

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 und Gemarkung: Nieder-Ingelheim

Grundbuch- Blatt, lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Nutzung (bewertet)	Fläche (m²)	Verkehrswert (€/m²)
4862, 1	27	25/2	Neuland	Ackerland	1.875	2,00
4862, 2	27	26	Neuland	Ackerland	3.969	2,00
4862, 5	27	19/5	Neuland	Ackerland	1.950	2,50
4862, 9	27	19/3	Neuland	Ackerland	3.900	2,50
4862, 10	27	19/4	Neuland	Ackerland	1.950	2,50
4862, 15	2	95/2	An der Leingrub	Gehölz	145	1,50
4862, 17	50	68	Die Hohen Rehwiesen	Ackerland	878	1,60

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 20.05.2026 in der Besetzung

stellv. Vorsitzender und Gutachter

Obervermessungsrat

ehrenamtlicher Gutachter

Landwirt, Winzer

ehrenamtlicher Gutachter

(

den Verkehrswert¹ je Quadratmeter der o.a. unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücke
zum Wertermittlungstichtag 20.05.2026 nach sachgerechter Rundung ermittelt.

Dieses Gutachten besteht aus 51 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 Wertermittlungsstichtag	5
2.1	Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung	8
2.9	Außenanlage	8
3	Ermittlung des Verkehrswerts	9
3.1	Grundstücksdaten.....	9
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	9
3.3	Bodenwertermittlung für das Flurstück 25/2	11
3.4	Vergleichswertermittlung (Flurstück 25/2)	13
3.5	Bodenwertermittlung für das Flurstück 26	15
3.6	Vergleichswertermittlung (Flurstück 26)	17
3.7	Bodenwertermittlung für das Flurstück 19/5	18
3.8	Vergleichswertermittlung (Flurstück 19/5)	20
3.9	Bodenwertermittlung für das Flurstück 19/3	21
3.10	Vergleichswertermittlung (Flurstück 19/3)	23
3.11	Bodenwertermittlung für das Flurstück 19/4	24
3.12	Vergleichswertermittlung (Flurstück 19/4)	26
3.13	Bodenwertermittlung für das Flurstück 95/2	27
3.14	Vergleichswertermittlung (Flurstück 95/2)	29
3.15	Bodenwertermittlung für das Flurstück 68	30
3.16	Vergleichswertermittlung (Flurstück 68)	32
4	Verkehrswert	33
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	35
6	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke

Auflistung der Bewertungsgrundstücke:

Grundbuch Nieder- Ingelheim	Angaben des Liegenschaftskatasters					
Blatt, lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	tatsächliche Nutzung*	Fläche
4862, 1	Nieder- Ingelheim	27	25/2	Neuland	Obst- und Nussbaumplantage	1.875 m²
4862, 2	Nieder- Ingelheim	27	26	Neuland	Obst- und Nussbaumplantage (3.337 m²) Fahrweg (632 m²)	3.969 m²
4862, 5	Nieder- Ingelheim	27	19/5	Neuland	Ackerland	1.950 m²
4862, 9	Nieder- Ingelheim	27	19/3	Neuland	Ackerland	3.900 m²
4862, 10	Nieder- Ingelheim	27	19/4	Neuland	Ackerland	1.950 m²
4862, 15	Nieder- Ingelheim	2	95/2	An der Leingrub	Gehölz	145 m²
4862, 17	Nieder- Ingelheim	50	68	Die Hohen Rehwiesen	Ackerland	878 m²

*Nachweis im Liegenschaftskataster (zum Zeitpunkt der Erhebung)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bingen am Rhein
Mainzer Straße 52
55411 Bingen am Rhein

Az.: 43 K 20/25
Auftrag vom 17.12.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer (lt. Grundbuch): zu 5.1-5.4 in Erbengemeinschaft untereinander, diese
wiederum in Erbengemeinschaft mit 2.3.3, 2.4.4, 4.2
Erbengemeinschaft
zu 2.3.3, 2.4.4, 4.2

2.3.3
2.4.4
4.2
5.1
5.2
5.3
5.4

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 20.05.2026 (Tag der Beschlussfassung durch den
Gutachterausschuss)

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Bewertungsfall dem Wertermittlungsstichtag, dem 20.05.2026.

Teilnehmende am Ortstermin am 14.04.2026: Herr (Gutachter, Landwirt und Winzer) von der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss

Teilnehmende an der GAA-Sitzung am 20.05.2026: **Gutachterausschuss:** siehe Titelblatt

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

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: Gemeinde Ingelheim am Rhein (ca. 35.000 Einwohner)
Gemarkung Nieder-Ingelheim (ca. 10.200 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1.1) nächstgelegene größere Städte:
Bingen am Rhein (ca. 15 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Mainz (ca. 20 km entfernt)

Landesstraßen:
L 419 (geht durch Ingelheim; in unmittelbarer Nähe)

Autobahnzufahrt:
A 60 bei Ingelheim-West (ca. 3 km entfernt)

Bahnhof:
Ingelheim am Rhein (ca. 5 km entfernt)

Flughafen:
Frankfurt am Main (ca. 50 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Lage zum Ort: (vgl. je Anlagen X.1 u. Anlage X.2) Die Flurstücke liegen außerhalb der Ortslage von Nieder-Ingelheim.

Art der Nutzungen in der näheren Umgebung: landwirtschaftliche Flächen

Topografie: Die Bewertungsobjekte befinden sich in überwiegend ebener Lage.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: vgl. je Anlagen X.1 - Auszug aus den Geobasisinformationen – Liegenschaftskarte

Größe:

Gemarkung: Nieder-Ingelheim

Flur	Flurstück	Fläche
27	25/2	1.875 m ²
27	26	3.969 m ²
27	19/5	1.950 m ²
27	19/3	3.900 m ²
27	19/4	1.950 m ²
2	95/2	145 m ²
50	68	878 m ²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Zuwegung:	Das Flurstück 95/2 ist unmittelbar an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die übrigen Flurstücke werden über Wirtschaftswege erschlossen (vgl. je Anlage X.1).
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 (4862) von Nieder-Ingelheim wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am 13.04.2026 eingesehen, und ein unbeglaubigter Auszug wurde erstellt. Die finale Sichtung des Grundbuchs erfolgte am 19.05.2026. Bis zu diesem Datum sind folgende Eintragungen eingetragen. <u>lfd. Nr. 9 für 1, 2, 5, 9, 10:</u> <i>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Bingen 43 K 20/25); eingetragen am 16.10.2025</i> 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.
Herschvermerke:	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Nieder-Ingelheim Blatt 4862 ist kein Herschvermerk 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 Baulasten und Schutzgebiete

Baulasten:

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.

Schutzgebiete:

Die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete beruhen auf den nachrichtlichen Eintragungen im Liegenschaftskataster gemäß dem Gutachterausschuss vorliegenden Auszügen aus der Liegenschaftsbeschreibung.

Flurstück	Schutzgebiet
Flur 27, Flst. 19/5	Wasserschutzgebiet, Zone III (Schutzgebiets-Nr. 402011008)
Flur 27, Flst. 19/3	Wasserschutzgebiet, Zone III (Schutzgebiets-Nr. 402011008)
Flur 27, Flst. 19/4	Wasserschutzgebiet, Zone III (Schutzgebiets-Nr. 402011008)
Flur 2, Flst. 95/2	Wasserschutzgebiet, Zone III (Schutzgebiets-Nr. 402011008)
Flur 50, Flst. 68	Vogelschutzgebiet (Gebiets-Nr. DE-6013-401); 402011008), teilweise in den Schutzzonen II und III gelegen*

* Gemäß den vorliegenden Katasterunterlagen sind für das Flurstück nachrichtliche Eintragungen zu den Wasserschutzzonen II und III vorhanden.

Die Angaben wurden den vorliegenden Katasterunterlagen entnommen. Weitergehende Recherchen zu Schutzgebieten oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen wurden nicht durchgeführt. Gegebenenfalls bestehende weitere Einschränkungen sind bei der Verwendung des Gutachtens gesondert zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Ingelheim vom 16.04.2026 sind sämtliche Bewertungsobjekte im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsflächen dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich der Bewertungsobjekte ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Bodenordnungsverfahren:

Die Grundstücke sind zum Wertermittlungstichtag 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.

Die Bewertungsgrundstücke sind 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

In der folgenden Tabelle sind die Nutzungen der Flurstücke dargestellt. Eine Nutzungsänderung ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorgesehen.

tatsächliche Nutzung (Nachweis im
Liegenschaftskataster) der
Bewertungsobjekte:

Gemarkung: Nieder-Ingelheim

Flur	Flurstück	tatsächliche Nutzung
27	25/2	Obst- und Nussbaumplantage (vor Ort Ackerland)
27	26	Obst- und Nussbaumplantage (3.337 m²) Fahrweg (632 m²) (vor Ort Ackerland)
27	19/5	Ackerland
27	19/3	Ackerland
27	19/4	Ackerland
2	95/2	Gehölz
50	68	Ackerland

2.9 Außenanlage

Wertrelevante Außenanlagen, wie z. B. Bodenbefestigungen oder Einfriedungen, sind auf den Grundstücken nicht vorhanden. Vorhandene Sträucher und Büsche werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung als nicht wertbeeinflussend berücksichtigt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die landwirtschaftlichen Grundstücke in 55218 Nieder-Ingelheim, zum Wertermittlungstichtag 20.05.2026 ermittelt.

Grundstücks- und Katasterangaben des Bewertungsobjektes:

Grundbuch Nieder- Ingelheim	Angaben des Liegenschaftskatasters					
Blatt, lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	tatsächliche Nutzung*	Fläche
4862, 1	Nieder- Ingelheim	27	25/2	Neuland	Obst- und Nussbauplantage (vor Ort Ackerland)	1.875 m ²
4862, 2	Nieder- Ingelheim	27	26	Neuland	Obst- und Nussbauplantage (3.337 m ²) Fahrweg (632 m ²) (vor Ort Ackerland)	3.969 m ²
4862, 5	Nieder- Ingelheim	27	19/5	Neuland	Ackerland	1.950 m ²
4862, 9	Nieder- Ingelheim	27	19/3	Neuland	Ackerland	3.900 m ²
4862, 10	Nieder- Ingelheim	27	19/4	Neuland	Ackerland	1.950 m ²
4862, 15	Nieder- Ingelheim	2	95/2	An der Leingrub	Gehölz	145 m ²
4862, 17	Nieder- Ingelheim	50	68	Die Hohen Rehwiesen	Ackerland	878 m ²

*Nachweis im Liegenschaftskataster (zum Zeitpunkt der Erhebung)

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 Vergleichswertverfahren, 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 Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 21) als vorrangiges Verfahren angesehen. Das Vergleichswertverfahren 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 **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,

- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstückmerkmalen – 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.

3.3 Bodenwertermittlung für das Flurstück 25/2

4862, 1	Nieder-Ingelheim	27	25/2	Obst- und Nussbaumplantage - abweichende Nutzungsart Ackerland	1.875 m ²
---------	------------------	----	------	--	----------------------

3.3.1 Hinweise zur Bodenwertermittlung der Immobilienwertermittlungsverordnung

Hinweis: Flurstück 27/26 ist im Liegenschaftskataster als Obst- und Nussbaumplantage sowie Fahrweg ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde eine Nutzung als Ackerland festgestellt (siehe auch Anlage 2.4 Fotos) Der Gutachterausschuss legt daher den Bodenrichtwert für Ackerland zugrunde

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** für landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland) in der Bodenrichtwertzone 7111 der Gemarkung Nieder-Ingelheim beträgt **2,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag (BRW)	=	01.01.2026
Art der baulichen Nutzung	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	2.500 m ²
Ackerzahl	=	50

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	=	20.05.2026
Art der baulichen Nutzung	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	1.875 m ²
Bewirtschaftung	=	mit Einschränkungen
Ackerzahl	=	58

3.3.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 25/2)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2026 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)	=	2,50 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	20.05.2026	× 1,000	E1
Bodenwertniveau			=	2,50 €/m ²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Ackerland	Ackerland	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	2,50 €/m ²
Fläche (m ²)	2.500	1.875	× 1,000	E2
Zuschnitt / Bewuchs / Lage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,000	
Bewirtschaftung	normal	mit Einschränkungen	× 0,8	E3
Ackerzahl	50	58	× 1,000	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	2,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	2,00 €/m ²	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2026 insgesamt **2,00 €/m²**.

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: Die Auswirkungen wegen der abweichenden Grundstücksgröße schätzt der Gutachterausschuss als so gering ein, dass eine zusätzliche Anpassung an dieser Stelle unterbleibt.

E3: Der Gutachterausschuss stellt fest, dass die Grundstücke aufgrund ihrer derzeitigen Nutzungseignung als unbebaute Flächen mit leichten Einschränkungen (sehr schmale und langgestreckte Form) nutzbar sind. Unter Berücksichtigung dieser wertmindernden Faktoren wird für das Grundstück ein Bodenwert von 2,00 €/m² als angemessen erachtet.

E4: Die abweichende Ackerzahl wird aufgrund bereits ausreichend berücksichtigter wertmindernden Umstände (E3) nicht zusätzlich angepasst.

Die Einschätzung des Bodenwertniveaus stützt sich ergänzend auf gutachterliche Erfahrungswerte aus vergleichbaren Bewertungsfällen mit ähnlicher Nutzung und eingeschränkter wirtschaftlicher Verwertbarkeit.

3.4 Vergleichswertermittlung (Flurstück 25/2)

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag 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 (Gebäudedefaktoren), 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 Bewertungsobjektes (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)		2,00 €/m²
Wert der Außenanlagen (keine wertbeeinflussende Außenanlage vorhanden)	+	0,00 €/m²
vorläufiger Vergleichswert	=	2,00 €/m²
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €/m²
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2,00 €/m²
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €/m²
Vergleichswert	=	2,00 €/m²

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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird im vorliegenden Fall kein marktüblicher Zu- oder Abschlag als erforderlich angesehen.

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.

3.5 Bodenwertermittlung für das Flurstück 26

4862, 2	Nieder-Ingelheim	27	26	Obst- und Nussbauplantage (3.337 m ²), Fahrweg (632 m ²) - abweichende Nutzungsart Ackerland	3.969 m ²
---------	------------------	----	----	--	----------------------

3.5.1 Hinweise zur Bodenwertermittlung der Immobilienwertermittlungsverordnung

Hinweis: Flurstück 27/26 ist im Liegenschaftskataster als Obst- und Nussbauplantage sowie Fahrweg ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde eine Nutzung als Ackerland festgestellt (siehe auch Anlage 2.4 Fotos). Der Gutachterausschuss legt daher den Bodenrichtwert für Ackerland zugrunde.

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

3.5.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland) in der Bodenrichtwertzone 7111 der Gemarkung Nieder-Ingelheim beträgt **2,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag (BRW)	=	01.01.2026
Art der baulichen Nutzung	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	2.500 m ²
Ackerzahl	=	50

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.

3.5.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.05.2026
Art der baulichen Nutzung	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	3.969 m ²
Bewirtschaftung	=	mit Einschränkungen
Ackerzahl	=	58

3.5.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 26)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2026 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)	=	2,50 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	20.05.2026	× 1,000	E1
Bodenwertniveau			=	2,50 €/m ²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Ackerland	Ackerland	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	2,50 €/m ²
Fläche (m ²)	2.500	3.969	× 1,000	E2
Zuschnitt / Bewuchs / Lage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,000	
Bewirtschaftung	normal	mit Einschränkungen	× 0,8	E3
Ackerzahl	50	58	× 1,000	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	2,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	2,00 €/m ²	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2026 insgesamt **2,00 €/m²**.

3.5.5 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: Die Auswirkungen wegen der abweichenden Grundstücksgröße schätzt der Gutachterausschuss als so gering ein, dass eine zusätzliche Anpassung an dieser Stelle unterbleibt.

E3: Der Gutachterausschuss stellt fest, dass die Grundstücke aufgrund ihrer derzeitigen Nutzungseignung als unbebaute Flächen mit leichten Einschränkungen (sehr schmale und langgestreckte Form) nutzbar sind. Unter Berücksichtigung dieser wertmindernden Faktoren wird für das Grundstück ein Bodenwert von 2,00 €/m² als angemessen erachtet.

E4: Die abweichende Ackerzahl wird aufgrund bereits ausreichend berücksichtigter wertmindernden Umstände (E3) nicht zusätzlich angepasst.

Die Einschätzung des Bodenwertniveaus stützt sich ergänzend auf gutachterliche Erfahrungswerte aus vergleichbaren Bewertungsfällen mit ähnlicher Nutzung und eingeschränkter wirtschaftlicher Verwertbarkeit.

3.6 Vergleichswertermittlung (Flurstück 26)

3.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Kap.3.4.1

3.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Kap.3.4.2

3.6.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2,00 €/m²
Wert der Außenanlagen (keine wertbeeinflussende Außenanlage vorhanden)	+	0,00 €/m²
vorläufiger Vergleichswert	=	2,00 €/m²
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €/m²
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2,00 €/m²
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €/m²
Vergleichswert	=	2,00 €/m²

3.6.4 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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird im vorliegenden Fall kein marktüblicher Zu- oder Abschlag als erforderlich angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens 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.

3.7 Bodenwertermittlung für das Flurstück 19/5

4862, 5	Nieder-Ingelheim	27	19/5	Ackerland	1.950 m²
---------	------------------	----	------	-----------	----------

3.7.1 Hinweise zur Bodenwertermittlung der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

3.7.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland) in der Bodenrichtwertzone 7111 der Gemarkung Nieder-Ingelheim beträgt **2,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag (BRW)	=	01.01.2026
Art der baulichen Nutzung	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	2.500 m²
Ackerzahl	=	50

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.

3.7.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.05.2026
Art der baulichen Nutzung	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	1.950 m²
Ackerzahl	=	54
Schutzgebiet	=	Wasserschutzgebiet (vgl. Kap. 2.5.1)

3.7.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 19/5)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2026 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)	=	2,50 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	20.05.2026	× 1,000	E1
Bodenwertniveau			=	2,50 €/m ²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Ackerland	Ackerland	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	2,50 €/m²
Fläche (m²)	2.500	1.950	×	1,000
Ackerzahl	50	54	×	1,000
Schutzgebiet	bereits berücksichtigt		×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	2,50€/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	2,50 €/m ²	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2026 insgesamt **2,50 €**.

3.7.5 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: Die Auswirkungen wegen der abweichenden Grundstücksgröße schätzt der Gutachterausschuss als so gering ein, dass eine zusätzliche Anpassung an dieser Stelle unterbleibt.

E3: Die Ackerzahl des Bewertungsgrundstücks stimmt im Wesentlichen mit der Ackerzahl des Richtwertgrundstücks überein. Der Gutachterausschuss sieht von einer Anpassung ab.

E4: Da das Wasserschutzgebiet Zone III (Schutzgebiets-Nr. 402011008) in nahezu gleicher räumlicher Ausdehnung wie die Bodenrichtwertzone liegt, ist davon auszugehen, dass die hieraus resultierenden Nutzungsbeschränkungen bereits in den Bodenrichtwerten berücksichtigt sind. Ein zusätzlicher Abschlag wird daher nicht vorgenommen, um eine Doppelerfassung wertmindernder Umstände zu vermeiden.

Die Einschätzung des Bodenwertniveaus stützt sich ergänzend auf gutachterliche Erfahrungswerte aus vergleichbaren Bewertungsfällen mit ähnlicher Nutzung und eingeschränkter wirtschaftlicher Verwertbarkeit.

3.8 Vergleichswertermittlung (Flurstück 19/5)

3.8.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Kap.3.4.1

3.8.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Kap.3.4.2

3.8.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2,50 €/m²
Wert der Außenanlagen (keine wertbeeinflussende Außenanlage vorhanden)	+	0,00 €/m²
vorläufiger Vergleichswert	=	2,50 €/m²
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €/m²
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2,50 €/m²
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €/m²
Vergleichswert	=	2,50 €/m²

3.8.4 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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird im vorliegenden Fall kein marktüblicher Zu- oder Abschlag als erforderlich angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens 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.

3.9 Bodenwertermittlung für das Flurstück 19/3

4862, 9	Nieder-Ingelheim	27	19/3	Ackerland	3.900 m²
---------	------------------	----	------	-----------	----------

3.9.1 Hinweise zur Bodenwertermittlung der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

3.9.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland) in der Bodenrichtwertzone 7111 der Gemarkung Nieder-Ingelheim beträgt **2,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag (BRW)	=	01.01.2026
Art der baulichen Nutzung	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	2.500 m²
Ackerzahl	=	50

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.

3.9.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.05.2026
Art der baulichen Nutzung	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	3.900 m²
Ackerzahl	=	54 (1.248 m²) 48 (764 m²)
Schutzgebiet	=	Wasserschutzgebiet (vgl. Kap. 2.5.1)

3.9.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 19/3)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2026 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)	=	2,50 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	20.05.2026	× 1,000	E1
Bodenwertniveau			=	2,50 €/m ²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	Ackerland	Ackerland	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	2,50 €/m²	
Fläche (m²)	2.500	3.900	×	1,000	E2
Ackerzahl	50	54/48	×	1,000	E3
Schutzgebiet	bereits berücksichtigt		×	1,000	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	2,50€/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	2,50 €/m ²	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2026 insgesamt **2,50 €**.

3.9.5 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: Die Auswirkungen wegen der abweichenden Grundstücksgröße schätzt der Gutachterausschuss als so gering ein, dass eine zusätzliche Anpassung an dieser Stelle unterbleibt.

E3: Die Ackerzahl(en) des Bewertungsgrundstücks stimmt im Wesentlichen mit der Ackerzahl des Richtwertgrundstücks überein. Der Gutachterausschuss sieht von einer Anpassung ab.

E4: Da das Wasserschutzgebiet Zone III (Schutzgebiets-Nr. 402011008) in nahezu gleicher räumlicher Ausdehnung wie die Bodenrichtwertzone liegt, ist davon auszugehen, dass die hieraus resultierenden Nutzungsbeschränkungen bereits in den Bodenrichtwerten berücksichtigt sind. Ein zusätzlicher Abschlag wird daher nicht vorgenommen, um eine Doppelerfassung wertmindernder Umstände zu vermeiden.

Die Einschätzung des Bodenwertniveaus stützt sich ergänzend auf gutachterliche Erfahrungswerte aus vergleichbaren Bewertungsfällen mit ähnlicher Nutzung und eingeschränkter wirtschaftlicher Verwertbarkeit.

3.10 Vergleichswertermittlung (Flurstück 19/3)

3.10.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Kap.3.4.1

3.10.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Kap.3.4.2

3.10.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2,50 €/m²
Wert der Außenanlagen (keine wertbeeinflussende Außenanlage vorhanden)	+	0,00 €/m²
vorläufiger Vergleichswert	=	2,50 €/m²
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €/m²
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2,50 €/m²
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €/m²
Vergleichswert	=	2,50 €/m²

3.10.4 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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird im vorliegenden Fall kein marktüblicher Zu- oder Abschlag als erforderlich angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens 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.

3.11 Bodenwertermittlung für das Flurstück 19/4

4862, 10	Nieder-Ingelheim	27	19/4	Ackerland	1.950 m ²
----------	------------------	----	------	-----------	----------------------

3.11.1 Hinweise zur Bodenwertermittlung der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

3.11.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland) in der Bodenrichtwertzone 7111 der Gemarkung Nieder-Ingelheim beträgt **2,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag (BRW)	=	01.01.2026
Art der baulichen Nutzung	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	2.500 m ²
Ackerzahl	=	50

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.

3.11.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.05.2026
Art der baulichen Nutzung	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	1.950 m ²
Ackerzahl	=	54 (977 m ²) 58 (973 m ²)
Schutzgebiet	=	Wasserschutzgebiet (vgl. Kap. 2.5.1)

3.11.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 19/4)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2026 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)	=	2,50 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	20.05.2026	× 1,000	E1
Bodenwertniveau	=			2,50 €/m²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	Ackerland	Ackerland	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	2,50 €/m²	
Fläche (m²)	2.500	1.950	×	1,000	E2
Ackerzahl	50	54/58	×	1,000	E3
Schutzgebiet	bereits berücksichtigt		×	1,000	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	2,50€/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	2,50 €/m²	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2026 insgesamt **2,50 €**.

3.11.5 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: Die Auswirkungen wegen der abweichenden Grundstücksgröße schätzt der Gutachterausschuss als so gering ein, dass eine zusätzliche Anpassung an dieser Stelle unterbleibt.

E3: Die Ackerzahl des Bewertungsgrundstücks stimmt im Wesentlichen mit der Ackerzahl des Richtwertgrundstücks überein. Der Gutachterausschuss sieht von einer Anpassung ab.

E4: Da das Wasserschutzgebiet Zone III (Schutzgebiets-Nr. 402011008) in nahezu gleicher räumlicher Ausdehnung wie die Bodenrichtwertzone liegt, ist davon auszugehen, dass die hieraus resultierenden Nutzungsbeschränkungen bereits in den Bodenrichtwerten berücksichtigt sind. Ein zusätzlicher Abschlag wird daher nicht vorgenommen, um eine Doppelerfassung wertmindernder Umstände zu vermeiden.

Die Einschätzung des Bodenwertniveaus stützt sich ergänzend auf gutachterliche Erfahrungswerte aus vergleichbaren Bewertungsfällen mit ähnlicher Nutzung und eingeschränkter wirtschaftlicher Verwertbarkeit.

3.12 Vergleichswertermittlung (Flurstück 19/4)

3.12.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Kap.3.4.1

3.12.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Kap.3.4.2

3.12.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2,50 €/m²
Wert der Außenanlagen (keine wertbeeinflussende Außenanlage vorhanden)	+	0,00 €/m²
vorläufiger Vergleichswert	=	2,50 €/m²
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €/m²
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2,50 €/m²
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €/m²
Vergleichswert	=	2,50 €/m²

3.12.4 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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird im vorliegenden Fall kein marktüblicher Zu- oder Abschlag als erforderlich angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens 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.

3.13 Bodenwertermittlung für das Flurstück 95/2

4862, 15	Nieder-Ingelheim	2	95/2	Gehölz	145 m ²
----------	------------------	---	------	--------	--------------------

3.13.1 Hinweise zur Bodenwertermittlung der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

3.13.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** in der Bodenrichtwertzone 7204 der Gemarkung Nieder-Ingelheim betragen **4,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Die Bodenrichtwertgrundstücke sind wie folgt definiert:

Stichtag (BRW)	=	01.01.2026
Art der baulichen Nutzung	=	Gehölz

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.

3.13.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.05.2026
Art der baulichen Nutzung	=	Gehölz
Grundstücksfläche (f)	=	145 m ²
Lage	=	Ortsnähe
Hinweise zum Flurstück	=	Weinlage "Lottenstück" Ausführende Stelle: Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Bezeichnung: 710316

3.13.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 95/2)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2026 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€/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	20.05.2026	× 1,000	E1
Bodenwertniveau			=	0,50€/m²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Gehölz	Gehölz	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	0,50 €/m ²
Fläche (m ²)	-	145	× 1,000	E2
Lage	Außenbereich	Ortsnähe	× 3,000	E3
Weinlage	-	vorhanden	× 1,000	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier			=	1,50€/m²

Bodenrichtwert		
-----------------------	--	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1,50 €/m²

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.05.2026 insgesamt **1,50 €**.

3.13.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2: Auf eine Größenanpassung wird verzichtet, da bei der vorliegenden Gehölzfläche kein marktüblicher Größeneinfluss erkennbar ist und zudem keine Angaben zum Richtwertgrundstück vorliegen.

E3: Zur Berücksichtigung der ortsnahe Lage wird entsprechend dem Beschluss des Gutachterausschusses ein Anpassungsfaktor von 3,0 angesetzt, da vergleichbare Gehölzflächen überwiegend in weniger begünstigten Außenbereichslagen liegen.

E4: Trotz der Lage in einer klassifizierten Weinlage („Lottenstück“, Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz) ist die Fläche aufgrund des derzeitigen Zustands als verwilderte Gehölz- bzw. Unlandfläche nicht mehr landwirtschaftlich aktiv nutzbar. Die wertrelevante Weinbaueignung wirkt sich daher lediglich potenziell aus, ohne aktuell im Marktwert vollständig realisiert zu sein.

Die Einschätzung des Bodenwertniveaus stützt sich ergänzend auf gutachterliche Erfahrungswerte aus vergleichbaren Bewertungsfällen mit ähnlicher Nutzung und eingeschränkter wirtschaftlicher Verwertbarkeit.

3.14 Vergleichswertermittlung (Flurstück 95/2)

3.14.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Kap.3.4.1

3.14.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Kap.3.4.2

3.14.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1,50 €/m²
Wert der Außenanlagen (keine wertbeeinflussende Außenanlage vorhanden)	+	0,00 €/m²
vorläufiger Vergleichswert	=	1,50 €/m²
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €/m²
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1,50 €/m²
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €/m²
Vergleichswert	=	1,50 €/m²

3.14.4 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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird im vorliegenden Fall kein marktüblicher Zu- oder Abschlag als erforderlich angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens 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.

3.15 Bodenwertermittlung für das Flurstück 68

4862, 17	Nieder-Ingelheim	50	68	Ackerland	878 m ²
----------	------------------	----	----	-----------	--------------------

3.15.1 Hinweise zur Bodenwertermittlung der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

3.15.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** in der Bodenrichtwertzone 7109 der Gemarkung Nieder-Ingelheim betragen **2,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Die Bodenrichtwertgrundstücke sind wie folgt definiert:

Stichtag (BRW)	=	01.01.2026
Art der baulichen Nutzung	=	Ackerland
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.

3.15.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.05.2026
Art der baulichen Nutzung	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	878 m ²
Schutzgebiet	=	Schutzgebietsvielfalt (Vogel- und Wasserschutzgebiet (vgl. Kap. 2.5.1))

3.15.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 68)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.05.2026 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)	=	2,50 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	20.05.2026	× 1,000	E1
Bodenwertniveau			=	2,50 €/m²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Ackerland	Ackerland	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	2,50 €/m ²
Fläche (m ²)	2.500	878	× 0,80	E2
Schutzgebiet	-	Schutzgebietsvielfalt	× 0,80	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1,60 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1,60 €/m²

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.05.2026 insgesamt **1,60 €**.

3.15.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2: Die Grundstücksgröße weicht deutlich von der für die Richtwertzone typischen Grundstücksgröße ab. Die hieraus resultierenden wertmäßigen Auswirkungen werden gemäß Einschätzung des Gutachterausschusses mit einem Abschlag von 20 % berücksichtigt.

E3: Das Grundstück liegt innerhalb eines Vogel- und Wasserschutzgebietes (vgl. Kap. 2.5.1). Die hieraus resultierenden Nutzungsbeschränkungen und die eingeschränkte Verwertbarkeit wirken wertmindernd. Der Gutachterausschuss hält hierfür einen Abschlag von 20 % vom bereits angepassten Bodenwert für angemessen.

Die Einschätzung des Bodenwertniveaus stützt sich ergänzend auf gutachterliche Erfahrungswerte aus vergleichbaren Bewertungsfällen mit ähnlicher Nutzung und eingeschränkter wirtschaftlicher Verwertbarkeit.

3.16 Vergleichswertermittlung (Flurstück 68)

3.16.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Kap.3.4.1

3.16.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Kap.3.4.2

3.16.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1,60 €/m²
Wert der Außenanlagen (keine wertbeeinflussende Außenanlage vorhanden)	+	0,00 €/m²
vorläufiger Vergleichswert	=	1,60 €/m²
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €/m²
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1,60 €/m²
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €/m²
Vergleichswert	=	1,60 €/m²

3.16.4 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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird im vorliegenden Fall kein marktüblicher Zu- oder Abschlag als erforderlich angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens 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 Gutachterausschuss für den Bereich Rheinhessen-Nahe hat die **Verkehrswerte je Quadratmeter** der nachfolgenden Grundstücke in seiner Sitzung am 20.05.2026 zum Wertermittlungstichtag 20.05.2026 wie folgt ermittelt:

Grundbuch und Gemarkung: Nieder-Ingelheim

Grundbuch- Blatt, Ifd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Nutzung (bewertet)	Fläche (m²)	Verkehrswert (€/m²)
4862, 1	27	25/2	Neuland	Ackerland	1.875	2,00
4862, 2	27	26	Neuland	Ackerland	3.969	2,00
4862, 5	27	19/5	Neuland	Ackerland	1.950	2,50
4862, 9	27	19/3	Neuland	Ackerland	3.900	2,50
4862, 10	27	19/4	Neuland	Ackerland	1.950	2,50
4862, 15	2	95/2	An der Leingrub	Gehölz	145	1,50
4862, 17	50	68	Die Hohen Rehwiesen	Ackerland	878	1,60

Alzey, den 18.06.2026

gez.

stellv. Vorsitzender und Gutachter
, Obervermessungsrat

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird bescheinigt:

Alzey, _____

Im Auftrag

Vermessungsamtsrat

Hinweise zum Urheberrecht 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.