frau _____ und Frau _____ von der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss
Vorbereitung des Gutachtens (herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen):	Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden folgende Tätigkeiten durchgeführt und Auskünfte sowie Unterlagen beschafft:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern (Bauleitplanung, beitragsrechtlicher Zustand),
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücksbeschreibung
- Anfertigung von Lichtbildern,
- Auszüge aus den Geobasisinformationen:
 - Topografische Karte,
 - Liegenschaftskarte,
 - Orthophoto,
 - Flurstücks- und Eigentümersachweise,
- Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte,
- unbeglaubigter Grundbuchauszug

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Gutachterausschuss auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Datum der Beschlussfassung durch den Gutachterausschuss und wurde vom Auftraggeber vorgegeben.

Es liegen keine Informationen über ein bestehendes Pachtverhältnis vor.

Auftragsgemäß ist gemäß Zwangsversteigerungsgesetz eine Einzelbewertung der Grundstücke vorzunehmen, auch wenn noch weitere Grundstücke des gleichen Eigentümers angrenzen bzw. sich in unmittelbarer Nähe befinden und somit eine wirtschaftliche Einheit bilden. Der Verkehrswert des Einzelgrundstücks kann dadurch abweichen (i.d.R. geringer bzw. unverkäuflich).

Die Wertermittlung erstreckt sich auftragsgemäß nur auf den Grund und Boden der auf dem Titelblatt angeführten Flurstücke. Ggf. vorhandene Außenanlagen (z.B. Aufwuchs, Bodenbefestigungen, Einfriedungen) sind daher gesondert zu berücksichtigen.

Anmerkung: Sollten Vorgaben oder Angaben in diesem Gutachten – auch teilweise – nicht zutreffen, müsste das Gutachten ggf. überarbeitet werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung zum Wertermittlungsstichtag

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Mainz-Bingen
Ort und Einwohnerzahl:	Heidesheim, Stadtteil von Ingelheim am Rhein, (ca. 7.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ingelheim am Rhein (ca. 5 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 15 km entfernt) <u>Landesstraßen:</u> L 422 in Heidesheim <u>Autobahnzufahrt:</u> A 60 bei Heidesheim <u>Bahnhof:</u> in Heidesheim <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 40 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Lage zum Ort: (siehe Anlage 2)	Die Flurstücke liegen räumlich zusammen und bilden einen zusammenhängenden Bewertungsbereich ohne räumliche Trennung.
Art der Nutzungen in der näheren Umgebung:	Landwirtschaftliche Flächen
Topografie:	hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	Die Grundstücke sind überwiegend schmal und langgestreckt mit rechteckigem Zuschnitt.
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Zuwegung:	An einem Kopfende der Flurstücke verläuft ein landwirtschaftlicher Weg (Wirtschaftsweg).
Untergrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Untergrund- oder Grundwasseruntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Gutachterausschuss geht von normal tragfähigem Untergrund und Grundwasserverhältnissen aus.
Altlasten:	Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise oder

Informationen zu Altlasten oder sonstigen Bodenbelastungen vor. Ohne weitere Prüfung geht der Gutachterausschuss von normalem Untergrund aus, der unbelastet von Ablagerungen (Altlasten) und außergewöhnlichen schädlichen Umwelteinflüssen ist.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuchblatt (4057) von Heidesheim wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am 03.11.2025 eingesehen, und ein unbeglaubigter Auszug wurde erstellt. Die finale Sichtung des Grundbuchs erfolgte am 04.03.2026. Bis zu diesem Datum sind folgende Eintragungen eingetragen.

lfd. Nr. 2: lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 1, 2, 10, 12, 13:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bingen, Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 23/25); eingetragen am 17.09.2025

Dieser Hinweis selbst ist nicht wertmindernd, vielmehr weist er auf den Zustand hin, dass das Objekt einem Zwangsversteigerungsverfahren gem. Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB §§ 854 – 1296), der Zivilprozessordnung (ZPO) und dem Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) unterliegt.

Anmerkungen:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Heidesheim Blatt 4057 ist kein Herrschvermerk eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es wird davon ausgegangen, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Rechte und Lasten vorhanden sind. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Ggf. vorhandene Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Schutzgebiete

Hinweise im Liegenschaftskataster:

Dem Gutachterausschuss liegt ein Auszug aus der Liegenschaftsbeschreibung vor. Im Liegenschaftskataster sind folgende Angaben vermerkt:

Naturschutzgebiet „NSG-7339-206“

Vogelschutzgebiet „DE-6014-401“ (Kennung: 07ISGDNOR)

Anmerkung: Eine vertiefte Prüfung der sich aus den Schutzgebietsausweisungen ergebenden konkreten rechtlichen Einschränkungen erfolgte nicht. Die hieraus resultierenden wertbeeinflussenden Aspekte wurden im Rahmen der Wertermittlung sachgerecht berücksichtigt.

2.5.2 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Gutachterausschuss liegt ein Auszug aus der Liegenschaftsbeschreibung vor. Im Liegenschaftskataster sind keine Baulasten eingetragen. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt. Ggf. bestehende Belastungen sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Die Grundstücke sind zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

„reine“ landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft der Stadt Bingen bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation und zur Beitrags- und Abgabensituation wurden von den zuständigen Stellen schriftlich und teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Pachtsituation

Die Grundstücke werden derzeit nicht aktiv bewirtschaftet und sind überwiegend mit Gehölzen bewachsen.

Aufgrund der Lage innerhalb von Schutzgebietskulissen ist von erheblichen Einschränkungen hinsichtlich möglicher Nutzungsänderungen auszugehen.

Informationen über bestehende Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse liegen nicht vor.

2.9 Außenanlage

Wertbeeinflussende Außenanlagen, wie z. B. Bodenbefestigungen, Einfriedungen oder sonstige bauliche Außenanlagen, sind auf den Grundstücken nicht vorhanden.

Die vorhandene Vegetation (Sträucher und Büsche) ist als standorttypischer Bewuchs einzustufen und wurde im Rahmen der Wertermittlung entsprechend dem Grundstückszustand berücksichtigt. Eine eigenständige werterhöhende oder wertmindernde Wirkung im Sinne klassischer Außenanlagen ergibt sich daraus nicht.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die landwirtschaftlichen Grundstücke in 55411 Heidesheim, Gewann „Im Orbel“ zum Wertermittlungstichtag 04.03.2026 ermittelt.

Grundstücks- und Katasterangaben des Bewertungsobjektes:

Grundbuch von Heidesheim		Gemarkung Heidesheim			
Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Fläche
4057	1	2	96/4	Landwirtschaftsfläche	481 m ²
	2	2	96/2	Landwirtschaftsfläche	846 m ²
	10	2	96/1	Landwirtschaftsfläche	855 m ²
	12	2	96/3	Landwirtschaftsfläche	572 m ²
	13	2	95	Landwirtschaftsfläche	75 m ²
Summe:					2.829 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) nennt 3 Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das Vergleichsverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Wertermittlungsverfahren nachfolgenden Kriterien ausgewählt:

Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung, so wird das Vergleichsverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 21) als vorrangiges Verfahren angesehen. Das Vergleichsverfahren ist das Verfahren, das am besten das Marktgeschehen widerspiegelt, da die Ausgangsdaten direkt aus dem Grundstücksmarkt stammen. Es ist das Regelverfahren für die Bewertung des Bodens hauptsächlich unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichsverfahren 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. 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 zu berücksichtigen.

Zu den allgemeinen wertbestimmenden Merkmalen für landwirtschaftliche Grundstücke zählen:

- die allgemeine Lage, insbesondere auch zum Ort,
- die planerische Ausweisung in der Regional- und Landesplanung,
- evtl. vorhandene Nutzungseinschränkungen (Wasserschutz, Naturschutz),
- die Nutzungsart (wobei im Wesentlichen zwischen Acker- und Grünland sowie Sonderkulturen (Weingarten, Spargel etc.) unterschieden wird),
- die Größe und Form des Grundstücks (Wirtschaftlichkeit durch Einsetzbarkeit von Maschinen),
- die Erschließung bzw. Zuwegung,
- die Oberflächengestalt (z.B. Hängigkeit),
- der Bodenwert und die Bodenqualität (Bonität),
- Bodenverbesserungsmaßnahmen (z.B. Drainage),
- das Klima,
- die Waldnähe und sonstige Beeinträchtigungen und Hindernisse,
- die besonderen Nutzungsmöglichkeiten für Intensivkulturen,
- die allgemeine Nachfrage im sog. „innerland- oder forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr“ sowie für außerland- oder forstwirtschaftliche Nutzungen (Zahl der Vollerwerbsbetriebe, vergleichbares Pachtpreinsniveau),
- der Verbund mit Produktionsquoten (z.B. für Milch und Zuckerrüben),
- die Aussicht auf eine Flurneuordnung (Flurbereinigungsverfahren),
- und evtl. Schadstoffbelastungen.

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

3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 Hinweise zur Bodenwertermittlung der Immobilienwertermittlungsverordnung

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.

Da Vergleichspreise für das Bewertungsobjekt nicht in ausreichender Anzahl vorliegen werden vorhandene, geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen.

3.3.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertzone 7621 der Gemarkung Heidesheim beträgt 0,50 €/m² zum Stichtag 01.01.2026². Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag (BRW)	= 01.01.2026 ²
Art der baulichen Nutzung	= Landwirtschaftsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 2.500 m ²

Der Bodenrichtwert ist entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt, er ist geeignet den Bodenwert des Grundstücks abzuleiten.

3.3.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 04.03.2026
Art der baulichen Nutzung	= Landwirtschaftsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 2.829 m ²

² Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 wurden bereits vom Gutachterausschuss beschlossen, die Veröffentlichung der Bodenrichtwertkarte erfolgt voraussichtlich im März/April 2026.

3.3.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,50 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	04.03.2026	×	1,000
Bodenwertniveau			=	0,50 €/m ²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Landwirtschaftsfläche	Landwirtschaftsfläche	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	0,50 €/m ²
Fläche (m ²)	2.500	2.829	×	1,000
Zuschnitt	durchschnittlich	durchschnittlich	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	0,50 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	0,50 €/m ²	
Fläche	×	2.829 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	1.414,50 €	
	rd.	1.400,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 insgesamt 1.400,00 €.

3.3.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1:

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2:

Im Hinblick auf die derzeit ausgesetzte Bewirtschaftung kommt der Flächengröße keine vorrangige wertrelevante Bedeutung zu.

E3:

Alle Flurstücke sind mit Gehölzen bewachsen, deren Bestand als unveränderbar angesehen wird und was die Nutzung der Grundstücke zusätzlich einschränkt. Zudem befinden sich die Flurstücke innerhalb eines Naturschutzgebietes sowie eines Vogelschutzgebietes, wodurch weitere Nutzungseinschränkungen bestehen.

Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände erachtet der Gutachterausschuss einen Bodenwert von 0,50 €/m² als angemessen.

3.4 Vergleichswertermittlung

3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Außenanlagen

Dies sind mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

3.4.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.400,00 €
Wert der Außenanlagen (keine wertbeeinflussende Außenanlage vorhanden)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.400,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.400,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	1.400,00 €

3.4.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung**Außenanlagen**

Wertbeeinflussende Außenanlagen (z.B. Anpflanzungen, Bodenbefestigungen, Einfriedungen) sind nicht vorhanden. Der bestehende Aufwuchs stellt keinen gesonderten Wert dar.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Ein marktüblicher Zu- oder Abschlag ist im vorliegenden Fall, nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Pachtrechte) sind nicht vorhanden.

4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der Verkehrswert je Quadratmeter für die Grundstücke

Grundbuch und Gemarkung Heidesheim					
Blatt	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Fläche
4057	1	2	96/4	Landwirtschaftsfläche	481 m ²
	2	2	96/2	Landwirtschaftsfläche	846 m ²
	10	2	96/1	Landwirtschaftsfläche	855 m ²
	12	2	96/3	Landwirtschaftsfläche	572 m ²
	13	2	95	Landwirtschaftsfläche	75 m ²

wird unter Berücksichtigung einer der Unsicherheit des ermittelten Verkehrswertes Rechnung tragenden Rundung zum Wertermittlungstichtag 04.03.2026 mit rd.

0,50 € / m²

In Worten: fünfzig Cent je Quadratmeter

ermittelt.

Alzey, den 20.04.2026

gez. Denis

stellv. Vorsitzender und Gutachter
M.Sc. Julien Denis, Obervermessungsrat



Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird bescheinigt:

Alzey, 20.04.2026

Im Auftrag

Ina Pontius

Ina Pontius

Vermessungsinspektorin

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Ausgeschlossen ist eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde.

Der Gutachterauftrag begründet keine Schutzpflichten zu Gunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Gutachterausschusses gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

Es 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.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

ImmoWertV 21:

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)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, Koblenz 2025
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus den Geobasisinformationen – Topographische Karte*
- Anlage 2: Auszug aus den Geobasisinformationen – Liegenschaftskarte*
- Anlage 3: Auszug aus den Geobasisinformationen – Orthophoto*
- Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwerten – Bodenrichtwertkarte*
- Anlage 5: Fotos

Für die nachfolgenden Kartenauszüge gilt insgesamt:

Die beigelegten Kartenauszüge sind unmaßstäblich.

*Vervielfältigungen sind für eigene Zwecke zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe

Anlage 1: Auszug aus den Geobasisinformationen – Topographische Karte

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

Anlage 2: Auszug aus den Geobasisinformationen – Liegenschaftskarte



Anlage 3: Auszug aus den Geobasisinformationen – Orthophoto

Auszug aus den Geobasisinformationen



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

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

Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwerten – Bodenrichtwertkarte³

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

³ **Hinweis:**

Die im Gutachten verwendeten Bodenrichtwerte entsprechen der aktuellen Wertermittlung (Stichtag 01.01.2026). Die im Gutachten abgebildete Bodenrichtwertkarte zeigt hingegen noch die Werte der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024, da die aktuelle Karte zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht vorlag.

zu Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwerten – Bodenrichtwertkarte

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

zu Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwerten – Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 5: Fotos

