

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich  
Rheinhausen-Nahe

Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt

- Aktenzeichen: GU 230513.12/2021 -

Eing. AG Bingen  
25.1.2023 HJ



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR  
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN  
BEREICH RHEINHESSEN-NAHE

Ostdeutsche Straße 28  
55232 Alzey

Telefon: 06731-4940

Telefax: 06731-494390

vermka-rhn@vermkv.rlp.de

www.vermkv.rlp.de

# Gutachten

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)  
in der jeweils gültigen Fassung

Az. des Amtsgerichtes: 41 K 36/21

Grundbuch und Gemarkung: Dromersheim

Blatt, lfd. Nr.: 2810, 26

Flur 7

Flurstück: 539/1

Fläche: 297 m<sup>2</sup>



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 18.10.2022 in der Besetzung

Julien Denis, Vermessungsrat, als stellv. Vorsitzender und Gutachter

Sabine Habenicht, Winzermeisterin, als Gutachterin

Silke Closheim, Agraringenieurin, als Gutachterin

den Verkehrswert<sup>1</sup> des oben aufgeführten landwirtschaftlichen Grundstücks in

55411 Bingen-Dromersheim, Gewann „Auf dem Kolben“ zum

Wertermittlungstichtag 22.08.2022 ermittelt mit rd.

**1.000,- €**

Dieses Gutachten besteht aus 14 Seiten inkl. Anlagen.

Die Originalausfertigung ist beim Gutachterausschuss archiviert, herausgegebene Ausfertigungen sind beglaubigte Abschriften.

<sup>1</sup> der hier ermittelte Verkehrswert gilt unter den in Kap. 1.4 genannten Vorgaben

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
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 .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage.....	4
2.1.1	Großräumige Lage.....	4
2.2	Untergrund, Altlasten etc. ....	4
2.3	Privatrechtliche Situation .....	5
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation .....	5
2.4.1	Bauplanungsrecht.....	5
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	6
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	6
2.7	Nutzung und Pachtsituation zum Wertermittlungsstichtag .....	6
2.8	Außenanlagen .....	6
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>7</b>
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	7
3.2	Bodenwertermittlung.....	7
3.2.1	Vergleichspreise und Bodenrichtwert .....	8
3.2.2	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in der Gemarkung Dromersheim .....	8
3.3	Bewertung der Außenanlagen (Drahtanlage und Aufwuchs).....	8
3.4	Wertermittlung .....	8
3.4.1	Dromersheim, Flur 7, Nr. 539/1 .....	8
3.5	Verkehrswert.....	9
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>10</b>
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	10
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	10
4.3	Verwendete fachspezifische Software.....	10
<b>5</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>11</b>
5.1	Auszug aus der Topografischen Übersichtskarte UEK 250 RP .....	11
5.2	Auszug aus der Digitalen Topografischen Karte DTK25 RP .....	12
5.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte .....	13
5.4	Auszug aus der Luftbildkarte .....	14



256

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Landwirtschaftliches Grundstück, genutzt als Weingarten

Lage: Gewann „Auf dem Kolben“  
55411 Bingen-Dromersheim

Grundbuchangaben: Grundbuch von Dromersheim, Blatt 2810, lfd. Nr. 26

Katasterangaben: Gemarkung Dromersheim, Flur 7, Flurstück 539/1 (297 m<sup>2</sup>)

Hinweise zum Flurstück: Weinlage „Honigberg“  
(Landwirtschaftskammer Rhld.-Pfalz, Bezeichnung: 710613)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom 22.11.2021 (Datum der Auftragschreiben)  
Az.: 41 K 36/21

Eigentümer: Solluk, Florian

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Eppelmann, Otto / Solluk, Florian

Wertermittlungstichtag: 22.08.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin: Frau Sabine Habenicht, landwirtschaftliche Sachverständige  
Herr Robert Mainzer, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Vorbereitung des Gutachtens  
(herangezogene Unterlagen,  
Erkundungen, Informationen)

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden folgende Tätigkeiten durchgeführt und Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern; (Bauleitplanung, beitragsrechtlicher Zustand)
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücksbeschreibung
- Anfertigung von Lichtbildern.

Beschaffung der erforderlichen Unterlagen wie:

- verschiedene Kartenauszüge
- unbeglaubigter Grundbuchauszug,
- Flurstücks- und Eigentüternachweis.

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Antragsgemäß 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).

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.

## **4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **4.1 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:**

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)

### **4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, Koblenz 2021

### **4.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2017) erstellt.



## 5 Anlagen

### 5.1 Auszug aus der Topografischen Übersichtskarte UEK 250 RP<sup>6</sup>

#### Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

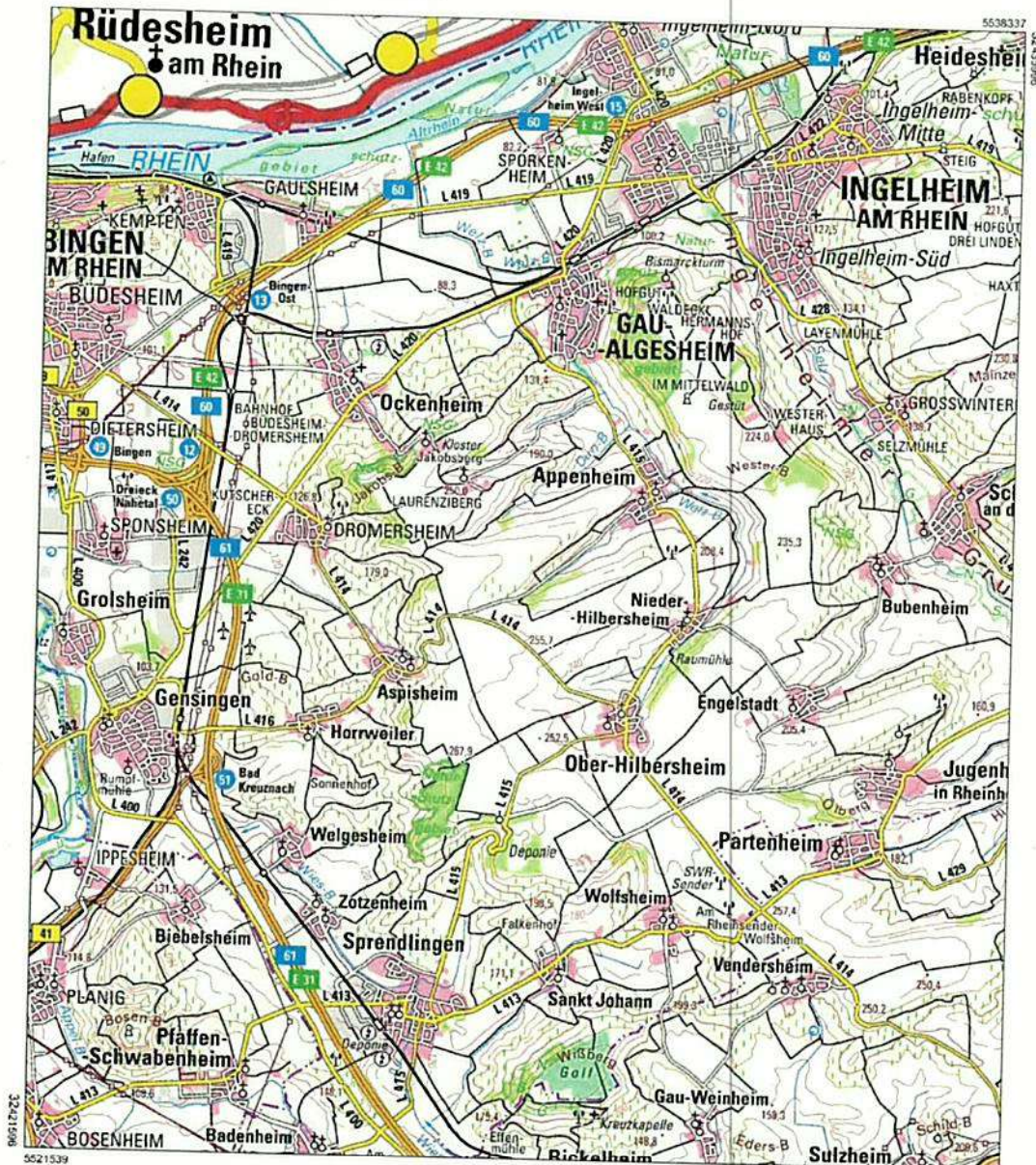
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 15.06.2022

Flurstück:  
Flur:  
Gemarkung: Dromersheim, Engelstadt, Schwabenheim

Gemeinde: Bingen, Engelstadt, Schwabenheim  
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28  
55232 Alzey



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind 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 Rheinhausen-Nahe.

<sup>6</sup> (Maßstab geändert dargestellt)



## 5.2 Auszug aus der Digitalen Topografischen Karte DTK25 RP<sup>7</sup>

### Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

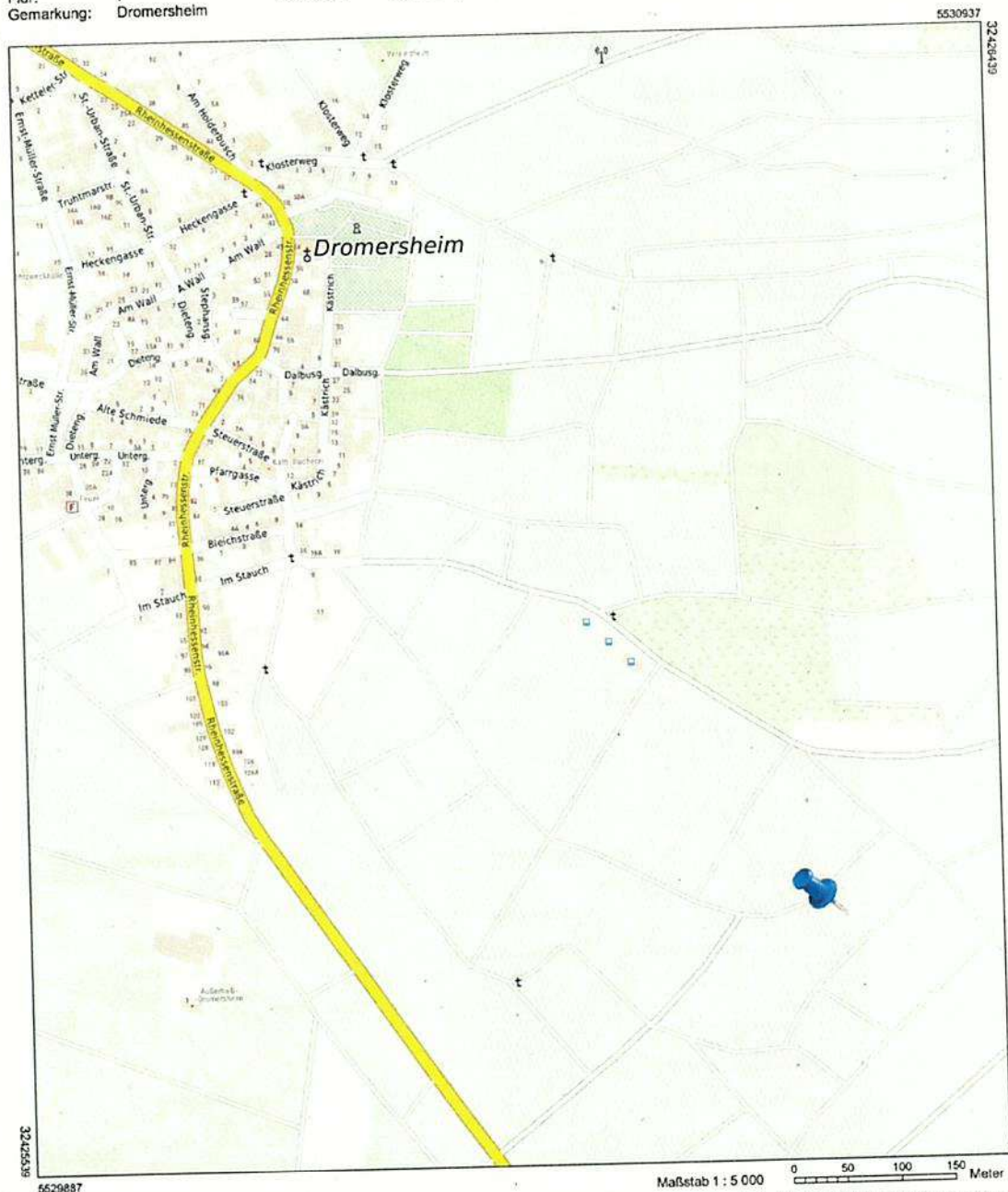
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 24.06.2022

Flurstück: 539/1  
Flur: 7  
Gemarkung: Dromersheim

Gemeinde: Bingen am Rhein  
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28  
55232 Alzey



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind 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 Rheinhausen-Nahe.

<sup>7</sup> (Maßstab geändert dargestellt)



261

### 5.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte<sup>8</sup>

#### Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

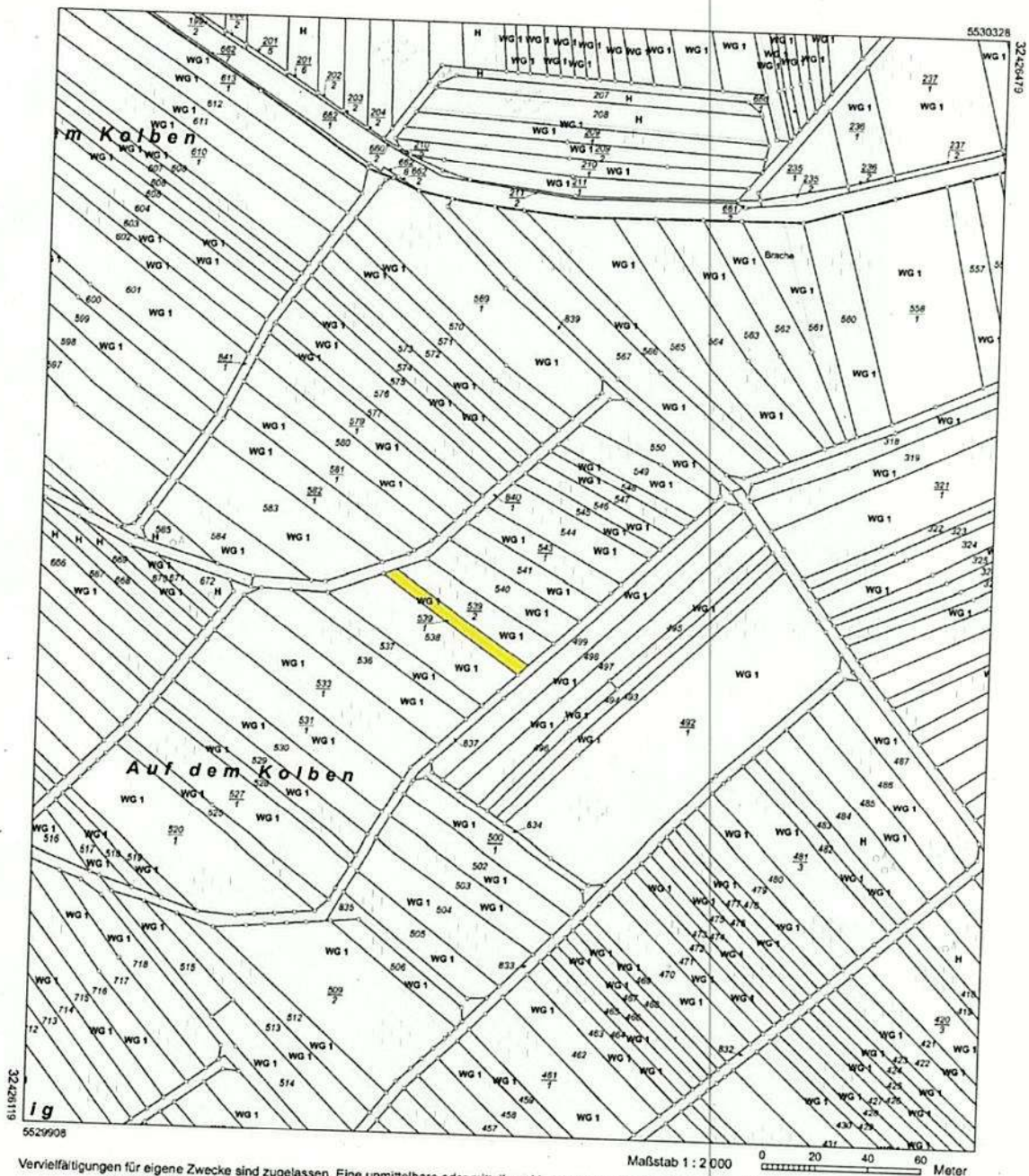
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 13.12.2021

Flurstück: 539/1  
Flur: 7  
Gemarkung: Dromersheim

Gemeinde: Bingen am Rhein  
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28  
55232 Alzey



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind 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.

<sup>8</sup> (Maßstab geändert dargestellt)







<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte</b> <b>für den Bereich Rheinhessen-Nahe</b> <b>Vermessungs- und Katasteramt Rhh.-Nahe</b> Tel.: 06731/494-0 Fax:06731/494-1320	Unser Zeichen: <b>Alzey, den 16.01.2023</b> <b>GU 230513.12/21</b>
--	---

**Leistungs- und Aufwendungszusammenstellung nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG)**  
 vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3229) geändert worden ist".

☒ **für das Gutachten vom**  
☒ **für die Auskunft aus dem Nachweis der Bodenrichtwerte vom**

**16.01.2023**

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

Eingang:  
**22.11.2021**

Sache:  
**Zwangsversteigerungsverfahren Eppelmann, Otto J. Solluk, Florian**

Az.:  
**41 K 36/21**

**1. Honorar für die Leistung des Sachverständigen (§ 9 JVEG)**

Sachverständige	Zwischensummen	Vom Gericht auszufüllen Festsetzungen auf:
<input checked="" type="checkbox"/> für schriftliches Gutachten		
Geschäftsstelle: Vorbereitung, Aktenstudium, Ortstermin	0,50 Std.	
Geschäftsstelle: Berechnungen und Ausarbeitungen, Entwurf	0,50 Std.	
Gutachterausschuss: Ortstermin, Beratung	0,50 Std.	
Geschäftsstelle: Überarbeitung, Durchsicht der Reinschrift	0,50 Std.	
<u>Zeitaufwand gesamt</u>	<u>2,00 Std.</u>	
<u>Zeitaufwand (aufgerundet auf halbe Stunde)</u>	<u>2,00 Std.</u>	
<u>Stundensatz (Honorargruppe 6 -Bewertung von Immobilien-)</u>	<u>x 115,00 €/Std.</u>	
	<b>230,00 €</b>	

**2. Ersatz für besondere Aufwendungen (§ 12 JVEG)**

Kosten für Hilfskräfte (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 JVEG)			
a) für Auskünfte und Auszüge aus dem Nachweis der Bodenrichtwerte und der Kaufpreissammlung			
b) Besondere Kosten für die Vorbereitung und Erstattung des Gutachtens einschl. der Aufwendungen für die Hilfskräfte, sowie für die für eine Untersuchung verbrauchten Stoffe und Werkzeuge (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 JVEG)			
(in €)			
3. Einstiegsamt	0,00 Std. x	70,00 €/Std.	
2. Einstiegsamt	0,00 Std. x	60,40 €/Std.	
<u>Vermessungsarb.</u>			
<u>Zuschlag (§ 12 Abs. 2 JVEG):</u>	<u>0,0 v.H. von</u>	<u>gesamt:</u>	<u>0,00 €</u>
		<u>0,00 €</u>	<u>0,00 €</u>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Kosten der Anfertigung von Lichtbildern (§ 12 Abs. 1 Nr. 2 JVEG)</b>			
je ersten Abzug oder Ausdruck:	1	Lichtbilder zu je	2,00 € =
je weiteren Abzug oder Ausdruck:	0	Lichtbilder zu je	0,50 € =
			<b>2,00 €</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Schreibauslagen (§ 12 Abs. 1 Nr. 3 JVEG)</b>			
16.833	Anschläge x	0,90 € pro 1.000 Anschläge (aufgerundet) für schriftliches Gutachten	
			<b>15,30 €</b>

**3. Ersatz für sonstige Aufwendungen (§ 7 JVEG)**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Schwarzweiß-Kopien oder Ausdrücke (§ 7 Abs. 2 JVEG)</b>			
für die ersten 50 Seiten bis DIN A3:	36	Seiten zu je	0,50 € =
für jede weitere Seite:	0	Seiten zu je	0,15 € =
für Seiten> DIN A3	0	Seiten zu je	3,00 € =
			<b>18,00 €</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Farbkopien oder Ausdrücke (§ 7 Abs. 2 JVEG)</b>			
für die ersten 50 Seiten bis DIN A3:	20	Seiten zu je	1,00 € =
für jede weitere Seite:	0	Seiten zu je	0,30 € =
für Seiten> DIN A3	0	Seiten zu je	6,00 € =
			<b>20,00 €</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Elektronisch gespeicherte Dateien anstelle von Gutachtenablichtungen (§ 7 Abs. 3 JVEG)</b>			
1	Dateien	1,50 € =	1,50 €
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Sonstige Aufwendungen (§ 7 Abs. 1 JVEG)</b>			
Porto			0,00 €
Fernsprechgebühren			
Unterlagen			
			<b>0,00 €</b>

**4. Fahrtkostensatz (§ 5 JVEG)**


<input checked="" type="checkbox"/> <b>Fahrtkosten mit eigenem PKW</b>	5 km	x	0,42 €/km	=	2,10 €
Auslagen (u.a. Parkentgelte)					0,00 €
Deutsche Bahn / Rückfahrkarte	I. Klasse				
					<b>2,10 €</b>

**5. Entschädigung für Aufwand (§ 6 Abs. 1 und 2 JVEG)**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Tagegeld (nach § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 4a EStG)</b>	> 24 Std.	24,00 €
	An- und Abreisetag	14,00 €
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Übernachtungsgeld (nach § 7 Bundesreisekostengesetz -BRKG-)</b>	> 8 Std.	14,00 €
		20,00 €

Amtshandlungen des Gutachterausschusses unterliegen der Umsatzsteuer.	Zwischensumme:	19,0 v.H.	288,90 €
	<b>Insgesamt:</b>		<b>343,79 €</b>

☒ Die Kostenermittlung dient der Kostenwahrung (bei Landesbehörden).  
☒ Es wird versichert, dass die angegebene Arbeitszeit tatsächlich aufgewendet wurde und die baren Auslagen entstanden sind.

Unterschrift: \_\_\_\_\_ Datum: **16.01.2023**  
 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
  
 Name, Amtsbezeichnung: **Vermessungsamtsrat**



