

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!**

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Amtsgericht Bingen
Mainzer Straße 52
55411 Bingen am Rhein

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131-60 25 377
Fax: 06131-62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Datum: 12.08.2025
Mein Az.: 2025-5021

Az. des Gerichts: 42 K 3/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das landwirtschaftliche Grundstück (Gartenland) in

**55413 Trechtingshausen
Im Kretenpfuhl**

Objekt:	Gartenland
Lage:	Ortsrandlage östlich von Trechtingshausen
Grundbuch:	Trechtingshausen Blatt 1120 Lfd. Nr. 1 und 2
Gemarkung:	Trechtingshausen
Flur:	3
Flurstücke:	362 und 739/363
Lage:	Im Kretenpfuhl
Qualitäts- und Wert- ermittlungstichtag:	20.05.2025
Verkehrswert:	1.400 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 12 Seiten und 3 Anlagen.
Es wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstücksbeschreibung	4
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	4
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	Verkehrswertermittlung	6
3.1	Bodenwertermittlung	8
3.2	Verkehrswert	10
4	Zubehör	11
5	Wertbeeinflussende Belastungen	11
6	Verkehrswert	12
7	Anlagen	13

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

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Bingen
Mainzer Straße 52
55411 Bingen am Rhein

Auftrag vom: 14.04.2025

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Objekt: Ackerland, landwirtschaftliche Fläche, Garten

Wirtschaftliche Einheit Die Flurstücke 362 und 739/363 bilden eine wirtschaftliche Einheit

Lage: Ortsrandlage, östlich von Trechtingshausen

Verpachtung / Bewirtschaftung: von den Eigentümern genutzt

Zwangsverwaltung: keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen

Zubehör: keins vorhanden

Wertbeeinflussende Belastungen: keine vorhanden

Altlast: kein Eintrag vorhanden

Baulast: kein Eintrag vorhanden

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: Die Flurstücke sind in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Tag der Ortsbesichtigung: 20.05.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Beauftragte einer Antragsgegnerin
Gutachter

Wertermittlungsgrundlagen: Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Auszug aus der Kaufpreissammlung
Bodenrichtwert
einschlägige Fachliteratur
Flurkarte
Fotos
Grundbuchauszug

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Objekt:	Gemarkung Trechtingshausen, Flur 3, Flurstück 362, Lagebezeichnung „Im Kretenpfuhl“ und Gemarkung Trechtingshausen, Flur 3, Flurstück 739/363, Lagebezeichnung „Im Kretenpfuhl“
Ort:	Trechtingshausen
Verbandsgemeinde:	Rhein-Nahe
Kreis:	Mainz-Bingen
Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Verkehrslage, Entfernungen:	Ortsrandlage, in Rheinnähe
Umfeld:	ausschließlich Gartennutzung, im Westen grenzt das Grundstück an ein Bahngrundstück
Immissionen:	überdurchschnittlich - Bahnverkehr - Straßenverkehr - Rheinschifffahrt
Topographische Grundstückslage:	nahezu eben, im Westen Böschung, das benachbarte Bahngrundstück liegt höher
Derzeitige Nutzung:	Garten, mit Grasbewuchs und Strauchwerk teilweise überwuchert Die Böschung zum benachbarten Bahngrundstück ist mit Gesträuch und Bäumen bewachsen.
Besonderheit:	Lage im Überschwemmungsgebiet.
Grundstücksgröße:	82 m ² und 105 m ²
Grundstücksform:	nahezu rechteckig
Erschließung:	im Osten: asphaltierter Feldweg Flurstück Nr. 739/363 ist nur über Flurstück Nr.362 zugänglich
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten:	eingefriedet mit Maschendrahtzaun
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 24.02.2025

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Altlastenverzeichnis:

kein Eintrag vorhanden

Eintragungen im Baualtenverzeichnis:

kein Eintrag vorhanden

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Darstellung im Flächen-nutzungsplan:

Dauerkleingärten

Festsetzungen im Bebauungsplan:

nicht vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen

Verpachtung / Bewirtschaftung: nicht verpachtet

3 Verkehrswertermittlung

für die landwirtschaftlichen Flurstücke in der Gemarkung Trechtingshausen

Grundbuch: Trechtingshausen
 Blatt 1120

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe
1	3	362	Im Kretenpfuhl	82 m ²
Tatsächliche Nutzung:		82 m ²	Garten	
Bodenschätzung:		82 m ²	Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (2), Entstehungsart Alluvium (Al), Bodenzahl 85, Ackerzahl 90, Ertragsmesszahl 74	
			Gesamtertragsmesszahl 74	
Bewertung:		82 m ²	Gemüsebau – Freiland (GE)	
Hinweise zum Flurstück:			Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Ausführende Stelle: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht; Nr: 10341-312-281 Rhein Weinlage „Morgenbachtaler“ Ausführende Stelle: Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Bezeichnung: 320909 Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau	

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe
2	3	739/363	Im Kretenpfuhl	105 m²
Tatsächliche Nutzung: 105 m² Garten				
Bodenschätzung: 105 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (2), Entstehungsart Alluvium (Al), Bodenzahl 85, Ackerzahl 90, Ertragsmesszahl 95				
Gesamtertragsmesszahl 95				
Bewertung: 105 m² Gemüsebau – Freiland (GE)				
Hinweise zum Flurstück: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet				
Ausführende Stelle: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht; Nr. 10341-312-281 Rhein				
Weinlage „Morgenbachtaler“				
Ausführende Stelle: Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz				
Bezeichnung: 320909				
Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet				
Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau				

zum Wertermittlungsstichtag: 20.05.2025

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuchs und der hierzu erlassenen ImmoWertV 2021 in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten herangezogen worden, insbesondere Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze und dergleichen.

3.1 Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (§ 24 ImmoWertV 2021).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind im Regelfall nach dem Vergleichswertverfahren zu bewerten. Bei unbebauten Grundstücken können dazu aktuelle Vergleichspreise oder die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte herangezogen werden.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt = 3,50 €/m²
in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2024

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte entnommen.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Nutzungsart	= Freizeitgarten
Entwicklungszustand	= Sonstige Flächen

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Bodenrichtwerte sowie vorhandener Vergleichspreise wird der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 wie folgt angepasst:

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung
3	362	Im Kretenpfuhl

Gartenland

$82 \text{ m}^2 * 6,00 \text{ €/m}^2 = 492 \text{ €}$

(siehe differenzierte Berechnung in Fußnote 1)

Grundstücksgröße: **82 m²**

Bodenwert: **492 €**

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung
3	739/363	Im Kretenpfuhl

Ackerland

$105 \text{ m}^2 * 6,00 \text{ €/m}^2 = 630 \text{ €}$

(siehe differenzierte Berechnung in Fußnote 1)

Grundstücksgröße: **105 m²**

Bodenwert: **630 €**

Fußnote 1

Bodenrichtwert: **3,50 €/m²**

Abweichungen Ab-/Zuschläge bezüglich

- der Grundstücksgröße:	+ 10 %	- 0,35 €/m ²
- der Grundstückslage (Ortsnähe):	+ 30 %	+ 1,05 €/m ²
- der Grundstückslage (Rheintal):	+ 30 %	+ 1,05 €/m ²

+ 2,45 €/m²

angepasster Bodenrichtwert

5,95 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der

Abweichungen zum Richtwertgrundstück

5,95 €/m²

rd. 6,00 €/m²

3.2 Verkehrswertermittlung

Neben dem Bodenwert ist der Wert von baulichen Einrichtungen zu berücksichtigen.

Flurstück 362:

Bodenwert:	+ 492 €
Verkehrswert	492 €
	rd. 500 €

Flurstück 739/363:

Gartenhaus, einfach x 250 € =	250 €
Bodenwert:	+ 630 €
Verkehrswert	880 €
	rd. 900 €

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

4 Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

5 Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

Wertbeeinflussende Belastungen werden im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsobjekte grundsätzlich nicht berücksichtigt, sondern gesondert ausgewiesen.

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

6 Verkehrswert

Der Verkehrswert unbebauter landwirtschaftlicher Grundstücke entspricht dem ermittelten Bodenwert, gegebenenfalls zuzüglich baulicher Anlagen.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das als Garten genutzte landwirtschaftliche Grundstück in 55286 Trechtingshausen

Grundbuch: Trechtingshausen
Blatt 1120

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe	Verkehrswert
1	3	362	Im Kretenpfuhl	82 m ²	500 €
2	3	739/363	Im Kretenpfuhl	105 m ²	900 €

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 mit

1.400 €

in Worten: Eintausendvierhundert EURO

geschätzt.

Die Flurstücke 362 und 739/363 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Zubehör ist nicht vorhanden. Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Mainz, 12.08.2025



Strokowsky
Strokowsky

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

7 Anlagen

Fotos

Anlage 1

Übersichtskarte

Anlage 2

Katasterkarte

Anlage 3

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

Anlage 1

Flur
3

Flurstück
362 Im Kretenpfuhl



Ansicht von Süd-Osten

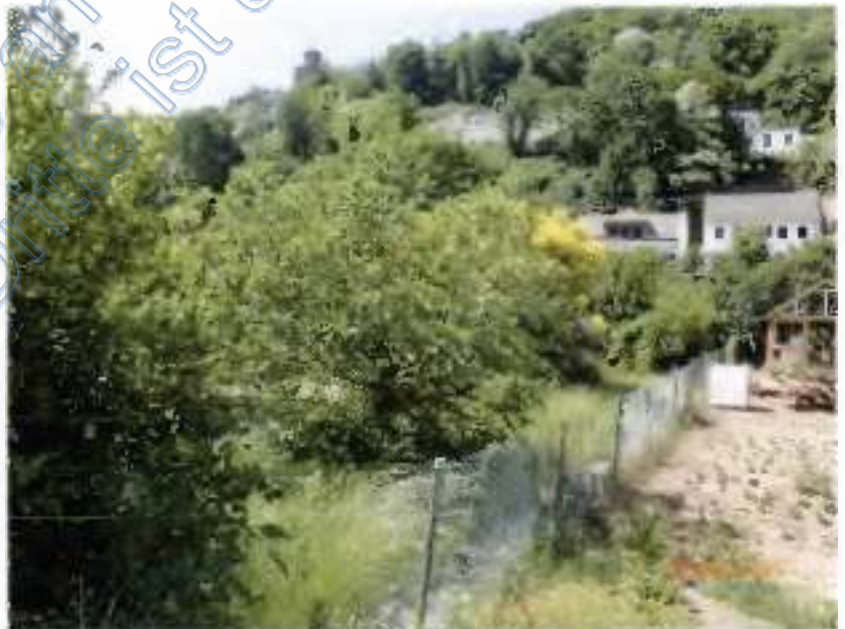
Ansicht von Osten





Ansicht von Nord-Osten

Ansicht von Norden



Flur
3

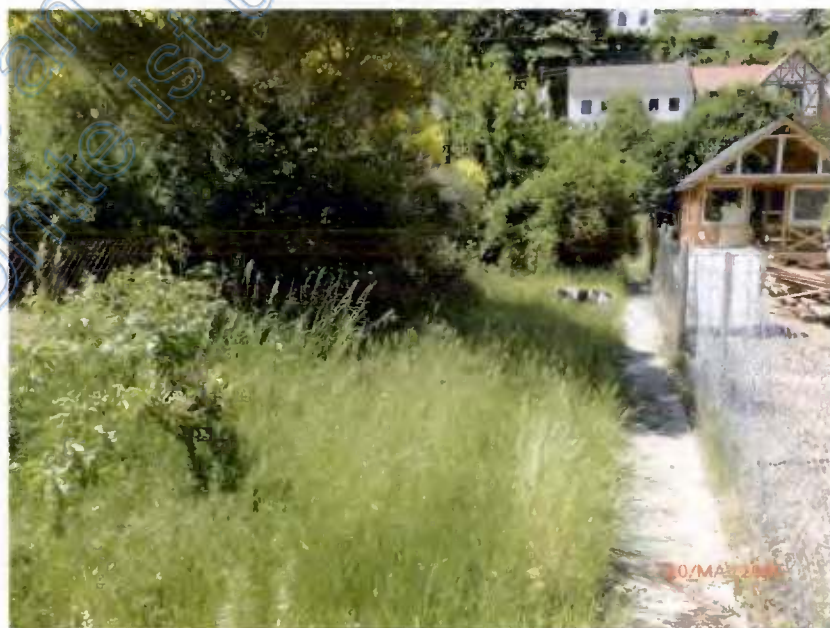
Flurstück
739/363

Im Kretenpfuhl



Ansicht von Norden

Ansicht von Osten





Gartenhaus

Gartenhaus



Anlage 2



©Google Earth

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Anlage 3

Katasterkarte

unmaßstäblich

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

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

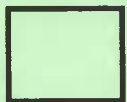
Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Peter Strokowsky.

Befugnis eingeräumt am 02.11.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.



Abschriften



Abschriften mit Anlagen

***Rückgabe dieser Unterlagen an die
Scanstelle ist nicht vorgesehen.***

Bitte beachten, dass alle auf der Scanstelle verbleibenden Originale nach Ablauf von 6 Monaten ab Digitalisierung ohne inhaltliche Prüfung vernichtet werden. Innerhalb dieser Zeit können Dokumente mittels Formularantrag per E-Mail über das Funktionspostfach der Scanstelle angefordert werden.

Papierfarbe: IQ MG28 mittelgrün/hellgrün

<http://ejustice.rlp.de/projekte/scanprozesse/allgemeines/>

JVA Diez – e-Justice