

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:	Büdesheim
Grundbuch Blatt, (lfd. Nr.):	4827, (lfd. Nr. 1 und 2)
Gemarkung:	Büdesheim
Flur:	24
Flurstück:	32
Fläche:	326 m ²
Flur:	18
Flurstück:	294
Fläche:	1.231 m ²



* Personen wurden unkenntlich gemacht

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 Bingen-Büdesheim, Gewinn: „Steinbrückel“ (Flurstück 32) bzw. „Langenstein“ (Flurstück 294)
zum Wertermittlungstichtag 04.03.2026 mit

0,50 €/m² ermittelt.

Dieses Gutachten besteht aus 22 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.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Pachtsituation	7
2.9	Außenanlage	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	8
3.1	Grundstücksdaten.....	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
3.3	Bodenwertermittlung.....	9
3.4	Vergleichswertermittlung	11
4	Verkehrswert.....	13
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	14
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	14
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	14
6	Verzeichnis der Anlagen.....	15

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke
Objektadresse: (Flurstück)	Bingen-Büdesheim, Gewinn: „Steinbrückel“ (Flurstück 32) bzw. „Langenstein“ (Flurstück 294) 55411 Bingen Büdesheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bingen Büdesheim, Blatt 4827, lfd. Nr. 1 Grundbuch von Bingen Büdesheim, Blatt 4827, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Flur 24, Flurstück 32, Fläche 326 m ² Flur 18, Flurstück 294, Fläche 1.231 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bingen am Rhein Mainzer Straße 52 55411 Bingen am Rhein Az.: 43 K 30/24 Auftrag vom 25.09.2025 (Datum des Auftragschreibens)
---------------	--

Eigentümer (lt. Grundbuch):	3A – 1/12 3B – 1/12 8.1 – 1/3 8.2 – 1/6 In Erbengemeinschaft zu 1/6 9.1 9.2 In Erbengemeinschaft zu 1/6 6 Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Finanzamt Bingen-Alzey 10.1 10.2 10.3 10.4 10.5 10.6 10.7 10.8
-----------------------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Erbengemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	04.03.2026 (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 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 Eigentüternachweise,
 - 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:	Gemeinde Bingen am Rhein (ca. 27.400 Einwohner) Gemarkung Büdesheim (ca. 7.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bingen am Rhein (ca. 5 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 30 km entfernt) <u>Landesstraßen:</u> L 419 (ca. 2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 60 bei Bingen-Ost (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bingen (ca. 7 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 55 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Lage zum Ort: (vgl. Anlage 2 u. Anlage 3)	Die beiden Flurstücke liegen unmittelbar nebeneinander. ca. 700 m östliche Luftlinie zur Technischen Hochschule Bingen und ca. 800 m westliche Luftlinie zum Gewerbegebiet Bingen- Gaulsheim.
Art der Nutzungen in der näheren Umgebung:	Landwirtschaftliche Flächen
Topografie:	Es handelt sich um ein weitgehend ebenes Gelände.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	Flurstück 32: sehr schmales Grundstück, 326 m ² , rechteckig Flurstück 294: längliches Grundstück, 1231 m ² , rechteckig
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Zuwegung:	An den Kopfenden der beiden Flurstücke verlaufen landwirtschaftliche Wirtschaftswege.
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 (4827) von Büdesheim wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am 22.10.2025 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:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bingen, Zwangsversteigerungsabteilung, 43 K 30/24); eingetragen am 12.12.2024

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 Büdesheim Blatt 4827 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 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.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes 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

Beide Grundstücke sind vollständig mit Gehölzen bestanden und werden derzeit nicht bewirtschaftet. Eine Nutzungsänderung ist aktuell nicht vorgesehen.

2.9 Außenanlage

Wertbeeinflussende Außenanlagen, wie z.B. Bodenbefestigungen oder Einfriedungen, sind auf den Grundstücken nicht vorhanden. Vorhandene Sträucher und Büsche üben keinen Einfluss auf den Verkehrswert aus.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die landwirtschaftlichen Grundstücke in 55411 Bingen-Büdesheim, Gewann „Steinbrüchel“ und „Langenstein“ zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 ermittelt.

Grundstücks- und Katasterangaben des Bewertungsobjektes:

Grundbuch: Bingen-Büdesheim		Gemarkung: Bingen-Büdesheim			
Blatt	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Fläche
4827	1	24	32	Landwirtschaftsfläche	326 m²
4827	2	18	294	Landwirtschaftsfläche	1.231 m²

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).

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 **Bodenrichtwerte** in der Bodenrichtwertzone 7101 und 7104 der Gemarkung Bingen-Büdesheim betragen **1,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026²**. Die Bodenrichtwertgrundstücke sind wie folgt definiert:

Stichtag (BRW)	=	01.01.2026 ²
Art der baulichen Nutzung	=	Landwirtschaftsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	5.000 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)	=	1.557 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)	=	1,50 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	04.03.2026	× 1,000	E1
Bodenwertniveau			=	1,50 €/m ²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Landwirtschaftsfläche	Landwirtschaftsfläche	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1,50 €/m ²
Fläche (m ²)	5.000	1.557	× 1,000	E2
Zuschnitt / Bewuchs / Lage	durchschnittlich	schmal (Flurstück32); länglich (Flurstück 294)	× 0,333	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	0,50€/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	0,50 €/m ²	
Fläche	×	778,50 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	778,50 €	
	rd.	780,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 insgesamt **780,00 €**.

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: Der Gutachterausschuss stellt fest, dass die Grundstücke aufgrund ihrer derzeitigen Nutzungseignung als unbebaute Flächen mit Gehölzbestand nur eingeschränkt nutzbar sind.

Insbesondere weist das Flurstück 326 eine sehr schmale und langgestreckte Form auf, sodass eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung im Wesentlichen nur für unmittelbar angrenzende Eigentümer in Betracht kommt.

Beide Flurstücke sind vollständig mit Gehölzen bewachsen, deren Bestand als dauerhaft anzusehen ist und die Nutzung zusätzlich einschränkt.

Unter Berücksichtigung dieser wertmindernden Faktoren wird für beide Grundstücke ein Bodenwert von 0,50 €/m² als angemessen erachtet; hieraus wird im Rahmen von E2 der entsprechende Anpassungsfaktor abgeleitet.

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

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 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 (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)		780,00 €
Wert der Außenanlagen (keine wertbeeinflussende Außenanlage vorhanden)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	780,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	780,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	780,00 €

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 Bingen-Büdesheim					
Blatt	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Fläche
4827	1	24	32	Landwirtschaftsfläche	326 m ²
4827	2	18	294	Landwirtschaftsfläche	1.231 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 30.03.2026

gez. Denis

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



Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird bescheinigt:

Alzey, 01.04.2026

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.

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 beigefügten 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



Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwerten – Bodenrichtwertkarte³

Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte

Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 22.10.2025

Gemarkung: Büdesheim

Gemeinde:

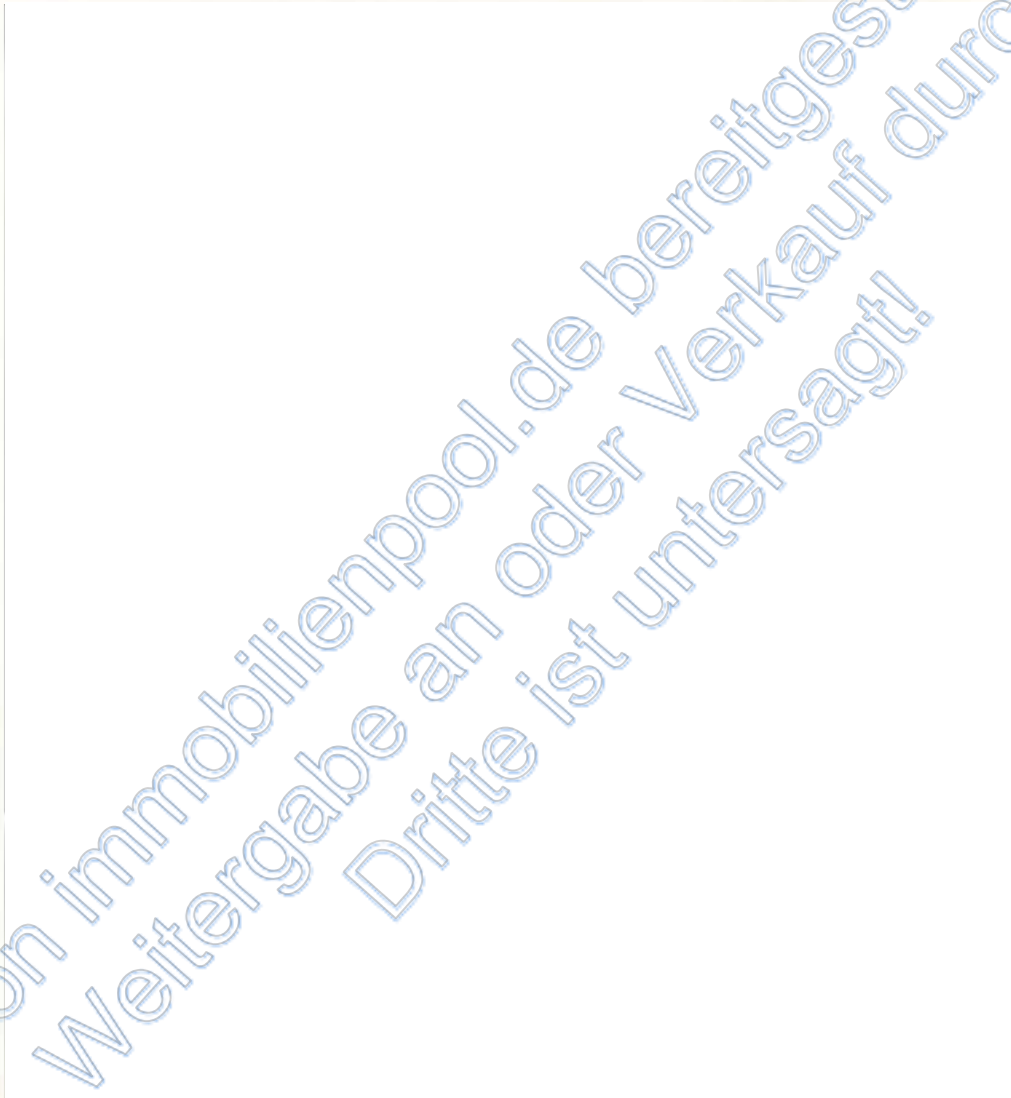
Bingen am Rhein

Landkreis:

Mainz-Bingen

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich
Rheinhessen-Nahe
Geschäftsstelle

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



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

Auszug aus den Bodenrichtwerten



Rheinland-Pfalz

Anlage „Erläuterungen“

Gesetzliche Bestimmungen

Im Auszug aus den Bodenrichtwerten sind die Bodenrichtwerte zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag angegeben. Diese Bodenrichtwerte wurden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der rheinland-pfälzischen Gutachterausschussverordnung ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in Rheinland-Pfalz alle zwei Jahre zum Stichtag 1. Januar ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV), weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen. Er ist in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks mit den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertbeschreibung) anzugeben und bildet den Bodenwert des Bodenrichtwertgrundstücks. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Hinweise

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich des Grundstückszustandes – wie Erschließungs- und Erschließungsbeitragszustand, Erschließungsanlagenzustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert. Der Erschließungsanlagenzustand wird i. d. R. nicht durch ein Zustandsmerkmal in der Bodenrichtwertbeschreibung erläutert. In diesen Fällen bezieht sich die Angabe der Erschließungsverhältnisse auf einen durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen bzw. bei sehr inhomogenen Zuständen auf den überwiegend vorkommenden Erschließungsanlagenzustand in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen vom durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen im Bereich eines einzelnen Grundstückes sind im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes zu berücksichtigen.

Bei Bedarf kann nach § 193 Baugesetzbuch von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden. Ansprüche – vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden – können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwerte hergeleitet werden.

Darstellung

Die Bodenrichtwertkarte enthält neben der Begrenzungslinie der Bodenrichtwerte (Bodenrichtwertzone) die zugehörige Bodenrichtwertnummer. Die Bodenrichtwertdefinition enthält die Bodenrichtwertnummer, den Bodenrichtwert und die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Der Bodenrichtwert wird durch die wesentlichen wertbildenden Zustandsmerkmale definiert.

Bodenrichtwerte für Bauflächen

Erläuterungen zu den Zustandsmerkmalen der Bodenrichtwerte für Bauflächen in der Bodenrichtwertkarte (Zeile 1 und Zeile 2 der Bodenrichtwertbeschreibung der jeweiligen Bodenrichtwertzone):

Zeile 1		Bodenrichtwert in Euro/m²						Nummer der Bodenrichtwertzone	
Beispiel		260 €/m²						(3650)	
Zeile 2	Entwicklungs- zustand	Beitrags- rechtlicher Zustand	Art der baulichen Nutzung	Bau- weise	Geschossig- keit	Maß der baulichen Nutzung	Grund- stücks- maße	Erschließungs- verhältnisse	Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungs- maßnahme
Beispiel	B	bf	MI	g	II	WGfZ 2,00	600	ERVE+	SU

Entwicklungszustand:

B = Baureifes Land
R = Rohbauland
E = Bauerwartungsland

Beitragsrechtlicher Zustand:

bf = beitragsfrei
ebf = erschließungsbeitrags-/kostenierstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp = erschließungsbeitrags-/kostenierstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

Art der baulichen Nutzung nach ImmoWertV:

W	= Wohnbaufläche	G	= Gewerbliche Baufläche
WA	= Allgemeines Wohngebiet	GE	= Gewerbegebiet
WB	= Besonderes Wohngebiet	GI	= Industriegebiet
WR	= Reines Wohngebiet		
WS	= Kleinsiedlungsgebiet		
M	= Gemischte Baufläche	S	= Sonderbaufläche
MD	= Dorfgebiet	SO	= Sonstiges Sondergebiet
MDW	= Dörfliches Wohngebiet	SE	= Sondergebiet Erholung
MI	= Mischgebiet		
MK	= Kerngebiet	GB	= Baufläche für Gemeinbedarf
MU	= Urbanes Gebiet		

zu Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwerten – Bodenrichtwertkarte

Auszug aus den Bodenrichtwerten



Rheinland-Pfalz

Anlage „Erläuterungen“

Bauweise:	o	= offene Bauweise
	g	= geschlossene Bauweise
	a	= abweichende Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:		
Geschosszahl (GEZ):	II	= (römische Ziffern), z. B. für zweigeschossige Bebauung
Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ):	WGFZ 0,40	= die wertrelevante Geschossfläche beträgt z. B. 40 % (Dezimalzahl 0,40) der Grundstücksfläche
Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ):	WGRZ 0,40	= die wertrelevante Grundfläche beträgt z. B. 40 % der Grundstücksfläche
Wertrelevante Baumassenzahl (BMZ):	WBMZ 4,0	= z. B. 4 Kubikmeter Baumasse pro Quadratmeter Grundstücksfläche
Grundstücksmaße:		
Grundstücksfläche:	600	= 600 m² Grundstücksfläche
Grundstückstiefe:	T 30	= 30 m Grundstückstiefe
Grundstücksbreite:	B 20	= 20 m Grundstücksbreite
Erschließungsverhältnisse:	ERVE+	= gut
	ERVE-	= schlecht
Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme:		
Die Wertzone liegt in einem förmlichen festgelegten Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich	SU	= sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	SB	= sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	EU	= entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	EB	= entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung

Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen

Erläuterungen zu den Zustandsmerkmalen der Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen in der Bodenrichtwertkarte (Zeile 1 und Zeile 2 der Bodenrichtwertbeschreibung der jeweiligen Bodenrichtwertzone):

Zeile 1		Bodenrichtwert in Euro/m²				Nummer der Bodenrichtwertzone		
Beispiel		3,00 €/m²				(8010)		
Zeile 2	Entwicklungszustand	Nutzungsart	Grundstücksfläche	Ackerzahl	Aufwuchs	Wegeerschließung	Güteklasse	Hängigkeit
Beispiel	LF	WG	1000		mA	oWEER	d	HL
Entwicklungszustand:		LF	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft					
Nutzungsart:		A	= Acker			SK	= Anbaufläche für Sonderkulturen	
		GR	= Grünland			EGA	= Erwerbsgartenanbaufläche	
		F	= forstwirtschaftliche Fläche			WG	= Weingarten	
		KUP	= Kurzumtriebsplantagen, Agroforst			UN	= Unland, Geringstland, Bergweide, Moor	
Entwicklungszustand:		SF	= Sonstige Flächen					
Nutzungsart		PG	= Private Grünfläche			KGA	= Kleingartenfläche	
		FGA	= Freizeitgartenfläche			CA	= Campingplatz	
		SPO	= Sportfläche			SG	= Sonstige private Fläche	
		FH	= Friedhof			WF	= Wasserfläche	
		FP	= Flughäfen, Flugplätze			PP	= Private Parkplätze, Stellplatzfläche	
		LG	= Lagerfläche			AB	= Abbauland	
		GF	= Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)			SN	= Sondernutzungsfläche	
Grundstücksfläche:		5000 m²	= 5000 m² Grundstücksfläche					
Ackerzahl bzw. Grünlandzahl:		ACZA 45 bzw. GRZA 45	= je nach Nutzung, Acker- oder Grünlandzahl, die der Mehrzahl der Grundstücke entspricht, z. B. Ackerzahl von 45					
Aufwuchs:		mA	= mit Aufwuchs; kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs					
Wegeerschließung:		mWEER	= erschlossen					
Güteklasse:		g	= gute Güteklasse			oWEER	= nicht erschlossen	
		d	= durchschnittliche Güteklasse					
		m	= mäßige Güteklasse					
Hängigkeit:		FL	= Flachlage bis 30 % Steigung					
(nur bei Weingärten)		STL	= Steillage von 30 % bis 50 % Steigung					
		STSL	= Steillage über 50 % Steigung					

03/2024 RIWert, Anlage 8.2

Anlage 5: Fotos



* Personen wurden unkenntlich gemacht.

