

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!**

Gutachten

zur Verkehrswertermittlung der Grundstücke
Gemarkung Mettendorf, Flur 3, Flurstück 80,
Gemarkung Mettendorf, Flur 5, Flurstücke 96, 100

im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens

Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft i.d. Sozialversicherung für Landwirtschaft
Forsten und Gartenbau, Körperschaft d. öffentlichen Rechts, Weißensteinstraße 70-72

34131 Kassel

./.

, unbekannten Aufenthalts

10 K 36/25

Auftraggeber:

Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2-4
54634 Bitburg

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Ehleringer
Lindenstraße 1, 54597 Seiwerath
Telefon 06553/3177
Fax 06553/961073

**Von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger**

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Kurzfassung und Verkehrswert	3
3.	Allgemeine Grundstücksbeschreibung	3
3.1	Eintragungen im Liegenschaftskataster	3
3.2	Eintragungen im Grundbuch	4
3.3	Sonstige Grundstücksbeschreibung	5
3.4	Flächennutzungsplan	9
4.	Wertermittlung	9
4.1	Definition des Verkehrswertes	9
4.2	Bodenrichtwerte, Vergleichspreise, Verkehrswertableitung	9
5.	Zusammenfassung	11
6.	Verwendete Unterlagen und Hilfsmittel	12
	Flurkarten und Geobasisinformationen der Bewertungsgrundstücke	13

1. Vorbemerkungen:

Das Amtsgericht Bitburg beauftragte den unterzeichnenden Sachverständigen durch Beschluss vom 21.01.2026 im Zwangsversteigerungsverfahren 10 K 36/25 mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens (Auftragsschreiben vom 02.02.2026).

Wertermittlungsgegenstand sind die im Grundbuch von Mettendorf, Blatt 3383 unter lfd. Nr. 1-3 eingetragenen Grundstücke Gemarkung Mettendorf, Flur 3, Flurstück 80 und Flur 5, Flurstücke 96 und 100.

Mit Einwurf/Einschreiben vom 8. April 2026 wurde für den 7. Mai 2026 um 10 Uhr ein Ortstermin anberaumt. Das Schreiben an Herrn _____ wurde an Herrn _____ als durch das Amtsgericht Bitburg benannten Zustellungsvertreter versendet.

Am vorgeschlagenen Treffpunkt war niemand erschienen. Mit der anschließenden Grundstücksbesichtigung wurde um 10.10 Uhr begonnen. Der Ortstermin wurde um 11 Uhr geschlossen.

Ein Pachtvertrag über die Grundstücke wurde nicht vorgelegt.
Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung festgelegt.

2. Kurzfassung und Verkehrswert:

Der Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke wurde wie folgt ermittelt:

Gemarkung Mettendorf, Flur 3, Flurstück 80; $9.646 \text{ m}^2 * 0,40 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{3.900 \text{ €}}$

Gemarkung Mettendorf, Flur 5, Flurstück 96; $5.561 \text{ m}^2 * 0,40 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{2.200 \text{ €}}$

Gemarkung Mettendorf, Flur 5, Flurstück 100; $91 \text{ m}^2 * 0,40 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{36 \text{ €}}$

3. Allgemeine Grundstücksbeschreibung:**3.1 Eintragungen im Liegenschaftskataster:****Gemarkung Mettendorf, Flur 3, Flurstück 80:**

Gesamtfläche:	9.646 m ² , davon 9.168 m ² Streuobstwiese, 478 m ² Gehölz
Baulasten:	keine
Gesamtertragsmeßzahl:	1.980
mittlere Grünlandzahl:	22
Bodenart:	lehmiger Sand
Schutzgebiete:	keine
Einbeziehung in Bodenordnung:	z. Zt. nicht gegeben

Weitere Angaben: Flurstück liegt im benachteiligten landwirtschaftlichen Gebiet

Gemarkung Mettendorf, Flur 5, Flurstück 96:

Gesamtfläche: 5.561 m², davon 1.500 m² Streuobstwiese, 4.061 m² Gehölz

Baulasten: keine

Gesamtertragsmeßzahl: 1.027

mittlere Grünlandzahl: 27

Bodenart: lehmiger Sand

Schutzgebiete: keine

Einbeziehung in Bodenordnung: z. Zt. nicht gegeben

Weitere Angaben: Flurstück liegt im benachteiligten landwirtschaftlichen Gebiet

Gemarkung Mettendorf, Flur 5, Flurstück 100:

Gesamtfläche: 91 m², Gehölz

Baulasten: keine

Gesamtertragsmeßzahl: 25

mittlere Grünlandzahl: 27

Bodenart: lehmiger Sand

Schutzgebiete: keine

Einbeziehung in Bodenordnung: z. Zt. nicht gegeben

Weitere Angaben: Flurstück liegt im benachteiligten landwirtschaftlichen Gebiet

3.2 Eintragungen im Grundbuch:¹

Amtsgericht Bitburg

Grundbuch/Blatt: Grundbuch von Mettendorf, Blatt 3383

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1, 2, 3

I. Abteilung: Marius Kruschinsky

II. Abteilung: lastenfrei

Zwangsversteigerungsvermerk

III. Abteilung: Etwaige Eintragungen in Abt. III sind für den Verkehrswert eines Grundstückes nicht relevant und bleiben unberücksichtigt.

¹ Lt. Grundbuchauszug vom 30.10.2025

3.3 Sonstige Grundstücksbeschreibung:

Foto 1: Mettendorf, Flur 5, Flurstück 100; das Flurstück ist mit verschiedenen Gehölzen bewachsen.



Das Grundstück ist über die Ortsstraße „Im Kiemen“ und über einen Wirtschaftsweg erschlossen. Die Oberfläche verläuft hängig. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht möglich.

Foto 2: Mettendorf, Flur 5, Flurstück 96, auch dieses Grundstück ist mit Gehölzen bewachsen (Weißdorn, Hasel, etc.)



Foto 3: Überwuchs mit Brombeeren. Eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes ist nicht möglich.



Foto 4: Lichtung mit Restgrünland, jahrelang nicht genutzt.



Foto 5: Hier verläuft die Oberfläche sehr hängig bis steil.



Nach den Erkenntnissen des Ortstermins handelt es sich bei den Wertermittlungsobjekten um ehemalige Streuobstwiesen, auf denen sich nach vielen Jahren der Nichtnutzung Sukzessivvegetation entwickelt hat.

Foto 6: Mettendorf, Flur 3, Flurstück 80, Auch dieses Grundstück ist mit Gehölzen bewachsen. Hier befindet sich ein ehemaliger Gesteinsabbau (Steinbruch).



Foto 7: Hier wurde früher Gestein abgebaut. Das gesamte Grundstück ist mit sukzessiv entwickelter Gehölz- und Baumvegetation bewachsen. Diverse Obstbäume befinden sich zwischen den Laubgehölzen. Ginster, Holunder, Weißdorn, Wildkirsche, Hasel, div. Eiche prägen die Vegetation. Beim Baumbestand handelt es sich ausnahmslos um ungepflegte Bäume, die industriell bzw. handwerklich nicht verwertbar sind. Geringe Energieholznutzungen wären möglich.



Die Grundstücke liegen ortsnahe. Gegen eine mögliche Entwicklung spricht jedoch der hohe Naturschutzbeitrag der Flächen, der durch die vielfältige

Vegetation geprägt wird. Denkbar wäre aus diesem Grund eine Nutzung als sog. Kompensationsfläche.

3.4 Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Südeifel weist die Wertermittlungsobjekte als landwirtschaftliche Fläche aus.

4. **Wertermittlung:**

4.1 Definition des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert 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.²

Der Verkehrswert ist der Wert für jedermann. Bei der Ermittlung ist besonderer Wert auf die Nichtberücksichtigung von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen zu legen. Liebhaberwerte oder eine besonders günstige Lage von Grundstücken zu einem landwirtschaftlichen Betrieb sind bei der Verkehrswertermittlung außen vor zu lassen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswert-, das Sachwert- oder das Ertragswertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das jeweilige Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.³

Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist i. d. R. vom Vergleichswertverfahren auszugehen. Bei der Wertermittlung von Gebäuden ist das Sachwert- und das Ertragswertverfahren zu wählen.

4.2. Bodenrichtwerte, Vergleichspreise, Verkehrswertableitung:

Vom Gutachterausschuss für den Eifelkreis Bitburg-Prüm wird für die Gemarkung Mettendorf folgender Bodenrichtwert (Stand 1.1.2025) für Ackerland, Grünland und Waldflächen herausgegeben:

Mettendorf Ackerland	1,40 €/m ²
Mettendorf Grünland	1,30 €/m ²
Waldflächen (Boden)	0,35 €/m ²

² Definition gemäß § 194 BauGB

³ Immobilienwertermittlungsverordnung

Die vorliegenden Wertermittlungsobjekte kommen unter den genannten Nutzungen den Waldflächen am nächsten.

Aufgrund der naturnah entwickelten Vegetation, die sehr artenreich ist, können die Wertermittlungsobjekte als Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz angesehen werden. Dies ist insbesondere der Fall, da kein Schutz durch eine Rechtsverordnung besteht. Im Landschaftsschutzinformationssystem⁴ sind die Wertermittlungsobjekte als „Streuobstbestände östlich von Mettendorf“ registriert. Ein besonderer Schutzstatus ist hier nicht angegeben.

Nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz gilt für die vorliegenden Grundstücke ein Veränderungsverbot, dahingehend, dass alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotopes führen können, verboten sind.

Sachverständigerseits wird für eine biologische Aufwertung der Flächen Potential gesehen. Aus diesem Grund besteht auch eine Eignung als sog. Kompensationsfläche.

Zur Verkehrswertermittlung sind deshalb keine landwirtschaftlichen Gesichtspunkte maßgebend. Ebenso scheiden spekulative Gesichtspunkte im Zusammenhang mit einer Entwicklung aus.

Als Anhaltspunkt für eine Wertfindung kann deshalb nur der Bodenrichtwert für Waldflächen herangezogen werden. Wie bereits angegeben, ist in Teilbereichen eine geringe Nutzung des Baum- und Gehölzbestandes zu Energiezwecken möglich, ohne dass der Naturschutz beeinträchtigt wird.

Der Verkehrswert wird angesichts der erfolgten Wertbetrachtung geringfügig oberhalb des Bodenrichtwertes für Waldflächen gesehen und für alle Grundstücke in Höhe von 0,40 €/m² gesehen. In diesem Betrag ist der Wert der für eine Energieholznutzung geeigneten Bäume und Gehölze enthalten.

⁴ LANIS, Objektkennung BT6003-0323-2007

5. Zusammenfassung:

Der Verkehrswert der Wertermittlungsobjekte wurde wie folgt ermittelt:

Gemarkung Mettendorf, Flur 3, Flurstück 80; $9.646 \text{ m}^2 * 0,40 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{3.900 \text{ €}}$

Gemarkung Mettendorf, Flur 5, Flurstück 96; $5.561 \text{ m}^2 * 0,40 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{2.200 \text{ €}}$

Gemarkung Mettendorf, Flur 5, Flurstück 100; $91 \text{ m}^2 * 0,40 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{36 \text{ €}}$

Zur Erstellung des vorliegenden Gutachtens wurde ausschließlich lizenziertes Daten- und Kartenmaterial des Vermessungs- und Katasteramtes Westeifel-Mosel verwendet.

Seiwerath, den 12. Mai 2026


Dipl.-Ing. Thomas Ehleringer



6. Verwendete Unterlagen und Hilfsmittel:

Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage Hamburg und Berlin

Feststellungen und Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

Immobilienwertermittlungsverordnung

Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und Flurkarten, Grundbuch

Bodenrichtwerte

Auskünfte der Gemeindeverwaltung

Landesgrundstücksmarktbericht 2025

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

Auszug aus den Geobasisinformationen
Liegenschaftskarte



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

Die Karte ist nicht maßstabgerecht.

Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentümernachweis

**Rheinland-Pfalz**VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTPFALZ-MOSEL

Hergestellt am 09.04.2024

Lr-Metrel 24
544 72 Samkordsk-K. ws**Flurstück 100, Flur 5, Gemarkung Mettendorf (3074)**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Mettendorf Landkreis: Eifelkreis Birgung-Prüm
Lage:	Im Klemm
Fläche:	91 m²
Tatsächliche Nutzung:	91 m² Geholz
Bodenschätzung:	81 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (S), Bodenschale (III), Klimasstufe 8° C und darüber (a), Wasserschale (3), Grünlandgrundzahl 34, Grünlandzahl 22, Ertragsmesszahl 25, Gesamtertragsmesszahl 25
Bewertung:	91 m² Landwirtschaftliche Nutzung (LNU)
Hinweise zum Flurstück:	Bereicheltes landwirtschaftliches Gebiet Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bildung Grundbuchbezirk Mettendorf Grundbuchblatt 3363 Laufende Nummer 3
Eigentümer:	1

Vervielfältigen, Kopieren, Drucken, Verbreiten, Veröffentlichen oder in sonstiger Weise öffentlich zugänglich machen ist ohne schriftliche Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramts Westpfalz-Mosel.

Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentümersachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTRAL-
WESSEN-AMT

Hergestellt am 09.04.2026

in March 2014.
G4c70 Bonn2014-Korea

Flurstück 96, Flur 5, Gemarkung Mettendorf (3074)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Metendorf Landkreis: Eifelkreis Bitburg-Prüm
Lage:	Wangersberg
Fläche:	5 561 m ²
Tatsächliche Nutzung:	4 561 m ² Gehölz 1 500 m ² Streuobstwiese
Bodenschätzung:	3 802 m ² Grünland (Gr), Bodenseite Lehmsiger Sand (IS), Bodenseite (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wassersstufe (3), Grünlandgrundzahl 34, Grünlandzahl 27, Ertragsmesszahl 1027
Bewertung:	Gesamtertragsmesszahl 1027 3 802 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (L N) 1 759 m ² Forstwirtschaftliche Nutzung (F)
Hinweise zum Flurstück:	Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbesitzamt Bittburg Grundbuchbezirk Metendorf Grundbuchblatt 3583 Ladende Nummer 2
Eigentümer:	4.1

Verfälschungen (Fägers Zwecks und zuspinnen. Das Urteilwollen oder die Gabe der Meinung, Umwandlung der Verhältnisse der Gesellschaften werden bedingt im Zustand der der jetzigen Verfassung- und Kausalstruktur (3) (Lernergebnis über die soziale Verfassungsgewalt)

909

Impegnati dalla tradizione, i Cavalieri "Nobili" di San

Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentümernachweis

**Rheinland-Pfalz**VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WEST-ERFUR-KREIS

Hergestellt am 29.04.2026

Flurstück 124
54473 Mettendorf-Kreis**Flurstück 80, Flur 3, Gemarkung Mettendorf (3074)**

Gabriszugehörigkeit:	Gemeinde Mettendorf Landkreis Eifelkreis Bitburg-Prüm
Lage:	In Wangersberg
Fläche:	9.648 m ²
Tatsächliche Nutzung:	9.168 m ² Streubstweide 478 m ² Gehölz
Bodenschätzung:	7.348 m ² Grünland (Gr), Bodenart: Lehmgig. Sand (IS), Bodentiefe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserschufe (3), Grünlandzahl 20, Nutzung (Hu), Ertragsmasszahl 1470 1.820 m ² Grünland (Gr), Bodenart: Lehmgig. Sand (IS), Bodentiefe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserschufe (3), Grünlandzahl 34, Grünlandzahl 28, Ertragsmasszahl 500 Gesamtertragsmasszahl 1980
Bewertung:	7.348 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN) 1.820 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN) 478 m ² Forstwirtschaftliche Nutzung (H)
Hinweise zum Flurstück:	Banachteiliges landwirtschaftliches Gebiet Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bitburg Grundbuchbezirk Mettendorf Grundbuchblatt 3583 Laufende Nummer 5
Eigentümer:	1.1

Veröffentlichung für eigene Zwecke ist zulässig. Eine Weiterverbreitung oder öffentliche Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen
bedürft der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes über die öffentliche Verwaltungsgesetz)

1/1

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Mettendorf-Kreis