

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten

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

Verkehrswertgutachten

über 4 unbebaute forstwirtschaftliche Grundstücke
in der Gemarkung Sinzig
(Stadt Sinzig, Kreis Ahrweiler)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Land Rheinland Pfalz vertreten durch das Landesamt für Steuern u.a.
-6 K 20/25- -6 K 19/25- -6 K 16/25-

Auftraggeber : Amtsgericht Sinzig
Barbarossastraße 21
53849 Sinzig

Auftrag vom : 31.10.2025
Ortstermin am : 07.01.2026
Wertermittlungstichtag : 07.01.2026
Qualitätsstichtag : 07.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Verfahren 6 K 20/25	5
3.1	Grundstücksangaben	5
3.1.1	Allgemeine Angaben	5
3.1.2	Lage der Grundstücke	6
3.1.3	Beschreibung der Grundstücke	7
3.2	Wertermittlung der Grundstücke	9
3.2.1	Bodenwertermittlung	9
3.2.2	Verkehrswertermittlung	9
4	Verfahren 6 K 19/25	10
5	Verfahren 6 K 16/25	10
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	10
7	Literatur	12
8	Anlagen	12

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 31.10.2025 vom

Amtsgericht Sinzig
Barbarossastraße 21
53489 Sinzig

mit der Verkehrswertermittlung folgender Grundstücke beauftragt:

Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Sinzig	4161	Sinzig	18	921/83	675 m ²
Sinzig	4161	Sinzig	18	118/1	327 m ²
Sinzig	5198	Sinzig	18	124/1	247 m ²
Sinzig	5884	Sinzig	18	126/3	1.249 m ²

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

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 07.01.2026, 11.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren:

- Herr XX
- sowie Herr XX

anwesend.

Anlässlich des Ortstermins wurden die zu bewertenden Grundstücke, soweit möglich, in Augenschein genommen.

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um unbebaute Gehölzflächen. Der Aufwuchs befindet sich in einem nicht durchforsteten, verwilderten Zustand.

Die Grundstücke Gemarkung Sinzig, Flur 18, Flurstücke 118/1, 124/1 und 126/3 weisen keine eigenen, öffentlichen, Zuwegungen auf. Zur Zeit erfolgt die Zuwegung über die angrenzenden Grundstücke. Dies ist grundbuchlich nicht abgesichert.

Die Grundstücke sind angabegemäß ungenutzt und nicht verpachtet.

Die Grundstücke Gemarkung Sinzig, Flur 18, Flurstücke 124/1 und 126/3 grenzen ferner aneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit.

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

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

3 Verfahren 6 K 20/25

3.1 Grundstücksangaben

3.1.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 53489 Sinzig

Amtsgericht : Sinzig

Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Sinzig	4161	Sinzig	18	921/83	675 m ²
Sinzig	4161	Sinzig	18	118/1	327 m ²

Lasten in Abt. II
des Grundbuches¹ : Erbanteil der XX -Abt. I Nr. 3b- am
Nachlass von XX verpfändet wegen einer
Forderung von EUR 1.240,36 für Landkreis
Ahrweiler-örtlicher Träger der Sozialhilfe-
Bad Neuenahr-Ahrweiler.²

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet.²

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Kreisverwaltung
Ahrweiler vom 20.11.2025 sind im
Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu
Lasten der vorliegenden Grundstücke
vorhanden.

¹ Grundbuch von Sinzig, Blatt 4161
letzte Änderung vom 07.10.2025
amtlicher Ausdruck vom 07.10.2025

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des vorliegenden Grundstücks aus

3.1.2 Lage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Gemarkung Sinzig. Sinzig ist eine Stadt im Kreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz. Sie liegen außerhalb der Ortslage, hinter der Bebauung, ca. 800 m (Luftlinie) von der Kernstadt Sinzig entfernt.

Die Zuwegung zum Flurstück 921/83 erfolgt über einen z.T. asphaltierten und z.T. unbefestigten Fußweg. Das Flurstück 118/1 verfügt über keine eigene öffentliche Zuwegung. Hier erfolgt der Zugang über die angrenzenden Grundstücke. Dies ist grundbuchlich nicht abgesichert.

Die Stadt Sinzig hat einschließlich aller Stadtteile ca. 17.500 Einwohner. Die Kernstadt Sinzig hat ca. 9.500 Einwohner.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Sinzig. Die Kreisverwaltung des Landkreises Ahrweiler befindet sich im ca. 13 km entfernten Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Die Verkehrslage ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Bundesstraße 9, die die Verbindung zwischen Bonn und Koblenz darstellt, verläuft östlich, in ca. 1 km Entfernung. Über die ca. 5 km entfernte Bundesautobahn 571 kann die Bundesautobahn 61 erreicht werden. Diese stellt die Verbindung Venlo - Koblenz dar. Ein Bahnhof der Bahnstrecke Köln - Bonn - Koblenz befindet sich in Sinzig. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

Östlich des Flurstücks 921/83 befindet sich ein baufälliges Wohnhaus. Nördlich ist ein weiteres Wohnhaus vorhanden. Ansonsten handelt es sich bei den umliegenden Grundstücken um unbebaute Wald- und Grünlandgrundstücke.

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. nicht vorhanden.

Eine Landhandelswarengenossenschaft ist in Grafschaft-Gelsdorf in ca. 20 km Entfernung und in Rheinbach in ca. 30 km Entfernung vorhanden. Motorgerätee Händler mit Werkstätten befinden sich in Bad Breisig (ca. 5 km Entfernung) und in Remagen (in ca. 3 km Entfernung). Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht handelt es sich um eine durchschnittliche Lage.

3.1.3 Beschreibung der Grundstücke

Bei den vorliegenden Grundstücken handelt es sich, wie bereits erwähnt, um zwei unbebaute Gehölzgrundstücke.

Die Zuwegung zum Grundstück Gemarkung Sinzig, Flur 18, Flurstück 921/83 erfolgt, wie bereits erwähnt, über einen Fußweg. Das Grundstück Gemarkung Sinzig, Flur 18, Flurstück 118/1 weist keine eigene öffentliche Zuwegung auf. Zur Zeit erfolgt die Zuwegung über die angrenzenden Grundstücke. Dies ist grundbuchlich nicht abgesichert.

Die Grundstücke sind mit Laub- und Nadelgehölzen (z.B. Eiben, Eschen, Haseln, Kirschen usw.) bestanden. Es ist Totholz vorhanden. Der Aufwuchs ist nicht durchforstet und stark verwildert und stellt keinen gesonderten Wert dar.

Gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 11.12.2025 liegen die zu bewertenden Grundstücke über dem auf Eisen verliehenen bereits erloschenen Bergwerksfeld „Hattingen III“. Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass in den Planungsbereichen kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Für das in Rede stehende Gebiet liegen keine Informationen über erfolgte Bergschäden vor.

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass keine Beeinflussung der Verkehrswerte durch den ehemaligen Bergbau gegeben sind.

Die Grundstücke liegen nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Gemäß Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz vom 23.01.2026 sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz für die zu bewertenden Grundstücke 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.

Die Grundstücke liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB, für den die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 127 ff. BauGB) keine Anwendung finden. Die vorliegenden Grundstücke gelten aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht als nicht erschlossen.

Ansonsten stellt sich die Beschreibung der vorliegenden Grundstücke wie folgt dar:

Flurstück	Beschreibung	Zuschnitt	Topographie	Zuwegung
921/83	Gehölzfläche	nahezu rechteckig	geneigt	vorhanden
118/1	Gehölzfläche	unregelmäßig	geneigt bis hängig	nicht vorhanden

Die planungsrechtlichen Gegebenheiten der zu bewertenden Grundstücke stellen sich, gemäß Auskunft der Stadt Sinzig vom 04.02.2026, wie folgt dar:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bebauungsplan	Flächennutzungsplan		Landschaftsplan
Sinzig	18	921/83	nicht vorhanden	Wohnbauflächen	§ 35 BauGB keine Bauerwartung	Landschafts- schutzgebiet
Sinzig	18	118/1	nicht vorhanden	z.T. Wohnbauflächen, z.T. Grünland Flächen mit Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der natürlichen Boden- und Biotopfunktionen	§ 35 BauGB keine Bauerwartung	Landschafts- schutzgebiet

¹ <https://www.geoportal.rlp.de/>

Es handelt sich somit um Grundstücke, die nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen sind, d.h. dass nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind. Eine Bauerwartung ist m.E. nicht vorhanden.

3.2 Wertermittlung der Grundstücke

3.2.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

3.2.2 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Die Bodenwerte wurden nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Die Verkehrswerte der vorliegenden Grundstücke werden, ohne Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Rechte, somit zum Wertermittlungstichtag, dem 07.01.2026, wie folgt geschätzt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Bodenwert in EUR	Verkehrswert in EUR
Sinzig	18	921/83	675 m ²	810,-	800,-
Sinzig	18	118/1	327 m ²	118,-	120,-
				928,-	920,-

4 Verfahren 6 K 19/25*- nicht Bestandteil der Internetversion -***5 Verfahren 6 K 16/25***- nicht Bestandteil der Internetversion -***6 Zusammenfassung, sonstige Angaben**

Stadt : 53489 Sinzig

Amtsgericht : Sinzig

Zu bewertende
Grundstücke :

Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Sinzig	4161	Sinzig	18	921/83	675 m ²
Sinzig	4161	Sinzig	18	118/1	327 m ²
Sinzig	5198	Sinzig	18	124/1	247 m ²
Sinzig	5884	Sinzig	18	126/3	1.249 m ²

Lasten in Abt. II
des Grundbuches : keine wertbeeinflussenden Eintragungen
vorhanden

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden

Altlasten/-kataster : keine Hinweise/Eintragungen vorhanden

Miet- und
Pachtverhältnisse : Die Grundstücke sind angabegemäß
ungenutzt und nicht verpachtet.

Zubehör : kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsstichtag : 07.01.2026

Hinweise : Die Verkehrswerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Die Flurstücke grenzen teilweise aneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Die Grundstücke weisen teilweise keine eigenen, öffentlichen, Zuwegungen auf.

Verkehrswerte:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert in EUR
Sinzig	18	921/83	675 m ²	800,-
Sinzig	18	118/1	327 m ²	120,-
Sinzig	18	124/1	247 m ²	
Sinzig	18	126/3	1.249 m ²	
				920,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 05.03.2026

W. Otten

7 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 2025, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

8 Anlagen

- | | |
|-----------------|--|
| Anlagen 1 bis 2 | Lichtbilder
<i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i> |
| Anlage 3 | Auszug aus der Flurkarte
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 4 | Stadtplan
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 5 | Übersichtskarte
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |