

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten
von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie
von der Landwirtschaftskammer NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück
Gemarkung Sinzig, Flur 19, Flurstück 27/6



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- 6 K 14/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Sinzig Barbarossastraße 21 53489 Sinzig
--------------	---

Auftrag vom	: 22.12.2023
Ortstermin am	: 22.02.2024
Wertermittlungstichtag	: 22.02.2024
Qualitätsstichtag	: 22.02.2024

<u>Verkehrswert</u>	: EUR 11.000,-
----------------------------	-----------------------

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Sinzig, Flur 19, Flurstück 27/6	10
5	Zusammenfassung, sonstige Angaben	11
6	Literatur	12
7	Anlagen	12

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 22.12.2023 vom

Amtsgericht Sinzig
Barbarossastraße 21
53489 Sinzig

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Sinzig,
Blatt 4005 eingetragenen Grundstücks

- Gemarkung Sinzig, Flur 19, Flurstück 27/6, Landwirtschaftsfläche,
Waldfläche: "Im Sonnenberg" in der Größe von 1.865 m²

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die
Abhaltung eines Ortstermines erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 22.02.2024, 11.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- der Antragsteller
- der Antragsgegner lfd. Nr. 3 des Beschlusses
- sowie der Antragsgegner lfd. Nr. 5 des Beschlusses.

Anlässlich des Ortstermines wurde das zu bewertende Grundstück einer
eingehenden Begutachtung unterzogen.

2 Definition des Verkehrswertes

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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 53489 Sinzig
Amtsgericht	: Sinzig
Grundbuch von	: Sinzig, Blatt 4005
Gemarkung	: Sinzig
Flur	: 19
Flurstück	: 27/6
Größe	: 1.865 m ²

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Sinzig, 6 K 14/23); eingetragen am 11.07.2023.
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 17.01.2024 ist im Baulastenverzeichnis keine Eintragung vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück Gemarkung Sinzig, Flur 19, Flurstück 27/6 liegt in der südlichen Gemarkung Sinzig, außerhalb der Bebauung, in unmittelbarer Nähe zur stark befahrenen Bundesstraße 9, die die Verbindung zwischen Bonn und Andernach darstellt.

Sinzig ist eine verbandsfreie Stadt am Mittelrhein im Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz. Die Stadt ist, gemäß Landesplanung, als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Zuwegung erfolgt über einen asphaltierten Wirtschaftsweg, der als Verlängerung der „Koblenzer Straße“ anzusprechen ist. Im Norden grenzt das Grundstück an einen weiteren, unbefestigten, Wirtschaftsweg.

Die Stadt Sinzig hat einschließlich aller Stadtteile ca. 17.600 Einwohner. Die Kernstadt Sinzig selbst hat ca. 9.500 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Sinzig vorhanden. Kindergarten, Grundschule und weitere Schulen können in Sinzig besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Sinzig. Die Kreisverwaltung des Landkreises Ahrweiler befindet sich im ca. 14 km entfernten Bad Neuenahr-Ahrweiler.

¹ Grundbuch von Sinzig Blatt 4005 Abdruck vom 31.07.2023

Die Verkehrslage ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Bundesstraße 9, die die Verbindung zwischen Bonn und Koblenz darstellt, verläuft unmittelbar durch Sinzig, in unmittelbarer Nähe zum zu bewertenden Grundstück. Über die ca. 6 km entfernte Autobahnauffahrt "Löhdorf" auf die Bundesautobahn 571 kann die Bundesautobahn 61 erreicht werden. Die Bundesautobahn 61 stellt die Verbindung zwischen Venlo und Koblenz dar. Ein Bahnhof der Bahnstrecke Köln - Bonn - Koblenz befindet sich in Sinzig, in ca. 1 km Entfernung. Dort befindet sich ebenfalls die nächstgelegene Bushaltestelle.

Nördlich des zu bewertenden Grundstücks befinden sich ein Wohnhaus sowie eine ehemalige Tankstelle, die heute als Kfz-Werkstatt genutzt wird. Unmittelbar östlich verläuft die Bundesstraße 9. Ansonsten handelt es sich bei den umliegenden Grundstücken um unbebaute Holzungs- und Grünlandgrundstücke.

Durch die Kfz-Werkstatt und die Bundesstraße 9 kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie usw. sind nicht vorhanden.

Hinsichtlich der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich, aufgrund der Verkehrslage, um eine durchschnittliche Lage.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 1.865 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 20 m an einen land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Verlängerung der Koblenzer Straße), über den die Zuwegung erfolgt. Im Nordwesten grenzt das vorliegende Grundstück an einen weiteren, unbefestigten, Wirtschaftsweg.

Das Grundstück ist geneigt und fällt nach Nordosten hin ab.

Gemäß Bescheinigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz vom 23.01.2024 sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland Pfalz für das zu bewertende Grundstück keine Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen kartiert.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 14.02.2024 ist im Bereich des vorliegenden Grundstücks kein Altbergbau dokumentiert. Ferner erfolgt aktuell auch kein Bergbau unter Bergaufsicht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Bereich des vorliegenden Flurstücks auf einer Mutungsübersichtskarte¹ aus dem Jahre 1895 eine Sandgrube verzeichnet ist.

Da aktuell kein Bergbau erfolgt und da im vorliegenden Bereich kein Altbergbau dokumentiert ist wirken sich die genannten Gegebenheiten, unter Berücksichtigung der Art des Grundstücks (Grünland), m.E. nicht gesondert auf den Verkehrswert aus.

¹ Mutungs-Übersichtskarten oder auch Mutungskarten werden bei den für die Bergaufsicht zuständigen Bergbehörden geführt und geben einen Überblick über die verliehenen Grubenfelder wieder

Bei dem vorliegenden Grundstück handelt es sich um eine Streuobstwiese mit überwiegend vergreisten Obstbäumen (Apfel, Pflaume) und weiterem Gehölzbestand (Nußbaum, Tanne). Beides stellt jedoch keinen besonders zu berücksichtigenden Wert dar.

Das Grundstück wird zur Zeit von einem Miteigentümer, gegen Zahlung der anfallenden Grundsteuer, als Hühnerwiese genutzt. Einen schriftlichen Nutzungs-/Pachtvertrag für diese Nutzung existiert nicht.

Das Grundstück ist mit mehreren einfachen Stallgebäuden (Holzkonstruktionen in vernachlässigtem Zustand), Futterhäuschen und Unterständen bebaut. Ferner ist das Grundstück mit einem Kontengitterzaun an Metallpfählen eingefriedet. Diese baulichen Anlagen wurden angabegemäß von dem Nutzer erstellt und werden bei Beendigung der Nutzung wieder entfernt. Sie bleiben daher im Rahmen der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird das vorliegende Grundstück wie folgt angesprochen¹:

Größe	Nutzung lt. ALB	Bodenart	Bodenstufe	Klimastufe	Wasserstufe	Grünland- grundzahl	Grünland- zahl	Ertrags- meßzahl
686 m ²	Holzung							
540 m ²	Holzung							
639 m ²	Grünland	Lehm	II	8° und darüber (a)	3	54	52	332
1.865 m ²								332

Die durchschnittliche Bodengüte des vorliegenden, als Grünland anzusprechenden, Grundstückteils liegt somit bei 52 Bodenpunkten. Es handelt sich damit um eine durchschnittliche Bodengüte.

¹ Erläuterungen:

- Bodenarten: Sand, lehmiger Sand, Lehm, Ton und Moor
 Bodenstufen: I bis III (I = günstigste)
 Klimastufen: A oder a bis D oder D (A oder a ist höchste durchschnittliche Jahreswärme)
 Wasserstufen: 1 bis 5 sowie 4- und 5- (1 = günstigste Wasserverhältnisse, 4- und 5- = besonders trockene Lagen)
 Wertzahlen: Grünlandgrundzahlen 7 bis 88 (88 = bester Boden)
 Grünlandzahlen 1 bis 100 (Durch Ab- und Zurechnungen erfasste Unterschiede zu den den Grünlandgrundzahlen unterstellten Ertragsbedingungen)

Das vorliegende Grundstück wird, wie bereits erwähnt, über Wirtschaftswege erschlossen. Es liegt, wie im Folgenden näher ausgeführt, im Außenbereich nach § 35 BauGB, für den die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 127 ff. BauGB) keine Anwendung finden. Ausbaubeiträge nach KAG¹ sind für die angrenzenden Wirtschaftswege nicht geplant.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als „Fläche für Wald und Gehölz“ dargestellt. Eine Ortslagenabgrenzungssatzung o.ä. liegt nicht vor.

Gemäß Auskünften der Stadt Sinzig vom 18.01. bzw. 02.02.2024 handelt es sich um eine land- und forstwirtschaftliche Fläche, die nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, d.h. daß nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind. Eine Änderung der planungsrechtlichen Gegebenheiten ist zur Zeit nicht geplant. Eine allgemeine Bauerwartung besteht nicht.

Das Grundstück liegt außerhalb der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete und gemäß der Hochwassergefahrenkarte² nicht in einem gefährdeten Bereich.

Ferner liegt es im Wasserschutzgebiet Zone III. Ferner liegt das Grundstück gemäß Landschaftsplan in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz.

¹ Gemäß Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetz (KAG) für straßenbauliche Maßnahmen

² www.hochwassermanagement.rlp-umwelt.de bzw. geoportal.de

**4 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Sinzig,
 Flur 19, Flurstück 27/6**

*Die Wertableitung ist nicht Bestandteil der vorliegenden,
anonymisierten, Internetversion.*

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Sinzig, Blatt 4005
eingetragenen Grundstücks Gemarkung Sinzig, Flur 19, Flurstück 27/6,
Landwirtschaftsfläche, Waldfläche: "Im Sonnenberg" in der Größe von
1.865 m², wird zum Wertermittlungstichtag, dem 22.02.2024, somit auf
gerundet

EUR 11.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Grundstück	: Grundstück Gemarkung Sinzig Flur 19, Flurstück 27/6 (als Hühnerwiese genutzte Streuobstwiese mit überwiegend vergreisten Obstbäumen (Apfel, Pflaume) und weiterem Gehölzbestand (Nußbaum, Tanne) in Siedlungsnähe)
Stadt	: 53489 Sinzig
Größe	: 1.865 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: keine zu bewertenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden
Pachtverhältnisse / Nutzung	: siehe gesondertes Schreiben
Zubehör	: nicht vorhanden
Wertermittlungsstichtag	: 22.02.2024
Verkehrswert	: EUR 11.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 21.03.2024

W. Otten

6 Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen (Loseblattsammlung), HLBS Verlag
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

7 Anlagen

Anlagen 1 bis 3	Lichtbilder <i>siehe gesonderte pdf-Datei</i>
Anlage 4	Auszug aus der Flurkarte <i>(siehe gesonderte pdf-Datei)</i>
Anlage 5	Stadtplan <i>(siehe gesonderte pdf-Datei)</i>
Anlage 6	Übersichtskarte <i>(siehe gesonderte pdf-Datei)</i>