

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!**

Hans-Peter Nothof
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Sachverständiger

Ahornweg 5
67661 Kaiserslautern
Tel. 0172-6976467

An
Amtsgericht Kaiserslautern
Bahnhofstr. 24

67655 Kaiserslautern

Verkehrswertgutachten
für das als
Acker genutzte Grundstück
in 67678 Mehlingen, Am Brandenburg
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung
als ein genutztes Grundstück
(tlw. Bauerwartungsland)

Grundbuch
Neukirchen
Gemarkung

Blatt
388
Flur

lfd. Nr.
4
Flurstücke
315
Ackerland (3206 QM), Weg(40QM)
Am Brandenburg

Wertermittlungsstichtag 16.10.2025



Fahrweg zum Grundstück (rote Linie)



Grundstück vom Fahrweg Richtung Süden
(links Hochspannungsmast)

Aktenzeichen 5 K 16/25
Teil 1 -Gutachten-

Hans-Peter Nothof
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Sachverständiger

Ahornweg 5
67661 Kaiserslautern
Tel. 0172-6976467

Datum: 22.11.2025
Az.: 5 K 16/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
Acker genutzte Grundstück
in 67678 Mehlingen, Am Brandenburg

**im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein genutztes Grundstück
(tlw. Bauerwartungsland)**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Neukirchen</i>	<i>388</i>	<i>4</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
		<i>315</i>
		<i>Ackerland (3206 QM)</i>
		<i>Weg(40QM)</i>
		<i>Am Brandenburg</i>
Eigentümer (lt. Grundbuch):	<i>siehe Grundbuch</i>	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
16.10.2025 ermittelt mit rd.

140.000,00 €.

in Worten: einhundertvierzigtausend Euro

Ausfertigung Nr. 5 K 16/25

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten und Anlagen mit insgesamt 24 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	3
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Grundstücksdaten	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
4.3	Bodenwertermittlung	10
4.4	Vergleichswertermittlung.....	12
4.4.2	Verkehrswert.....	13
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	15
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	15
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	16
5.3	Verwendete fachspezifische Software	16

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Ackerland Flurstück 315

Grundbuchangaben/ Katasterangaben:

Grundbuch <i>Neukirchen</i>	Blatt <i>388</i>	lfd. Nr. <i>4</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke <i>315</i> <i>Ackerland (3206 QM)</i> <i>Weg(40QM)</i> <i>Am Brandenburg</i>

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Kaiserslautern
Bahnhofstr. 24
67655 Kaiserslautern

Auftrag vom 02.09.2025

Eigentümer: siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung Zwangsversteigerung
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 16.10.2025

Qualitätsstichtag: 16.10.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 16.10.2025

Teilnehmer am Ortstermin: und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung,
Wertermittlungsrichtlinie,
GeoPortal.rlp,
Internet
tlw. Auskünfte Verbandsgemeinde

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens. s. Auftragschreiben vom 03.09.2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage –siehe auch Anlage Ortsbeschreibung-

2.1.2

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kaiserslautern, nordöstlich von Stadt Kaiserslautern gelegen, ca. 8 km entfernt
Ort und Einwohnerzahl:	Mehlingen ca. 3 900 Einwohner, Teil der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn (ca. 19 000 Einw.), ca. 3 km entfernt
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Stadt Kaiserslautern (ca. 100 000 Einw.) Bundesstraßen B 40 und B 48, Autobahnanschlüsse A 6 Saarbrücken/Mannheim, A 63 Mainz in naher Entfernung

2.1.3 Ortslage/ Kleinräumige Lage / innerörtliche Lage –siehe auch Anlage Ortsbeschreibung

innerörtliche Lage/ Topografie/ Gestalt und Form:	<p>Das Grundstück liegt unmittelbar am südwestlichen Ortsgebiet der Gemeinde Mehlingen im Ortsteil Neukirchen.</p> <p>Nördlich ist das Grundstück von der Ludwigstraße aus über einen anfangs befestigten Fahrweg direkt zu erreichen.</p> <p>Südlich ist es zunächst von einem asphaltierten Wirtschaftsweg, der von der Landstraße 382 führt, anzufahren.</p> <p>Anschließend ist es über einen Gewannenweg, der über die westlichen Nachbargrundstücke führt, zu erreichen.</p> <p>Das Grundstück ist wie seine Umgebung als Ackerland zu bezeichnen.</p> <p>Es weist eine schmale und langgestreckte Form auf.</p> <p>Die Geländeoberfläche des Grundstückes steigt nach Süden hin stetig an (leichte Hanglage).</p> <p>Das Grundstück ist nicht eingezäunt.</p> <p>Der nördliche an den Fahrweg grenzende Grundstücksteil liegt im Bereich eines Bebauungsplanentwurfes.</p> <p>Der südliche Grundstücksteil liegt im Außenbereich.</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	„Ludwigstraße“ ist angrenzendes Wohngebiet wohnbauliche Nutzungen bis 2 ½ gesch. offene Bauweise (Einzel/Doppel/Reihenhäuser)

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/ Straßenausbau:	Fahrweg, Gewannenweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	bisher nicht erschlossen (Bauerwartungsland) bzw. hierüber lagen keine Unterlagen vor
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.03.2025 (letzte Änderung 03.02.2015) vor. Hiernach bestehen in Abt. II Eintragungen.
Anmerkung:	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 Kaufpreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Bebauungsplan in Bearbeitung
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten)). Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen bzw. keine bekannt. Laut Liegenschaftskarte kein Eintrag.
---------------------------------------	--

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Bereich des Grundstücks als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der kleinere südliche Grundstücksteil ist als Flächen für die Landwirtschaft (Außenbereich) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Der nördliche an den Fahrweg grenzende Grundstücksteil liegt im Bereich eines Bebauungsplanentwurfes. Der südliche Grundstücksteil liegt im Außenbereich. Das Grundstück liegt in einem Bereich für den am 27.10.2020 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst wurde.

Nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung befand sich der aktuelle Entwurf Bebauungsplan „Erweiterung im Dellchen“ im September/Oktober letzten Jahres in der Offenlage.

Es wird diesbezüglich ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend um einen Zwischenstand der Planung handelt. Änderungen, auch im Hinblick auf den Geltungsbereich, sind bereits absehbar.

Das Grundstück Flurstück Nr. 315 liegt in der aktuellen Planung bereits teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Eine Reduzierung des Geltungsbereichs an dieser Stelle (Fläche 315) ist aktuell nicht absehbar.

Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in Bearbeitung. Unter anderem steht der Geltungsbereich noch nicht endgültig fest.

Der Bebauungsplan ist noch nicht rechtsverbindlich.

Das Grundstück liegt in keinem Flurbereinigungsverfahren.

Ein Eintrag des Grundstücks im Altlastenkataster ist nicht bekannt.

Das Grundstück liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

Sonstiges:

Hochspannungsfreileitungsrechte für die Pfalzwerke.

Anlegungs- und Unterhaltungsrecht eines Wirtschaftsweges für die Gemeinde Mehlingen.

Der Hochspannungsmast (Stahlgittermast auf Betonfundament) steht nach der Örtlichkeit zu urteilen auf dem östlichen Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 312/10. Die genaue Lage ist erst durch eine Grenzermittlung festzustellen.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Ackerland

Beitrags- und Abgabenzustand: hierüber lagen keine Unterlagen vor

Anmerkung: Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonischen Anfragen .

Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Ackerland verpachtet

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

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert

für das als

**Acker genutzte Grundstück
in 67678 Mehlingen, Am Brandenburg
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung
als ein genutztes Grundstück
(tlw. Bauerwartungsland)**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Neukirchen</i>	<i>388</i>	<i>4</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
		<i>315</i>
		<i>Ackerland (3206 QM), Weg(40QM)</i>
		<i>Am Brandenburg</i>

zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - dem Entwicklungszustand gegliedert und
 - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - dem abgabenrechtlichen Zustand und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt sind (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. 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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Land- und Forstwirtschaftsflächen

Die Bandbreite der Bodenrichtwerte der Land- und Forstwirtschaftsflächen (Acker, Grünland und Wald) ist gering. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Obergrenzen der Grünlandwerte von Kaufpreisen beeinflusst sind, die dem Freizeitbereich (z. B. Pferdekoppeln) und somit den besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft zuzuordnen sind.

Die Bodenrichtwerte für Waldflächen sind ohne Aufwuchs (Holzung) ab 01.01.2020.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für Flächen der Land- und Forstwirtschaft **1,90 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert: LF A 12000 54

LF = Flächen der Land- und Forstwirtschaft

A = Acker

12000 = Grundstücksfläche (qm)

54 = Ackerzahl

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die angrenzende Richtwertzone (mittlere Lage) **225,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.10.2025
Entwicklungszustand	=	tlw. Bauerwartungsland
Grundstücksfläche	=	3246 m ² gesamt

Aufteilung der Grundstücksfläche:

Nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung befand sich der aktuelle Entwurf Bebauungsplan „Erweiterung im Dellchen“ im September/Oktober letzten Jahres in der Offenlage.

Es wird diesbezüglich ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend um einen Zwischenstand der Planung handelt.

Änderungen, auch im Hinblick auf den Geltungsbereich, sind bereits absehbar.

Das Grundstück Flurstück 315 liegt in der aktuellen Planung bereits teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Eine Reduzierung des Geltungsbereichs an dieser Stelle (Fläche 315) ist aktuell nicht absehbar.

Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Unter anderem steht der Geltungsbereich noch nicht endgültig fest.

Der Bebauungsplan ist noch nicht rechtsverbindlich.

Teilfläche Bauerwartungsland rd. 1 946 qm

Teilfläche Ackerland rd. 1 300 qm

Anmerkung: Die Aufteilung der Flächen erfolgte nach derzeit vorliegenden Unterlagen !

Ggf. bestehende bzw. veränderte wertbeeinflussende Gegebenheiten/Zustände/Änderungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 225,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.10.2025	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage		× 1,0	E2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 236,25 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauerwartungsland	× 1,0	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)		× 1,0	
Vollgeschosse	I		× 1,0	
Bauweise	offen		× 1,0	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 0,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (0,00 €/m ² × 1,0)			- 0,00 €/m ²	
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			- 100,00 €/m ²	E3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert für baureifes Land			= 136,25 €/m²	

IV. Berücksichtigung von Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“		Erläuterung
Abzug für eine ggf. vorhandene Unsicherheit der endgültigen Entwicklung und Erschließung (5 %)	- 6,81 €/m ²	
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (unmittelbar vor Sicherung der Erschließung)	= 129,44 €/m ²	
abzüglich Wertanteil für die Bodenordnung (35 %)	- 45,30 €/m ²	
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto)-Rohbauland (unmittelbar vor Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	= 84,14 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer des Bodenordnungsverfahrens ges. rd. Abzinsungsfaktor $1/(1+z)^n$ n = 3 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 3,50 %	× 0,902	
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 3 Jahren bis zum Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	= 75,89 €/m ²	
ggf. Abzug wegen Unsicherheiten (10 %)	- 7,59 €/m ²	
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland vor Rechtskraft des Flächennutzungsplans	= 68,30 €/m ²	
relativer Bodenwert für den Bereich im derzeitigen Bebauungsplanentwurf/ Bauerwartungsland	= 68,30 €/m²	

V. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland	68,30 €/m²	
Fläche	× 3.246 m ²	
Bodenwert für die Gesamtfläche	× 221 701,80	
Teilfläche Ackerland rechn. Abzug	× - 82 290,00	E4
Bodenwert für das Bauerwartungsland	= 139.411,80 € <u>rd. 140.000,00 €</u>	

Der **Bodenwert für das Bauerwartungsland/ Ackerland** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 insgesamt **140.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen. (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E3

Der Bodenrichtwert ist definiert für voll erschlossene, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Die Erschließungskosten sind daher in Abzug zu bringen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neukirchen	388	4	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Neukirchen		315	1.946 m ²
Bauerwartungsland			
Neukirchen Ackerland		315	1.300 m ²
Fläche insgesamt:			<u>3.246 m²</u>

E4

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten BRW 1,90 €/qm x rd. 2,5 (Ortsnähe)	-82.290,00 €
• Teilfläche Ackerland rd. 1 300 qm x 5,00 €/qm	
• rechn. Abschlag rd (68,30 - 5,00)	-82.290,00 €
Summe	-82.290,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z.B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	140.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 140.000,00 €
	=
Vergleichswert	<u>rd. 140.000,00 €</u>

3.4.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert

für das als
Acker genutzte Grundstück
in 67678 Mehlingen, Am Brandenburg

im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein genutztes Grundstück
(tlw. Bauerwartungsland)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Neukirchen</i>	<i>388</i>	<i>4</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
		<i>315</i>
		<i>Ackerland (3206 QM), Weg(40QM)</i>
		<i>Am Brandenburg</i>

zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 mit rd.

140.000,00 €

in Worten: einhundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Kaiserslautern, den 22. November 2025

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen .

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software (Angaben nicht ausschließlich)

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung-

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG, am 01.09.2001 außer kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV, am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftssteuer-Richtlinien

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011.
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 22.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 27.0“ (Juni 2011) erstellt.

Hans-Peter Nothof
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Sachverständiger

Ahornweg 5
67661 Kaiserslautern
Tel. 0172-6976467

**Teil 2
-Anlagen-**

Verkehrswertgutachten

für das als
Acker genutzte Grundstück
in 67678 Mehlingen, Am Brandenburg
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung
als ein genutztes Grundstück
(tlw. Bauerwartungsland)

Grundbuch
Neukirchen
Gemarkung

Blatt
388
Flur

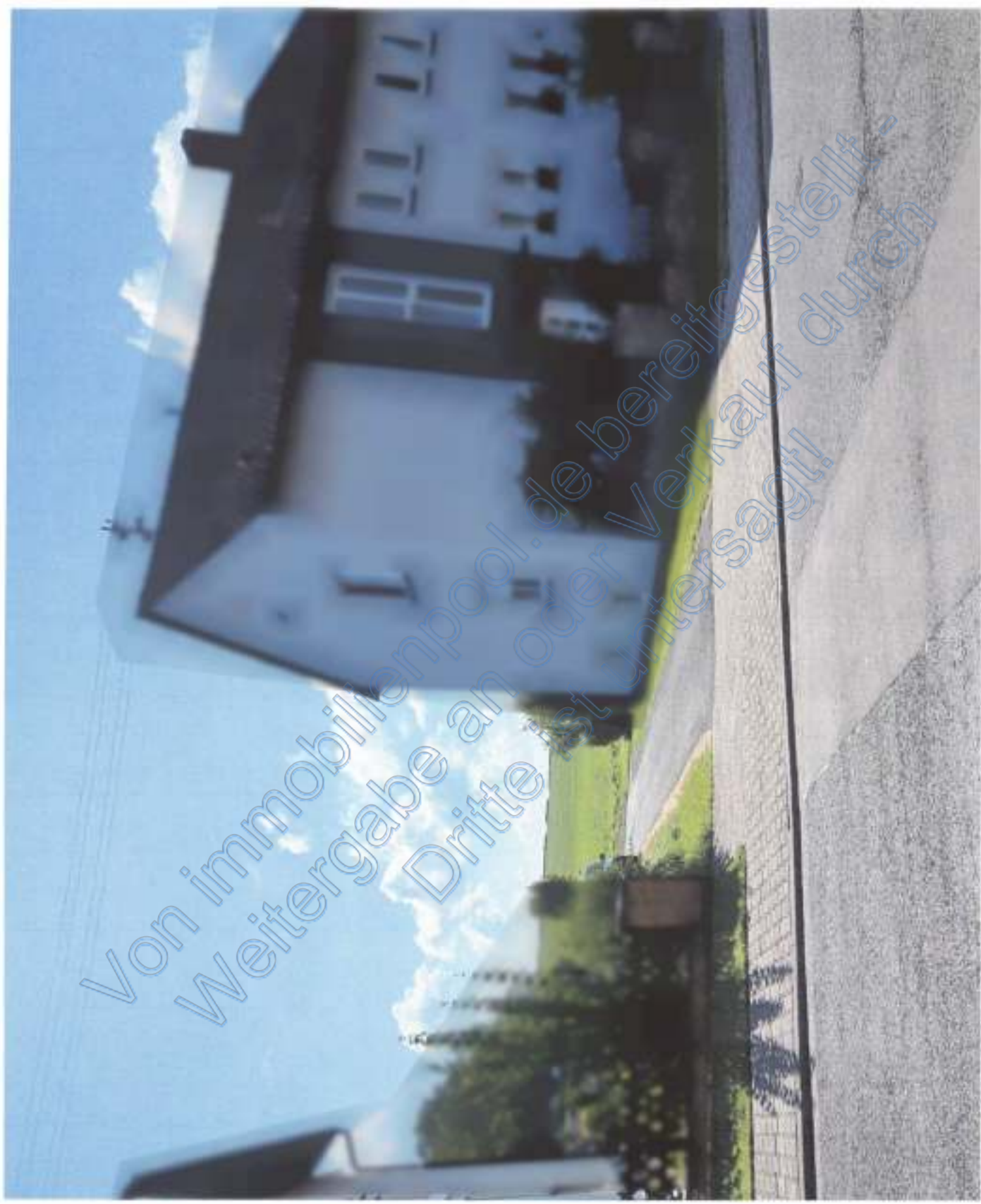
lfd. Nr.
4
Flurstücke
315
Ackerland (3206 QM), Weg(40QM)
Am Brandenburg

Wertermittlungsstichtag 16.10.2025

Aktenzeichen
5 K 16/25

Anlagen

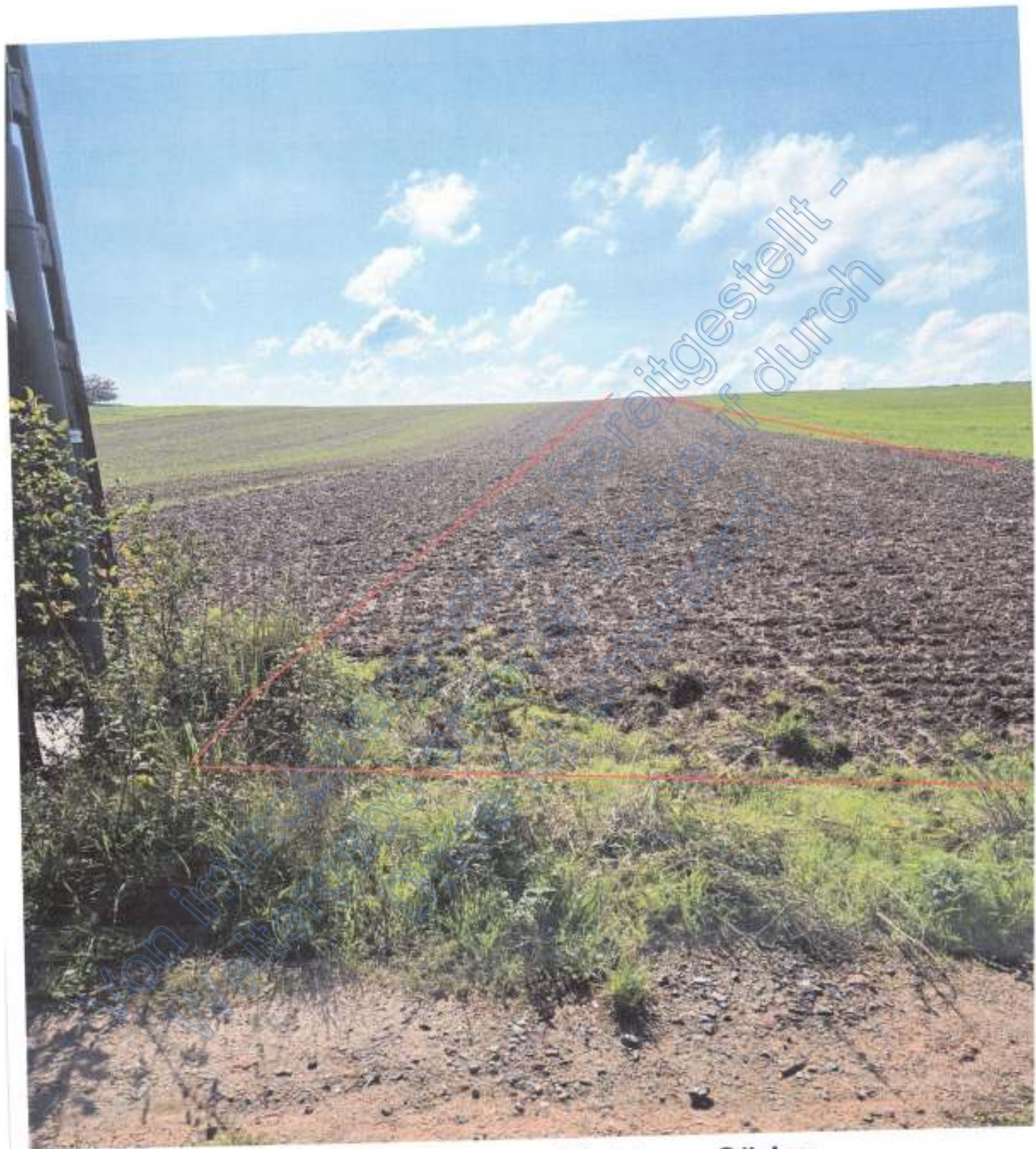
- 01 - 05 Fotobogen
- 06 Ortsbeschreibung
- 07 Liegenschaftskarte/ Lageplan
- 08,09 Liegenschaftskarte mit Luftaufnahme
- 10 Grenzmaße
- 11 Bodenrichtwertkarte
- 12,13 Erläuterungen
- 14 - 18 Bebauungsplan Entwurf
- 19 Flächennutzungsplan
- 20 Zeichenerklärung
- 21 Topographische Karte
- 22 - 24 Bauerwartungsland (Literatur)



Zufahrt von der Ludwigstraße



Fahrweg zum Grundstück (rote Linie)



**Grundstück vom Fahrweg Richtung Süden
(links Hochspannungsmast)**



Grundstück Richtung Fahrweg bzw. Norden



Grundstück vom Gewannenweg (vorne) Richtung Norden

Mehlingen, Neukirchen

Die Ortsgemeinde Mehlingen liegt in Deutschland, im Bundesland Rheinland-Pfalz und gehört dem Landkreis Kaiserslautern (ca. 106.000 Einwohner) an. Der Sitz des Landkreises ist in der gleichnamigen Stadt. Die Gemeinde Mehlingen mit ca. 3.900 Einwohnern besteht aus den Ortsteilen Mehlingen, Neukirchen und Baalborn. Mehlingen und Neukirchen sind baulich zusammengewachsen. Baalborn liegt etwa 1,5 km nordwestlich von Mehlingen/Neukirchen. Die Gemeinde Mehlingen gehört der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn mit ca. 19.800 Einwohner an, deren Sitz im Ortsteil Enkenbach ist. Eine Nebenstelle ist in Hochspeyer. Die Gemeinde Enkenbach-Alsenborn zählt ca. 7.100 Einwohner.

Kaiserslautern ist die nächst größere Stadt mit knapp 100.000 Einwohnern. Kaiserslautern ist ein Oberzentrum in der Westpfalz. Mehlingen liegt ca. 10 Kilometer nordöstlich der Stadt Kaiserslautern.

Durch die Ortsteile Baalborn, Mehlingen und Neukirchen führt die Landesstraße 382 von Otterberg nach Enkenbach-Alsenborn. Entlang der westlichen Ortsteile von Mehlingen u. Baalborn verläuft die Landesstraße 401 (ehemals B 40). Zudem ist die Gemeinde durch die Bundesautobahn A 63 (AS Sembach; ca. 2,5 km Entfernung) an das Autobahnnetz angebunden.

Die Busverbindung ist ausreichend. Enkenbach-Alsenborn verfügt über einen Bahnhaltepunkt im Ortsteil Enkenbach (ca. 4 km Entfernung) an der Bahnstrecke Hochspeyer-Bad Münster am Stein (Alsenztalbahn). Zum Hauptbahnhof (mit ICE-Anschluss) in Kaiserslautern sind es ca. 11 km Entfernung (Bahnstrecke Saarbrücken-Mannheim). Der Öffentliche Nahverkehr ist in den Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) integriert.

Mehlingen hat hauptsächlich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Gemeinde Enkenbach-Alsenborn als Grundzentrum, verfügt über eine gute Infrastruktur (überwiegend im Ortsteil Enkenbach), die ausreichend Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und teils auch des gehobenen Bedarfs zur Verfügung stellt.

Mehlingen hat wenige Arztpraxen und eine Apotheke. Die medizinische Versorgung wird durch Ärzte, Zahnärzte und eine Apotheke in Enkenbach-Alsenborn und Kaiserslautern mit dem Westpfalzkrankenhaus sichergestellt.

In Mehlingen gibt es drei Kitas und eine Grundschule. In Enkenbach-Alsenborn gibt es vier Kitas und eine Grundschule, sowie eine integrierte Gesamtschule und eine Förderschule. Gymnasien sind in Kaiserslautern.



H 5481959

R 416690

Datum: 24.9.2025

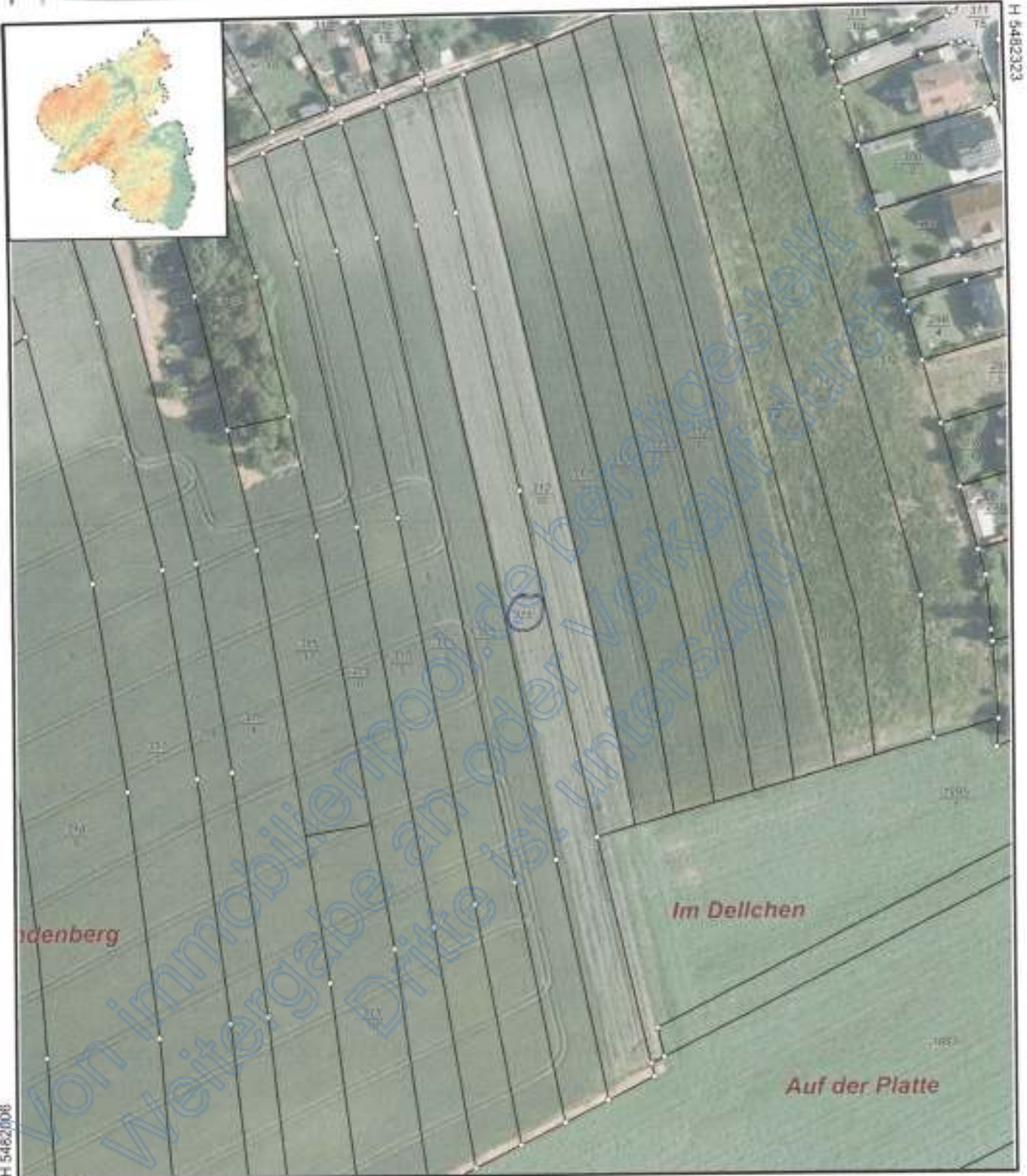
Notiz

Maßstab: 1 : 2000

LAGE

FLURSTÜCK 315





H 5482006

R 416738

Datum: 24.9.2025

Notiz

Maßstab: 1 : 1500

O LAGE





H 5481705

R 416485

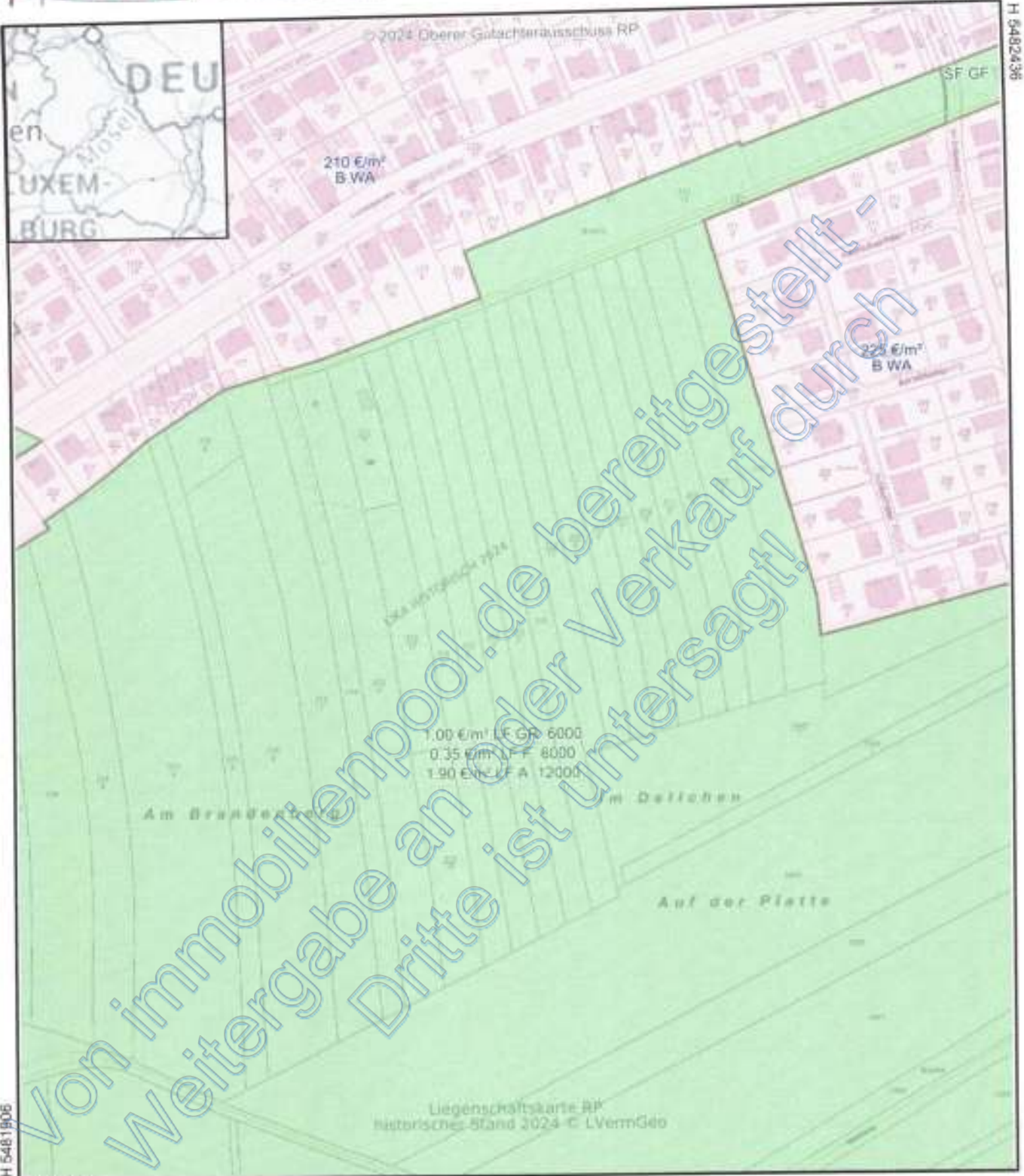
Datum: 3.10.2025

Maßstab: 1 : 5000

Notiz



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



H 5481906

R 416538

Datum: 3.10.2025

Notiz

Maßstab: 1 : 2500



W

Auszug aus den Bodenrichtwerten



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 vom 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/m ²					Nummer der Bodenrichtwertzone			
Beispiel		260 €/m ²					(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-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig 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		

Auszug aus den Bodenrichtwerten



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 m ² 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/m ²						Nummer der Bodenrichtwertzone		
Beispiel	3,00 €/m ²						(8010)		
Zeile 2	Entwicklungszustand	Nutzungsart	Grundstücksfläche	Ackerzahl	Aufwuchs	Wegeerschließung	Güteklasse	Hängigkeit	
Beispiel	LF	WG	1900		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	= Freizeigartenfläche	CA	= Campingplatz
SPO	= Sportfläche	SG	= Sonstige private Fläche
FH	= Friedhof	WF	= Wasserfläche
FP	= Flughafen, 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 = Steilstlage über 50 % Steigung

in Abhängigkeit objektiver Kriterien (Tallage, klimatische Verhältnisse, Frostgefährdung, Güteklassen u. ä.)

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

*Ausschnitt aus dem vorläufigen Bebauungsplanentwurf
„Erweiterung Im Dellchen“ der Gemeinde Mehlingen
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
(rote Umrandung)*

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

WA	
WA 2 Wo	II TH 7.00 m GH 10.00 m
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	ED RH

MI 1	
MI	II TH 7.30 m GH 10.50 m
GRZ 0,6	GFZ 1,2
o	ED RH

MI 2	
MI	II TH 7.30 m GH 10.50 m
GRZ 0,6	GFZ 1,2
o	ED RH

MI 3	
MI	III TH 10.50 m GH 14.00 m
GRZ 0,6	GFZ 1,2
o	ED RH

PLANZEICHEN nach der Plagiv

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 des Bauplanungs- und Bauordnungs-Gesetzes - § 11 bis 13 des Bauplanungs- und Bauordnungs-Gesetzes)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauOst)
M	Mischgebiete (§ 5 BauOst)
ZWO	Zuschreibung der Ziel- oder Nutzungsform (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauOst)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOst, § 13 BauOst)

GFZ 1,1	Bauflächenanteil (GFZ) mit Dreimalzahl, als höchstens
GFZ 0,4	Bauflächenanteil (GFZ) mit Dezimalzahl
1	Ziel der Nutzungsform als höchstens

Höhe der baulichen Nutzung:

Tischler	Tischhöhe in Meter, als höchstens
DF 1,33 m	Gebäudehöhe in Meter, als höchstens

3. Bauelement, Bauelement (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOst, §§ 22 und 23 BauOst)

0	Offener Raum
62	mit Ein- und Auspuffkanal zulässig
61	Nachbau

Straßenzug

Überbauter Grundstückliches

1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauOst)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Bauabgrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planbestimmung, Öffentliche Parkfläche

Zweckbestimmung, verkehrsunfähiger Bereich

Planbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Mischbauweise

W

Zweckbestimmung, Grünfläche

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

Ein- und Auspuffkanal

Bereitstellung Ein- und Auspuffkanal

3. Flächen für Versorgungsanlagen, die die Zuleitungsvergung und Abwasserbeseitigung zu Abwasseranlagen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Binnenerguss (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauOst)

Flächen für Versorgungsanlagen, die die Abwasserbeseitigung zu Abwasseranlagen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Binnenerguss (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauOst)

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

Zweckbestimmung, Grünfläche

*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der
Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn;
hier Teilbereich der Gemeinde Mehlingen,
(Ortsteil Neukirchen) mit Kennzeichnung des
Bewertungsobjektes (rote Umrandung)*

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

Auszug aus der Zeichenerklärung des Flächennutzungsplans

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 2 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauVO)

Planung	Bestand	
		Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
		Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)
		Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)
		Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)
		Sonstige Gebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

	Flächen für Gemeinbedarf
	Öffentliche Verwaltung
	Schule
	Kirchen und sonst. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Platz
	Feuerwehr

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4 Nr. 6 BauGB)

	Grünungsschweigebiet (Bodenleitwert)
	Archaische Fundstellen
	B - Bodendenkmal
	V - Verkehrsdenkmal
	D - Denkmal (Baudenkmal)

Sonstige Plansymbole

	Verbandsgemeinschaften
	Gemeindegrenzen
	Katasterplan zum Ablesen geeignet
	Katasterverzeichnisse über Grundbesitzverhältnisse
	Kläranlagen
	Ablagerungsstellen (Standort der Flächen mit Ablagerungen ist) Zuordnung zu den Gebietsarten und Angaben der Flg.-Nr. der Ablagerungsstelle
	EA-224
	MA-210
	N-200
	S-215
	Landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich (Funktionsort)
	Wohnort im Außenbereich

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 2 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für Wald
	Sukzessionsflächen
	Gehölzflächen

Zweckbestimmung	
	Regenrückhaltebecken
	Elektrizität
	Gas
	Wasser
	Abwasser
	Abfall
	Ablagerungen

Ausschnitt aus der Topographischen Karte mit
Kennzeichnung der ungefähren Lage des
Bebauungsplanentwurfs „Erweiterung Im Dellchen“

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

Aus dem durchgerechneten Beispiel in Abschnitt 4.3.2 ergeben sich für den „klassischen Normalfall“¹⁾ folgende Relationen zwischen dem Wert von werdendem Bauland und dem Wert von beitragspflichtigem baureifem Land (hier: b/a-pflichtiger Bodenwert = 85,- €/m²):²⁾

Bauerwartungsland

Stufe 1: vor Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	24 - 32 %
Stufe 2: mit Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	36 %
Stufe 3: nach Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan	42 %
Stufe 4: nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und nach vorgezogener Bürgeranhörung	44 %
Stufe 5: nach Offenlage des Bebauungsplans	46 %

Rohbauland

ungeordnetes Rohbauland (d.h. mit rechtskräftigem Bebauungsplan)

Stufe 6: vor Umlegungsbeschluss	48 %
Stufe 7: nach Umlegungsbeschluss	50 %

geordnetes Rohbauland

Stufe 8: nach Abschluss Bodenordnung	82 %
--------------------------------------	------

baureifes Land

Stufe 9: nicht erschlossenes b/a-pflichtiges baureifes Land	96 %
Stufe 10: erschlossenes b/a-pflichtiges baureifes Land	100 %

Tab. 4-2: Wertstufen des werdenden Baulandes für den „klassischen Normalfall“ (nach Sprengnetter)

In der Praxis liegen wegen vom klassischen Normalfall häufig abweichender Gegebenheiten die Bodenwerte von werdendem Bauland überwiegend innerhalb der in der nachstehenden Tabelle angegebenen Spannen.

1) Klassischer Normalfall: Zunächst erfolgt eine Darstellung im FNP als Baulandfläche, anschließend wird ein Bebauungsplan erstellt; eine hohheitliche Bodenordnung ist erforderlich, Bodenordnung und Bebauungsplan tlw. parallel; Erschließungsanlagen (inkl. Naturschutz-Ausgleichsmaßnahmen) sind nicht historisch vorhanden; Erschließung durch die Gemeinde.

2) Vgl. auch Abschnitt 2, Abb. 2-1.

b/a-pflichtiges baureifes Land: = 100 % 85 €/m ²		
Rohbauland: 40 – 75 €/m ²	= ca. 45 – 90 % des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land	
• geordnetes Rohbauland: 68 – 75 €/m ²	= ca. 80 – 90 % des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land	
• ungeordnetes Rohbauland: 40 – 55 €/m ²	= ca. 45 – 65 % des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land	
Bauerwartungsland: 18 – 45 €/m ²		
• FNP-Darstellung	} des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land	
•• als Baulandfläche fehlt:		= 20 – 40 %
•• als Baulandfläche vorhanden:		= 30 – 45 %
• B-plan im Verfahren:		= 40 – 55 %
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft: 6 – 9 €/m ²	= 9 – 11 % ¹⁾ des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land bzw. 2,0 – 4,0 fachen des Werts von reinem Agrarland ¹²⁾ bzw. 20 – 35 % des Werts von Bauerwartungsland ¹⁾	
reines Agrarland: 1 – 3 €/m ²	= 1 – 4 % des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land	

Tab. 4-3: Übersichtliche Wertrelationen für werdendes Bauland (nach Sprengnetter 2003)

- 1) Bei besonderer Ortsnähe liegen die Werte für „(besondere) Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ auch noch deutlich höher (vgl. Sprengnetter, H.O.: Zur Bewertung von Ackerland, WFA 1|2003, 24).
- 2) Vgl. Strohkamp in Teil 3, Kapitel 21, S. 3-21/4/15, Tabelle 1 (Kaufverhalten beim Ankauf von zukünftigen städtebaulichen Ausgleichsflächen).

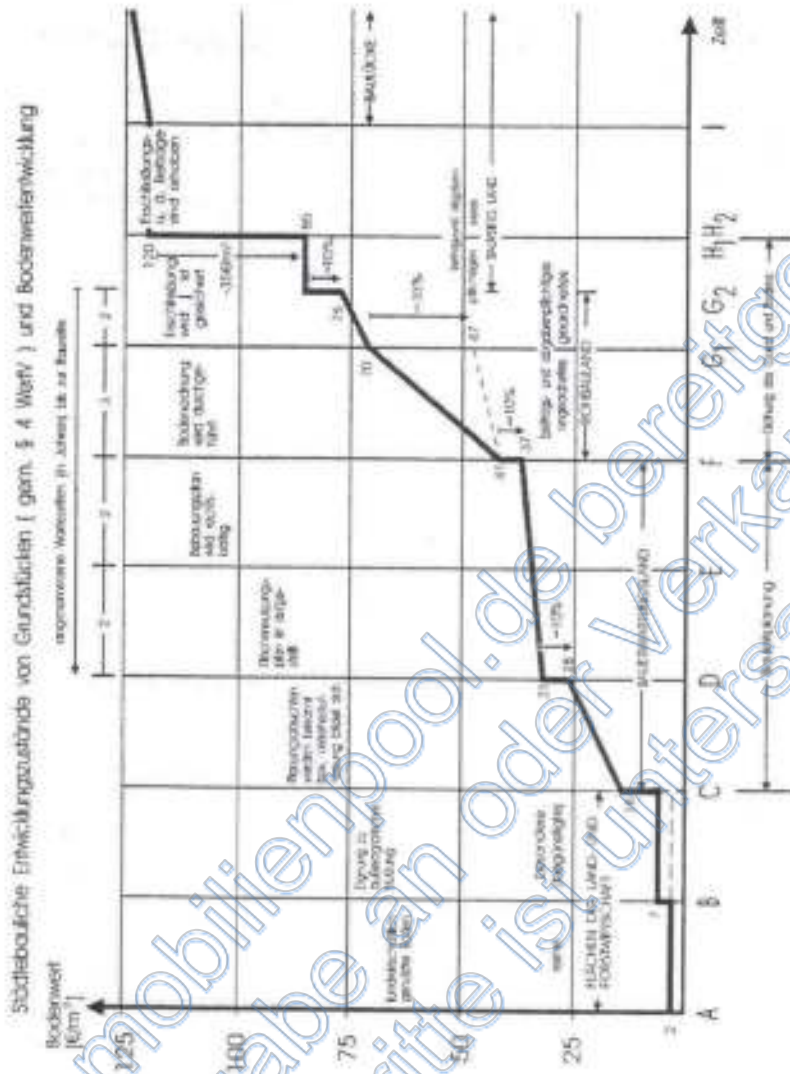


Abb. 2-1: Bodenwert und städtebaulicher Entwicklungszustand

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