

255

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich  
Rheinhessen-Nahe

Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt

- Aktenzeichen: GU 230513.12/2021



**RheinlandPfalz**

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR  
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN  
BEREICH RHEINHESSEN-NAHE

Eing. An Bingen  
25.1.2023

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  
Wertermittlungsstichtag 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
1	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	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 .....	3
2	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	4
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 durchgeföhrten Erhebungen .....	6
2.7	Nutzung und Pachtsituation zum Wertermittlungsstichtag .....	6
2.8	Außenanlagen .....	6
3	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	7
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
4	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	10
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	10
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	10
4.3	Verwendete fachspezifische Software.....	10
5	<b>Anlagen.....</b>	11
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

## 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 Auftragsschreiben) 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
Wertermittlungsstichtag:	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, Erkundigungen, Informationen)	Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden folgende Tätigkeiten durchgeführt und Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern; (Bauleitplanung, beitragsrechtlicher Zustand)</li><li>• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücksbeschreibung</li><li>• Anfertigung von Lichtbildern.</li></ul> Beschaffung der erforderlichen Unterlagen wie: <ul style="list-style-type: none"><li>• verschiedene Kartenauszüge</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug,</li><li>• Flurstücks- und Eigentümernachweis.</li></ul>

### 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.

360

## 5 Anlagen

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

## Auszug aus den Geobasisinformationen

## **Liegenschaftskarte**



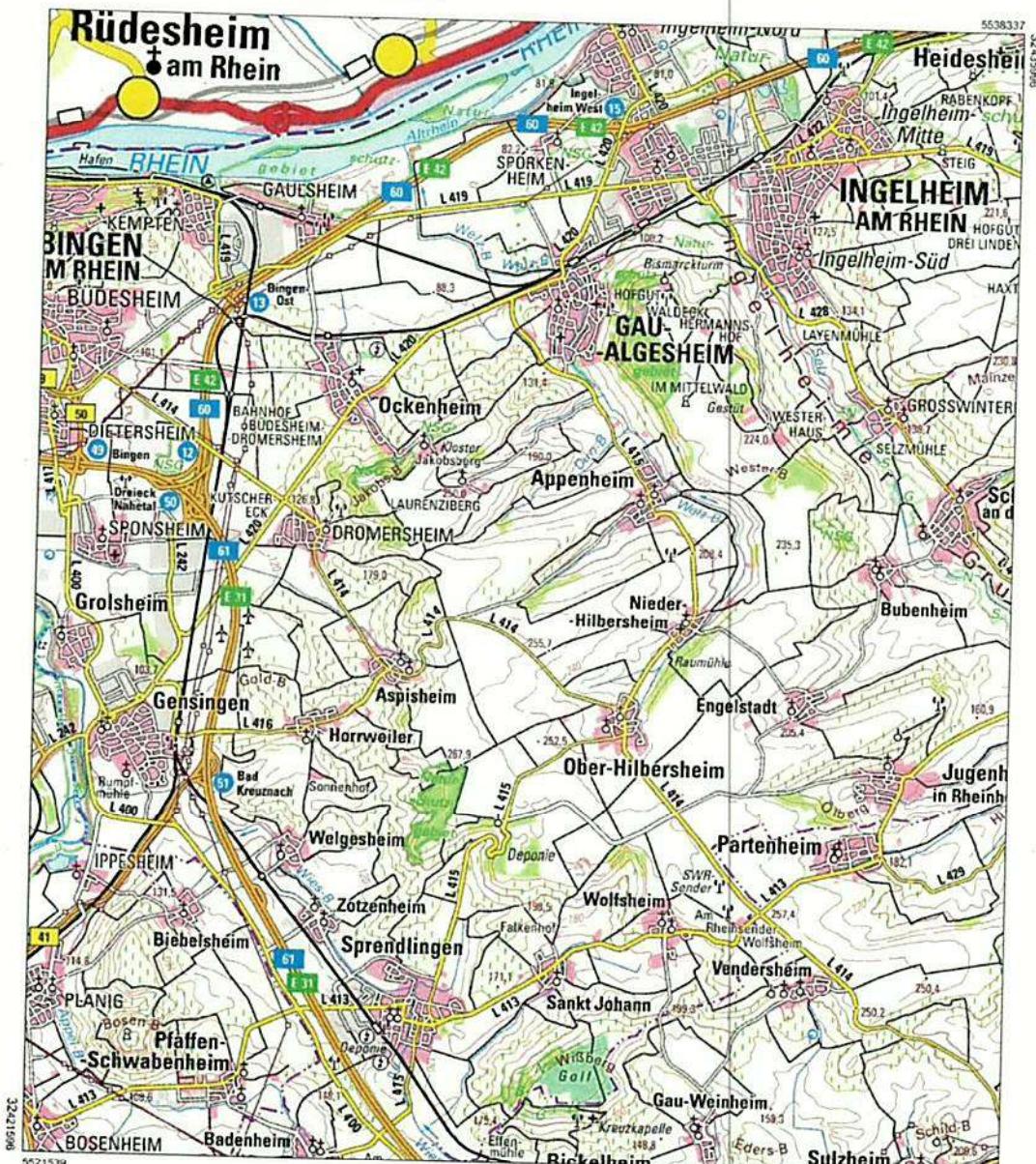
Rheinland-Pfalz

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



Maßstab 1:80 000 0,0 800,0 1500,0 2400,0 Meter

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

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

### Auszug aus den Geobasisinformationen

#### Liegenschaftskarte



RheinlandPfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEINHESSEN-NAHE

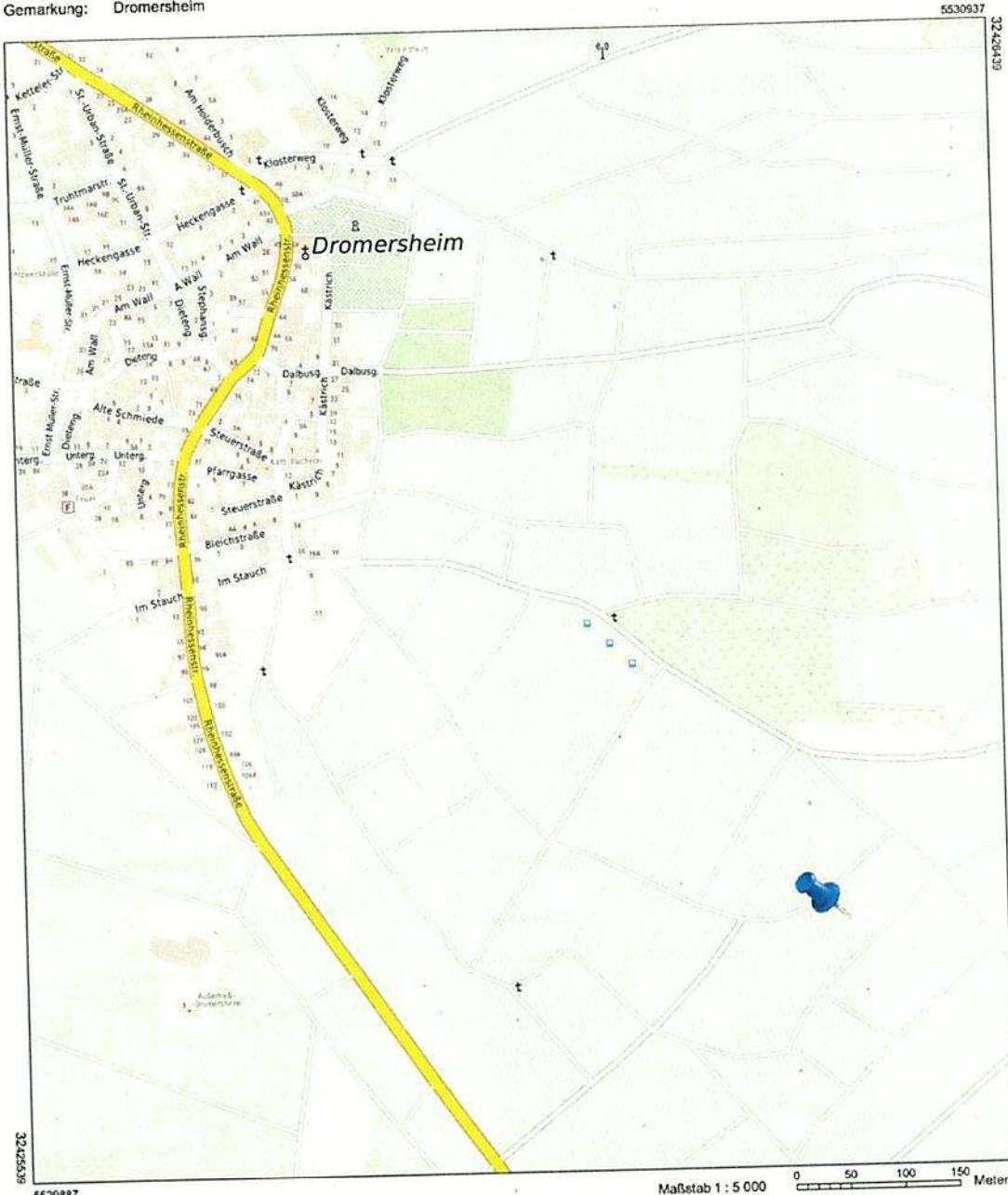
Hergestellt am 24.06.2022

Flurstück: 539/1  
Flur: 7  
Gemarkung: Dromersheim

Gemeinde: Bingen am Rhein  
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28  
55232 Alzey

5530937  
32428439



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>7</sup> (Maßstab geändert dargestellt)

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

#### Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



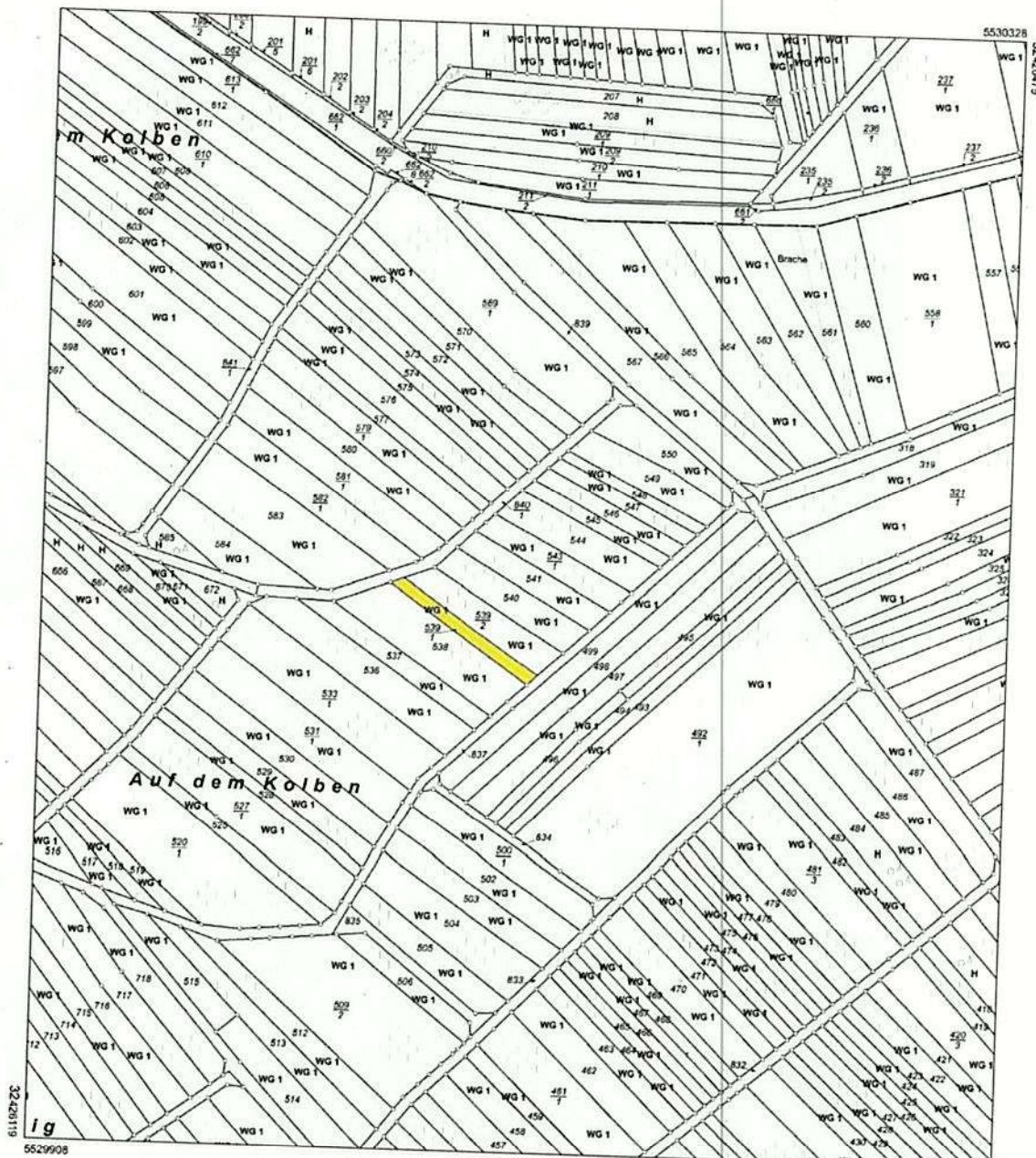
RheinlandPfalz  
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEINHESSEN-NAHE

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)

## 5.4 Auszug aus der Luftbildkarte<sup>9</sup>

### Auszug aus den Geobasisinformationen



RheinlandPfalz

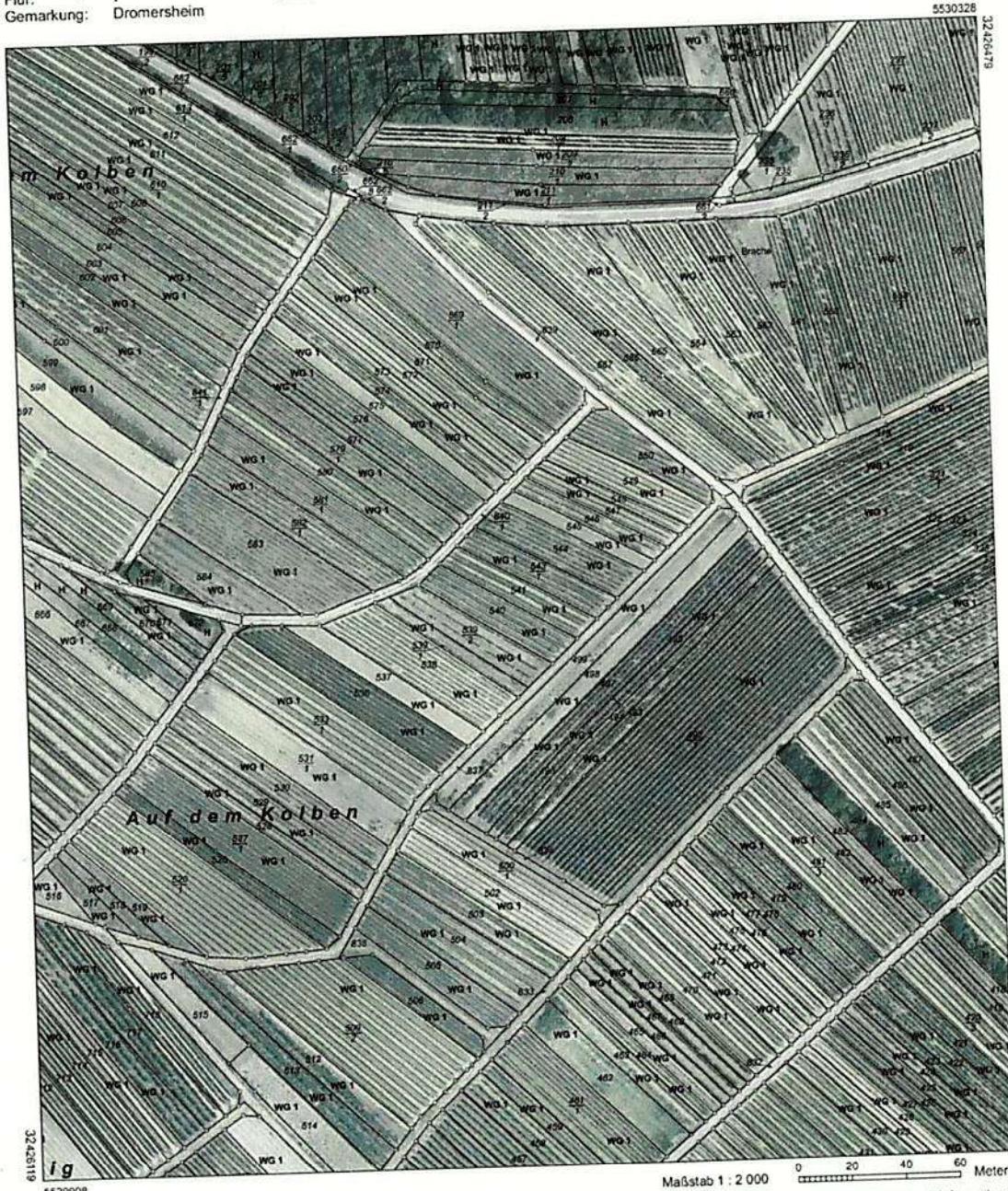
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEINHESSEN-NAHE

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>9</sup> (Maßstab geändert dargestellt)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich Rheinhessen-Nahe  
Vermessungs- und Katasteramt Rhh.-Nahe  
Tel.: 06731/494-0 Fax: 06731/494-1320

Alzey, den 16.01.2023  
Unser Zeichen: GU 230513.12/21

**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 16.01.2023  
 für die Auskunft aus dem Nachweis der Bodenrichtwerte vom

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

Eingang:  
22.11.2021

Sache:  
Zwangsvorsteigerungsverfahren Eppelmann, Otto J., Solluk, Florian

Az.:  
41 K 36/21

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

für schriftliches Gutachten  
Geschäftsstelle: Vorbereitung, Aktenstudium, Ortstermin  
Geschäftsstelle: Berechnungen und Ausarbeitungen, Entwurf  
Gutachterausschuss: Ortstermin, Beratung  
Geschäftsstelle: Überarbeitung, Durchsicht der Reinschrift  
Zeitaufwand gesamt  
Zeitaufwand (aufgerundet auf halbe Stunde)  
Stundensatz (Honorargruppe 6 -Bewertung von Immobilien-)

Sachverständige  
0,50 Std.  
0,50 Std.  
0,50 Std.  
0,50 Std.  
2,00 Std.  
2,00 Std.  
x 115,00 €/Std.

Zwischensummen  
230,00 €

Vom Gericht auszufüllen  
Festsetzungen auf:

**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)

1. Einstiegsamt 2. Einstiegsamt	0,00 Std. x 0,00 Std. x	70,00 €/Std. 60,40 €/Std.
------------------------------------	----------------------------	------------------------------

Vermessungsarb.

Zuschlag (§ 12 Abs. 2 JVEG):  
0,00 v.H. von 0,00 € = 0,00 €

0,00 €

Kosten der Anfertigung von Lichtbildern (§ 12 Abs. 1 Nr. 2 JVEG)

je ersten Abzug oder Ausdruck: 1 Lichtbilder zu je 2,00 € = 2,00 €  
je weiteren Abzug oder Ausdruck: 0 Lichtbilder zu je 0,50 € = 0,00 €

2,00 €

Schreibauslagen (§ 12 Abs.1 Nr. 3 JVEG)

16.833 Anschläge x 0,90 € pro 1.000 Anschläge (aufgerundet) für schriftliches Gutachten = 15,30 €

15,30 €

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

Schwarzweiß-Kopien oder Ausdrucke (§ 7 Abs. 2 JVEG)

für die ersten 50 Seiten bis DIN A3: 36 Seiten zu je 0,50 € = 18,00 €  
für jede weitere Seite: 0 Seiten zu je 0,15 € = 0,00 €  
für Seiten > DIN A3 0 Seiten zu je 3,00 € = 0,00 €

18,00 €

Farbkopien oder Ausdrucke (§ 7 Abs. 2 JVEG)

für die ersten 50 Seiten bis DIN A3: 20 Seiten zu je 1,00 € = 20,00 €  
für jede weitere Seite: 0 Seiten zu je 0,30 € = 0,00 €  
für Seiten > DIN A3 0 Seiten zu je 6,00 € = 0,00 €

20,00 €

Elektronisch gespeicherte Dateien anstelle von Gutachtenablichtungen (§ 7 Abs. 3 JVEG)

1 Dateien 1,50 € = 1,50 €

1,50 €

Sonstige Aufwendungen (§ 7 Abs. 1 JVEG)

Porto  
Fernsprachgebühren  
Unterlagen

0,00 €

0,00 €

**4. Fahrtkostenersatz (§ 5 JVEG)**

Fahrtkosten mit eigenem PKW 5 km x 0,42 €/km = 2,10 €  
Auslagen (u.a. Parkentgelte) 0,00 €  
Deutsche Bahn / Rückfahrkarte I. Klasse

2,10 €

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

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

Amtshandlungen des Gutachterausschusses unterliegen der Umsatzsteuer.

Zwischensumme:

288,90 €

Insgesamt:

54,89 €

343,79 €

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

