

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!**

ZEICHEN

41/25 zv

DATUM

13. April 2026

# GUTACHTEN

über den **Verkehrswert**  
(im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)  
für das nachfolgend bezeichnete Grundstück:

Straße und Ort:	An der Wolfer Mühle (Maiweg) 56841 Traben-Trarbach, Stadtteil Wolf
Grundbuch: Blatt und lfd. Nr.:	Wolf 1900 - 1
Gemarkung: Flur und Flurstücksnummer:	Wolf 3 - 46

unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren gegen

Amtsgericht  
Aktenzeichen

Bernkastel-Kues  
6 K 17/25

wurde der **unbelastete Verkehrswert** des Grundstücks  
zum **Wertermittlungsstichtag 27. Februar 2026** ermittelt mit rund

**3.600 €**

(In Worten: Dreitausendsechshundert Euro)

ANSCHRIFT

mkwert  
Oberstraße 13  
56843 Irmenach  
www.mkwert.de

KONTAKT

Fon: 06541 / 812 7663  
Fax: 06541 / 812 7664  
Fix: 0180 / 76 56 843  
gutachten@mkwert.de

BANKVERBINDUNG

Sparkasse Mittelmosel – Eifel-Mosel-Hunsrück  
Kto.: 32 46 46 46 | BLZ: 587 512 30  
IBAN: DE82 5875 1230 0032 4646 46  
BIC: MALADE31BKS

STEUER

Steuer-Nr.:  
43/225/07583  
Ust-IdNr.:  
DE291885149



## Zusammenfassung der wesentlichen Daten

Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB
Wertermittlungsstichtag	27. Februar 2026
Qualitätsstichtag	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung	27. Februar 2026

Objektart	unbebautes Grundstück		
Objektanschrift	Feldlage „An der Wolfer Mühle“ 56841 Traben-Trarbach, Stadtteil Wolf		
Grundbuch	Wolf	Blatt 1900	lfd. Nr. 1
Kataster	Gemarkung Wolf	Flur 3	Flurstücke 46 Größe 1.318 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzflächen	Wohnfläche	Nutzflächen	-

wertbestimmendes Verfahren	Vergleichswertverfahren		
Verfahrensergebnisse	Bodenwert 2,45 €/m <sup>2</sup>	Vergleichswert 2,64 €/m <sup>2</sup>	Verkehrswert 3,00 €/m <sup>2</sup> 3.600 €

Gutachtenfertigstellung	13. April 2026
Ausfertigungen	6



## Inhaltsverzeichnis

KAPITEL	TITEL	SEITE
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>1</b>
1.1	Grunddaten	1
1.2	Unterlagen und Auskünfte	2
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Literaturverzeichnis	3
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
2.1	Makrolage	4
2.2	Mikrolage	7
2.3	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
<b>3</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>10</b>
3.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	10
3.2	Verfahrensauswahl und Begründung	12
3.3	Qualifizierung der Grundstücke	13
3.4	Bodenwert- bzw. Vergleichswertermittlung	16
<b>4</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>22</b>
4.1	Verfahrensergebnisse und Plausibilisierung	22
4.2	Zusammenfassung und Verkehrswert	22
<b>5</b>	<b>Schlussfeststellung</b>	<b>24</b>
5.1	Erklärung und Unterschrift des Sachverständigen	24
5.2	Haftungsausschluss	24

## Verzeichnis der Anlagen

ANLAGE	TITEL
1	Auszüge aus amtlichen Karten und Verzeichnissen
2	Fotodokumentation

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Grunddaten

Auftraggeber	Amtsgericht Bernkastel-Kues Brüningstraße 30 54470 Bernkastel-Kues
Aktenzeichen	6 K 17/25
Auftragsdatum	04. November 2025
Auftragsumfang	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB
Bewertungsobjekt	Feldlage „An der Wolfer Mühle“ Kreuzungsbereich K102 / In den Hupen 56841 Traben-Trarbach, Stadtteil Wolf  Stadt Traben-Trarbach, Gemarkung Wolf Flur 3, Flurstück 46  unbebaut
Eigentümer	
Bewertungsanlass	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag	27. Februar 2026  Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisfindung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes und der Region bzw. des Umfeldes.  Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Wertermittlungsstichtag dem Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag	27. Februar 2026  Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.  Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung	27. Februar 2026
Teilnehmer	der unterzeichnende Sachverständige
Besichtigungsumfang	Das zu bewertende Grundstück konnte nur von außen besichtigt werden, da es eingefriedet und der Zugang verschlossen war.
Umfang und Ausfertigungen	Dieses Gutachten umfasst 24 Seiten plus 2 Anlagen mit 7 Seiten. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen.

## 1.2 Unterlagen und Auskünfte

- Beschluss des Amtsgerichts Bernkastel-Kues über die Schätzung der im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 6 K 17/25 beschlagnahmten Objekte vom 03.11.2025
- Grundbuchauszug vom 17.10.2025
- Auszug aus den Geobasisinformationen (Liegenschaftskarte) vom 19.11.2025
- Auszug aus den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 vom 19.11.2025
- Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel vom 27.03.2026
- telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel über verfügbare Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung und weitere wertermittlungsrelevante Daten vom 13.03.2026
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach vom 05.03.2026
- persönliche Auskunft über Bodenordnungsverfahren, Baurecht und baubehördliche Auflagen sowie Erschließung und Erschließungsbeitragssituation des Fachbereiches Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach vom 05.03.2026
- Protokolle der öffentlichen Sitzungen des Stadtrates der Stadt Traben-Trarbach vom 27.10.2020 und 19.09.2022
- Auszüge aus den Bestandsplänen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Werke der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach vom 21.11.2025
- schriftliche Auskunft aus dem Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BISBoKat) der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 25.11.2025
- Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vom 21.05.2025

### 1.3 Rechtsgrundlagen

- BGB** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 83) geändert worden ist
- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- LBauO** Landesbauordnung des Landes Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672) geändert worden ist
- ImmoWertV** Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA** Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), durch die Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen am 20. September 2023 (veröffentlicht auf der Internetseite des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)

### 1.4 Literaturverzeichnis

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
10. Auflage, Reguvis Fachmedien, Köln 2023
- [2] Sommer, Kröll, Piehler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Loseblattsammlung  
Haufe Lexware, Freiburg 2026
- [3] Möckel, Troff, Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung  
Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Kulmbach 2026
- [4] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025  
Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Koblenz 2025

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Makrolage

Ort und Einwohnerzahl	<p>Stadt Traben-Trarbach, ca. 5.600 Einwohner, an der Mosel gelegen, Mittelzentrum mit Sitz der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach, Landkreis Bernkastel-Wittlich, Land Rheinland-Pfalz</p> <p>Stadtteil Wolf, ca. 3 km nördlich vom Stadtzentrum an einer engen Moselschleife gelegen</p>
Verkehrsanbindung	<p>Anbindung über Kreis- und Landesstraßen (K64, K65 und L187, L190) auf den Hunsrück zur B50 und durch das Stadtgebiet zur B53, die durch die Stadt und das Moseltal verläuft</p> <p>Anbindung an das Bundesautobahn- und -fernstraßennetz nach Norden und Westen über Wittlich (A1/A48 und A60, ca. 20 km) sowie nach Osten und Süden über die B50 (vierspüriger Ausbau ab Büchenbeuren, ca. 17 km, zur A61 bei Rheinböllen)</p> <p>Anbindung an das Schienennetz der Bahn über den örtlichen Bahnhof (Moselweinbahn)</p> <p>überregionale Anbindung über den Flughafen Hahn (ca. 20 km)</p>
wirtschaftliches Umfeld	<p>mäßige wirtschaftliche Lage, überwiegend Weinbau und Tourismus</p> <p>Hauptarbeitgeber sind neben einigen kleinen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben die Firmen GTS- und MR-Logistik, MM Packaging (Caesar Druck) und Ideal Fensterbau. In den letzten Jahren sind mit der Bäckerei Wildbadmühle und der Weinkellerei Langguth Erben zwei größere Betriebe und Arbeitgeber aus Traben-Trarbach abgewandert bzw. aufgegeben worden. Die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt und im Gewerbegebiet auf dem Mont Royal bleibt hinter vergleichbaren Standorten an der Mittelmosel zurück.</p> <p>Im Stadtteil Wolf sind in einem kleinen Gewerbegebiet der Bauhof der Stadt und einige kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.</p>
Infrastruktur	<p>Traben-Trarbach übernimmt als Mittelzentrum an der Mosel die Versorgung der umliegenden Gemeinden. Kindertagesstätten und eine Grundschule sowie eine Realschule plus mit Fachoberschule und ein Gymnasium sind im Stadtgebiet vorhanden. Geschäfte des täglichen und individuellen Bedarfs sind ebenso angesiedelt wie Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen und Apotheken. Als Sitz der Verbandsgemeinde sind auch Verwaltungen und allgemeine Dienstleistungen in ausreichendem Umfang vorhanden.</p> <p>Traben-Trarbach ist als Jugendstilstadt neben den Städten Bernkastel-Kues und Cochem ein touristisches Hauptziel in der Ferienregion Mittelmosel mit ähnlichen Übernachtungszahlen. Dementsprechend groß ist das Angebot an Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben. Daneben sind die Ayurveda-Kliniken und das Schwimmbad mit Thermalwasser als überregional bekannte Einrichtungen hervorzuheben.</p>

Umwelt und Naturgefahren

Im größeren und weitläufigeren Stadtteil Traben nördlich der Mosel sind die meisten Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Im Stadtteil Trarbach sind in einer kurzen Fußgängerzone mehrere kleinere Geschäfte angesiedelt.

Im Stadtteil Wolf sind außer einer Kindertagesstätte und dem ev. Jugendhof keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Traben-Trarbach liegt in Rheinland-Pfalz außerhalb jeglicher Erdbebenzonen. Größere Schadensereignisse sind bisher nicht dokumentiert. Das Erdbebenrisiko wird als sehr gering eingestuft.

Das relevante Vulkanfeld in Deutschland ist die Eifel, der die Fachliteratur ein erhöhtes vulkanisches Potenzial zuschreibt. Traben-Trarbach liegt jedoch nur am Rand dieses Großraums; ein direktes Vulkanausbruchsrisiko für die Stadt gilt nach heutigem Kenntnisstand als sehr gering.

Durch die direkte Lage an der Mittelmosel ist Traben-Trarbach und der Stadtteil Wolf regelmäßig von Hochwasserereignissen betroffen. Das zu bewertende Grundstück liegt jedoch etwas erhöht und weiter von der Mosel entfernt am Rand des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Mosel. Damit ist das Grundstück nicht unmittelbar einem Überschwemmungsrisiko ausgesetzt. Bei extremen Hochwasserereignissen sind allerdings Durchgangs- und Zufahrtsstraßen betroffen, wodurch die Erreichbarkeit eingeschränkt sein kann.

Im eng eingeschnittenen Moseltal können sich sommerliche Hitze und Wärme besonders stauen, was zu Tagen mit hoher thermischer Belastung führt. Steigende Temperaturen und häufigere Extremwetterereignisse im Zuge des Klimawandels begünstigen zudem längere Hitzeperioden.

Demografie

In Traben-Trarbach ist die Bevölkerungsentwicklung insgesamt rückläufig. Seit den 1970er Jahren hat die Doppelstadt etwa 10 % ihrer Einwohner verloren. Durch den Ausbau der B50neu mit dem Hochmoselübergang und die Ausweisung neuer Baugebiete ist die Einwohnerzahl in den letzten beiden Jahren jedoch wieder leicht angestiegen. Dennoch zählt Traben-Trarbach zu den Kommunen mit dem höchsten prozentualen Bevölkerungsrückgang in Rheinland-Pfalz in den letzten 10 Jahren.

In der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach, die mit der Kommunalreform im Jahr 2015 aus der Fusion der beiden Verbandsgemeinden Kröv-Bausendorf und Traben-Trarbach hervorgegangen ist, lässt sich ebenfalls eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung feststellen. Gleichzeitig nimmt der Anteil der älteren Bevölkerung (50 Jahre und älter) stetig zu. In der Stadt liegt der Anteil der Menschen mit einem Alter ab 65 Jahren bei 29 % und damit deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt.

Durch die eingeschränkten wirtschaftlichen Entwicklungspotentiale ist auch mittelfristig weder in der Stadt selbst noch auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde eine Trendumkehr zu erwarten.

Sozioökonomie

Für Stadt und Verbandsgemeinde liegen keine detaillierten Angaben zur Arbeitslosen- und Einkommensstatistik vor. Im überwiegend ländlich geprägten Landkreis Bernkastel-Wittlich liegt die Arbeitslosenquote zum Wertermittlungsstichtag bei rund 3,8 & bis 3,9 % und damit deutlich unter dem Durchschnitt von Rheinland-Pfalz (ca. 5,4 – 5,6 %) sowie unter dem Bundesdurchschnitt (ca. 6,2 – 6,4 %). Der Ausländeranteil im Kreis liegt bei knapp 12 % und damit nur leicht unter dem rheinland-pfälzischen Durchschnitt. Mit rund 14,7 % liegt der Ausländeranteil im Bundesdurchschnitt deutlich darüber.

Im Kreisentwicklungskonzept Bernkastel-Wittlich wird Traben-Trarbach als Unterzentrum mit vorwiegend lokalem Beschäftigungsangebot beschrieben. Höhere Wertschöpfungs- und Verwaltungsfunktionen liegen in den größeren Zentren des Landkreises und der Region (insbesondere in Wittlich und Trier). Die Stadt selbst stellt ein begrenztes, eher kleinteiliges Arbeitsplatzangebot, während ein relevanter Teil der Bevölkerung seinen Arbeitsplatz außerhalb der Gemeindegrenzen hat.

Die Kaufkraft in der Stadt Traben-Trarbach liegt geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt. Dies zeigt sich daran, dass der für den Landkreis Bernkastel-Wittlich veröffentlichte Kaufkraftindex bei deutlich unter 100 Punkten (Deutschland = 100) liegt und die Stadt Traben-Trarbach sich in etwa auf diesem Niveau bzw. leicht darunter bewegt. Insgesamt ist von einer eher durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner auszugehen, wie sie für ländlich geprägte Regionen in Rheinland-Pfalz typisch ist. Besondere Kaufkraftschwerpunkte sind nicht erkennbar; vielmehr ist von einer überwiegend durch das lokale Einkommen und den regionalen Arbeitsmarkt bestimmten Kaufkraftbasis auszugehen.

Grundstücksmarkt

Bei unbebauten Grundstücken im Außenbereich herrscht eine sehr geringe Nachfrage. Nur für siedlungsnahen Flächen finden sich vermehrt Kaufinteressenten. Das Angebot an unbebauten Grundstücken ist dagegen durchschnittlich.

Bei Weingartengrundstücken herrscht vor allem in den begehrteren Lagen eine durchschnittliche bis hohe Nachfrage, die gleichzeitig einem knappen Angebot gegenübersteht. Gerade umgekehrt ist es in den weniger begehrten und klimatisch ungünstigeren Nebenlagen. Aufgrund der schwierigen Marktsituation im Weinsektor fallen in den weiter entfernt liegenden Lagen viele Flächen brach, die Nachfrage ist sehr gering, was zu deutlichen Preisabschlägen führt.

Acker- und Grünlandflächen spielen im Bereich der Mosel nur eine untergeordnete Rolle. Auch forstwirtschaftlich nutzbare Grundstücke mit hochwertigem Baumbestand sind nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden.

## 2.2 Mikrolage

innerörtliche Lage	Außenbereich südlich der Ortslage am Rand des Gewerbegebietes „In den Hupen“ im Kreuzungsbereich der Kreisstraße K102 mit der Gemeindestraße „In den Hupen“ Infrastruktureinrichtungen in Traben-Trarbach in ca. 4 km Entfernung Kreuzungsbereich, zweispurige Kreisstraße, voll ausgebaut (asphaltiert), keine Fuß- und Radwege, keine Parkmöglichkeiten unmittelbare wegemäßige Erschließung über einen unbefestigten Wirtschaftsweg, der in der Örtlichkeit jedoch kaum noch vorhanden ist
Innerörtliches Wegenetz	überwiegend bituminös befestigtes Hauptwirtschaftswegenetz aus den Ortslagen heraus in die freie Feldlage, Verdichtungs- und Verbindungswege überwiegend mit Schotter befestigt, in den weiter von der Ortslage entfernt liegenden Bereichen und Waldgebieten überwiegend unbefestigte Wege
Bebauung und Nutzung	in der unmittelbaren Umgebung unbebaute Grundstücke, im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet gewerbliche Nutzung mit kleinen Büro- Produktions- und Lagergebäuden
Umwelteinflüsse	Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.
Beurteilung der Lage	Im Außenbereich ist eine Bebauung sowohl für eine wohnbauliche als auch eine gewerbliche Nutzung nicht zulässig. Die Lage unmittelbar im Kreuzungsbereich der Kreisstraße als überörtliche Verbindungsstraße zwischen dem Stadtteil Wolf und der Stadt Traben-Trarbach ist günstig, die Erschließung über einen kurzen unbefestigten Wirtschaftsweg dagegen nur mäßig. Regional gesehen handelt es sich um eine mäßige Wohnlage. Die Mittelmosel ist zwar ein touristischer Schwerpunkt in Rheinland-Pfalz, zählt aber dennoch grundsätzlich zu den ländlich geprägten, strukturschwachen Regionen im Land. Auch die Geschäftslage ist mäßig, da die topografische Lage und die Verkehrsanbindung von Traben-Trarbach ungünstig sind. Geeignete Gewerbestandorte im Umland sind nur unmittelbar an Autobahnanschlussstellen wie beispielsweise in und um die Kreisstadt Wittlich attraktiv.

## 2.3 Tatsächliche Eigenschaften

Grundbuch	Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	
	Wolf	1900	1	
Kataster	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
	Wolf	3	46	1.318 m <sup>2</sup>
Zuschnitt und Topografie	etwa rechteckiger Grundstückszuschnitt mit abgerundeter nördlicher Grundstücksecke, leicht hängige Topografie, nach Südosten abfallend			

	<p>Das Grundstück liegt gegenüber den Kreisstraßen um etwa 2 m erhöht auf einem Plateau.</p> <p>Grundstücksbreite entlang des unbefestigten Wirtschaftsweges von Nordosten nach Südwesten ca. 30 m, Grundstückstiefe von Südosten nach Nordwesten ca. 40 m</p>
Baugrund, Grundwasser <sup>1</sup>	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, augenscheinlich keine Grundwasserprobleme
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung bzw. Nutzung als private Grünfläche mit Obstbäumen
Grenzverhältnisse	Einfriedung durch Maschendrahtzaun
Erschließung	nur einseitige wegemäßige Erschließung über einen unbefestigten Wirtschaftsweg, sonst keine Erschließungsanlagen vorhanden

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Eigentum	Alleineigentum
im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen <sup>2</sup>	Eintragungen in Abt. II: <ul style="list-style-type: none"><li>• lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Bernkastel-Kues, 6 K 17/25), eingetragen am 17.10.2025</li></ul>
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten, (begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Rahmen der Recherchen und des Ortstermins nicht festgestellt.
Vermietungssituation	Das Grundstück ist augenscheinlich nicht genutzt. Pachtverhältnisse konnten nicht recherchiert werden. Es wird unterstellt, dass das Grundstück eingegenutzt ist.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren	Das zu bewertende Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag an keinem Verfahren beteiligt.
Flächennutzungsplan	Darstellung als Gewerbegebiet (G)

---

<sup>1</sup> In diesem Gutachten ist eine lagetypische Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichs-kaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

<sup>2</sup> Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt; es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihung oder Verkauf sachgerecht berücksichtigt werden.

Bebauungsplan	<p>Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.</p> <p>Bis zum Jahr 2020 bestand der Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Wolf“, in dessen Geltungsbereich das zu bewertende Grundstück liegt. Das Verwaltungsgericht hat den Bebauungsplan allerdings für inhaltlich überholt und damit als unwirksam erklärt. Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Traben-Trarbach vom 27.10.2020 wurde der Bebauungsplan aufgehoben<sup>3</sup>.</p>
sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen	keine
Entwicklungszustand	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
abgabenrechtlicher Zustand	beitrags- und abgabefrei
Altlasten	<p>Für das zu bewertende Grundstück sind im Bodeninformationssystem/ Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BISBoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert.</p> <p>Ein Altlastenverdacht besteht aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung des Bewertungsobjektes nicht. Es ergaben sich auch während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen).</p> <p>Eine Untersuchung auf Altlasten erfolgte auftragsgemäß nicht. Für dieses Gutachten wird die Altlastenfreiheit unterstellt; ggf. sind weitere Untersuchungen anzustellen.</p>
Denkmalschutz	Im aktuellen „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich“ sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Bodendenkmäler verzeichnet.

---

<sup>3</sup> gem. Protokoll der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Traben-Trarbach vom 27.10.2020, TOP 12.2

### 3 Wertermittlung

#### 3.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

##### Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „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.“

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde. Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es demnach, einen möglichst marktgerechten Wert des betreffenden Objektes, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall, zu bestimmen.

##### Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit Größen, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit haben. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erlassen. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden.

##### Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 ImmoWertV geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach § 9 Abs. 2 und 3 ImmoWertV berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in § 10 ImmoWertV besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten die gleichen Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen. Sind für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorhanden, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Verwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

#### Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes folgende normierte Wertermittlungsverfahren anzuwenden:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Bei den genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Gem. § 6 Abs. 3 ImmoWertV gliedern sich die normierten Wertermittlungsverfahren grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist schlussendlich gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV „aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

Gem. den Empfehlungen der allgemeinen Wertermittlungsliteratur sollten stets zwei möglichst voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren kann dabei der Plausibilisierung des ersten Verfahrensergebnisses dienen.

#### Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert als Verfahrenswert aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise von Grundstücken ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Größe, Gebäudeart, Ausstattung, etc.) aufweisen und in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag verkauft worden sind. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 ImmoWertV herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichsverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert als Verfahrenswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz bzw. deren Zustand und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für die Preisfindung ausschlaggebend sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert als Verfahrenswert auf der Grundlage der üblichen Herstellungskosten der Gebäude und baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

### **3.2 Verfahrenswahl mit Begründung**

Das für die Ermittlung des Verkehrswertes heranzuziehende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen. Entscheidende Kriterien für die Wahl eines Wertermittlungsverfahrens sind:

1. Der Verfahrensablauf und die Einflussgrößen des Verfahrens sollen die auf dem Grundstücks(teil)-markt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) abbilden.
2. Für das Verfahren sollen möglichst zuverlässige, für die Wertermittlung erforderliche Daten zur Verfügung stehen, die aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

### Bodenwertermittlung

Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenwert grundsätzlich getrennt vom Wert der vorhandenen Gebäude und Außenanlagen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Bei unbebauten Grundstücken steht der Bodenwert ohnehin für sich allein, bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist ein eventuell vorhandener wertrelevanter Aufwuchs gesondert zu berücksichtigen.

Die Bodenwertermittlung hat vorrangig auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise im Vergleichswertverfahren zu erfolgen. Nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV kann anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten sind nach § 193 Abs. 5 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Gutachterausschüsse verpflichtet.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie beispielsweise der Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt und Topografie, etc., sind mittels entsprechender Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen oder marktüblicher Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Für die Lage des zu bewertenden Grundstücks hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel geeignete Bodenrichtwerte abgeleitet, die den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen, d.h. hinreichend gegliedert und hinsichtlich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definiert sind. Außerdem wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 12 Vergleichspreise im Zeitraum der zurückliegenden 2 Jahre aus der Kaufpreissammlung übermittelt.

**Die Bodenwertermittlung wird daher auf der Grundlage der übermittelten Vergleichspreise unter Zuhilfenahme der veröffentlichten Bodenrichtwerte durchgeführt.**

### Bewertung bebauter Grundstücke

Zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke sind gem. den gesetzlichen Regelungen der ImmoWertV wie bereits beschrieben die normierten Wertermittlungsverfahren, das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren anzuwenden (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.

**Weitere Wertermittlungsverfahren kommen daher nicht zur Anwendung.**

## **3.3 Qualifizierung der Grundstücke**

Der Entwicklungszustand eines Grundstückes ist maßgeblich abhängig von der Lage und den planungsrechtlichen Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag. Die Struktur des deutschen Planungsrechts besteht aus einem hierarchisch aufgebauten System mehrerer Planungsebenen mit unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen. Zunächst differenziert das Bau- und Planungsrecht die überörtliche und die örtliche Planung. Die überörtliche Planung wird dabei durch Bund (Bundesraumordnung) und Länder (Landesentwicklungsplanung) bestimmt, als weitere Abstufung werden regionale Raumordnungspläne erstellt. Grundsätzlich gilt, dass die untergeordnete Planung der übergeordneten Planung nicht widersprechen darf. Die Belange der jeweils untergeordneten Ebene sind allerdings in einem vorgelagerten, teilweise sehr umfangreichen und zeitintensiven Planungsprozess abzustimmen und angemessen zu berücksichtigen. Unabhängig davon bestehen begrenzte Möglichkeiten, von der übergeordneten Planung abzuweichen (sogenannte Zielabweichungsverfahren).

Für die Beurteilung des Entwicklungszustandes eines Grundstückes spielt jedoch die örtliche Planung die wesentliche Rolle. Diese besteht im Bereich des öffentlichen Baurechts aus der Bauleitplanung. Als Bauleitplanung wird die Aufgabe der Gemeinden bezeichnet, die vorgesehene bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken innerhalb der Gemeinde vorzubereiten und durchzuführen.

Diese Bauleitplanung ist zweistufig angelegt:

- vorbereitende Bauleitplanung (= Aufstellung eines Flächennutzungsplans)
- verbindliche Bauleitplanung (= Aufstellung von Bebauungsplänen)

Eingeleitet wird die Bauleitplanung stets durch einen Aufstellungsbeschluss, durch den die Gemeinde den Willen bekundet, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ihr Gemeindegebiet oder für einzelne Bereiche zu schaffen. Das teilweise sehr langwierige Verfahren wird durch die öffentliche Bekanntmachung des fertigen Planwerks abgeschlossen, mit der Bekanntmachung tritt der jeweilige Plan rechtswirksam in Kraft. Die einzuhaltenden Fristen richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen, die tatsächliche Verfahrensdauer kann jedoch je nach den begleitenden Umständen (z.B. durch die Bürgerbeteiligung, die Anhörung der Träger öffentlicher Belange, möglicher Einspruchsverfahren, o.ä.) sehr unterschiedlich ausfallen.

Flächennutzungspläne werden als vorbereitende Bauleitplanung im Zuge der kommunalen Selbstverwaltung durch die Gemeinden aufgestellt und beinhalten die Ziele der städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet. Dazu zählen insbesondere die Zuordnung von Bauflächen (Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen), Flächen für den örtlichen und überörtlichen Verkehr sowie die Ausweisung von Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Darüber hinaus sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen zu berücksichtigen. Wichtigstes Merkmal der vorbereitenden Bauleitplanung ist, dass Flächennutzungspläne gegenüber dem einzelnen Bürger keinerlei bindende Wirkung entfalten, die Verbindlichkeit besteht vielmehr ausschließlich verwaltungsintern und damit nur innerhalb der zuständigen Behörden. Mithin lassen sich für den einzelnen Eigentümer auch keinerlei Rechtsansprüche auf mögliche Nutzungen eines Grundstückes ableiten. Die planerische Darstellung in einem Flächennutzungsplan ist zudem nicht zwingend parzellenscharf, d.h. sie bezieht sich nicht auf die Darstellung von Flurstücksgrenzen.

Bebauungspläne werden ebenfalls durch die Kommunen aufgestellt. Sie stellen für Teilräume des Gemeindegebietes die verbindliche Bauleitplanung dar. Bebauungspläne müssen gemäß dem Grundsatz der Widerspruchsfreiheit gegenüber der übergeordneten Planungsebene aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung abgeleitet und entwickelt werden.

Ein Bebauungsplan wird als Satzung (Ortsrecht) erlassen und enthält rechtsverbindliche Festsetzungen, wie eine mögliche Nutzung und Bebauung der Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes erfolgen darf. Gegenüber dem Flächennutzungsplan ist das räumliche Planungsgebiet eines Bebauungsplans stets parzellenscharf abgegrenzt. Mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung werden für jedermann nutzbare Rechtsgrundlagen geschaffen. Diese Rechtsgrundlagen genügen dem Vertrauensschutz der Bürger, d.h. aus den Festsetzungen lassen sich für einen Eigentümer verbindliche Nutzungsmöglichkeiten seines Grundstückes ableiten.

Im Gegensatz zu einem rechtswirksamen Bebauungsplan kann ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, wie bereits beschrieben, keine direkte Außenwirkung entfalten, sondern ist nur innerhalb der Behördenstruktur verbindlich. Daher wirkt er sich auch nicht unmittelbar und vor allem nicht so stark auf den Bodenwert bzw. den Entwicklungszustand (Qualität) eines Grundstückes aus wie die Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Dies liegt auch darin begründet, dass ein Flächennutzungsplan ohne rechtliche Konsequenzen gegenüber Dritten und damit ohne Entschädigungsansprüche auszulösen geändert, verworfen oder gar eingestellt werden kann.

Trotzdem wird eine Qualitäts- und Wertsteigerung aufgrund des Planungsvorteils durch den Flächennutzungsplan indirekt hervorgerufen, sobald Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden und eine ausreichende Wahrscheinlichkeit für eine spätere bauliche Nutzung angenommen werden kann. Im Gegensatz dazu wirken sich die Festsetzungen in einem rechtskräftigen Bebauungsplan direkt auf die Entwicklungsstufen und demgemäß unmittelbar auf den Wert der Grundstücke aus.

Für die Wertermittlung von Grundstücken sieht § 3 ImmoWertV vier Entwicklungszustände von Grund und Boden vor:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- baureifes Land

Daneben gibt § 3 Abs. 5 ImmoWertV vor, dass eine Fläche, die keiner der vorgenannten Entwicklungszustände zuzuordnen ist, als Sonstige Fläche zu bezeichnen ist. Dies sind Flächen, die auch außerlandwirtschaftlich und außerforstwirtschaftlich nutzbar sind, aber nicht als Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land qualifiziert werden können. Hierzu zählen unter anderem private Grünflächen, Freizeitgärten und Kleingartenflächen, insbesondere wenn sie außerhalb bebauter Ortslagen liegen, aber auch Lagerflächen, Sportflächen (z.B. Sport- und Golfplätze) und Gemeinbedarfsflächen sowie private Parkplätze, Campingplätze und Friedhöfe. Gemäß der aktuell gültigen Fassung der ImmoWertV sind die ehemals „besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ entsprechend der zuvor benannten jeweiligen Art der Nutzung folglich als Flächen der Land- und Forstwirtschaft oder als Sonstige Flächen einzuordnen.

Im vorliegenden konkreten Bewertungsfall liegt das zu bewertende Grundstück im Außenbereich. Der nächstgelegene bebaute Bereich befindet sich nördlich auf der anderen Seite der K102 mit dem Gewerbegebiet „In den Hupen“. Im Süden grenzt in etwas weiterer Entfernung (ca. 200 m) der evangelische Jugendhof Martin Luther King mit einer lockeren Bebauung an.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gewerbegebiet (G) dargestellt<sup>4</sup>. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für dieses Gebiet nicht vor. In den 1970er Jahren wurde ein Bebauungsplan für das nördlich angrenzende „Gewerbe- und Sondergebiet Wolf“ aufgestellt, dessen Geltungsbereich sich auch über das zu bewertende Grundstück erstreckt hat. In diesem Zuge wurden das bewertungsgegenständliche Grundstück und die unmittelbar angrenzenden Grundstücke neu geordnet, sodass sie einen regelmäßigen Zuschnitt und eine ortstypische Bauplatzgröße aufweisen. Erschließungsanlagen wurden allerdings nicht gebaut, die Grundstücke in diesem Bereich sind bis heute nicht erschlossen. Im Jahr 2020 hat der Stadtrat der Stadt Traben-Trarbach allerdings beschlossen, den Bebauungsplan wieder aufgehoben<sup>5</sup>. Zuvor hatte das Verwaltungsgericht den Bebauungsplan für unwirksam erklärt, da dieser inhaltlich überholt ist und in mehreren Punkten nicht mehr mit dem Planungswillen der Stadt Traben-Trarbach übereinstimmt. Somit liegt zum Wertermittlungsstichtag keine konkretisierende Bauleitplanung unterhalb des Flächennutzungsplanes vor.

Demzufolge liegt das zu bewertende Grundstück nach den zum Wertermittlungsstichtag geltenden baurechtlichen Bestimmungen trotz der Darstellung im Flächennutzungsplan, der für Dritte keine unmittelbare Wirkung entfaltet, im Außenbereich. Eine separate Erschließung ist nicht vorhanden, ein Ausbau von Straßen und Wegen ist ebenfalls nicht erfolgt. Wegen der fehlenden konkretisierenden Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes oder einer städtebaulichen Entwicklungsplanung ist eine Bebaubarkeit in absehbarer Zukunft nicht zu erwarten.

---

<sup>4</sup> vgl. Auszug aus dem Flächennutzungsplan in Anlage 1

<sup>5</sup> gem. Protokoll der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Traben-Trarbach vom 27.10.2020, TOP 12.2

Gem. den Vorgaben der ImmoWertV sind solche Flächen, sofern sie land- oder forstwirtschaftlich genutzt sind, der Entwicklungsstufe der Flächen der Land- und Forstwirtschaft zuzuordnen. Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt besteht allerdings nach wie vor ein eigener Teilmarkt für Flächen, für die mittelfristig kein Bau-recht erwartet werden kann, die aber aufgrund ihrer Nähe zur bebauten Ortslage eine besondere Funktion oder Prägung aufweisen. Sie werden als besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft bezeichnet und gehandelt, da die Wertigkeit dieser Flächen von Flächen der reinen Land- und Forstwirtschaft abweicht. Auf-grund der Lage in der Nähe zur bebauten Ortslage und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegende Nutzung als Grünfläche mit Obstbäumen wird das zu bewertende Grundstück als besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit siedlungsnaher Prägung qualifiziert.

### 3.4 Bodenwert- bzw. Vergleichswertermittlung

Die Bodenrichtwertzone, in der das zu bewertende Grundstück liegt, weist folgende Definitionen auf:

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert Zone 6200	0,70 €/m <sup>2</sup>	
Stichtag	01.01.2026	27.02.2026
Grundstücksfläche	1.000 m <sup>2</sup>	1.318 m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand	land-/forstwirtschaftl. Flächen	land-/forstwirtschaftl. Flächen
Nutzungsart	Grünland	private Grünfläche
Aufwuchs	ohne Aufwuchs	ohne Aufwuchs
Wegeerschließung	keine Angabe	erschlossen
Acker-/Grünlandzahl	39	keine Angabe

#### Anpassung an die Wertverhältnisse

Zunächst müssen die Bodenrichtwerte gemäß der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Grund-stücksmarkt seit dem Stichtag 01.01.2026 an den Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Für den Be-reich der zu bewertenden Grundstücke ist aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der allgemei-nen wirtschaftlichen Situation eine Stagnation der Bodenwerte zu verzeichnen. In einigen Bereichen gehen die Bodenwerte sogar zurück. Die Bodenwertentwicklung vollzieht sich bei landwirtschaftlichen Grundstü-cken, insbesondere bei Acker- und Grünlandflächen, in der Regel sehr langsam. Im Falle von weinbaulich genutzten Flächen ist die Entwicklung stärkeren Schwankungen unterworfen, die sich zusätzlich an den Ab-satzmöglichkeiten und realisierten Mengen auf dem Weinmarkt orientiert. Bei forstwirtschaftlichen Grund-stücken liegen die Bodenwerte schon seit mehreren Jahren konstant auf einem niedrigen Niveau, während die Bodenwerte von landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzten Grundstücken leicht gestiegen sind.

In der Bodenrichtwertzone, in der das zu bewertende Grundstück liegt, wurde der Bodenrichtwert zum aktu-ellen Stichtag 01.01.2026 gegenüber dem vorangegangenen Stichtag angehoben<sup>6</sup>. Die aktuellen Bodenricht-werte wurden zum Stichtag 01.01.2026 neu beschlossen.

<sup>6</sup> Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 beträgt 0,60 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei identischer Richtwertdefinition; vgl. Auszug aus den Bodenrichtwerten in Anlage 1.

Der Wertermittlungsstichtag liegt nur 2 Monate nach dem Bodenrichtwertstichtag und damit in einem engen zeitlichen Zusammenhang. Eine Veränderung der Bodenwerte ist in diesem kurzen Zeitraum nicht feststellbar, so dass der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 zum Wertermittlungsstichtag unverändert gültig ist.

#### Anpassung an die tatsächlichen Eigenschaften

Im nächsten Schritt erfolgt die Anpassung des Bodenrichtwertes bezüglich der tatsächlichen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks. Hier liegt lediglich eine Abweichung in der Grundstücksgröße vor. Die Richtwertdefinitionen von land- und forstwirtschaftlichen Richtwertzonen enthalten oftmals ohnehin nur wenige wesentliche Angaben. In den meisten wertbestimmenden Merkmalen wie beispielsweise der Entwicklungszustand und die Erschließungsbeitragsituation stimmt das zu bewertende Grundstück mit den Richtwertdefinitionen und den umliegenden Grundstücken hinreichend überein.

Das als private Grünfläche bzw. Garten genutzte Grundstück weist einen regelmäßigen Grundstückszchnitt auf. In der Grundstücksgröße liegt gegenüber dem Richtwertgrundstück mit der Nutzung als Grünland zwar eine Abweichung vor. Sie ist allerdings nicht erheblich und hat damit keinen wertrelevanten Einfluss auf den Bodenwert. Ansonsten ist das Grundstück einseitig mit einem Wirtschaftsweg direkt erschlossen und weist eine etwa ebene Topografie auf. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die Eigenschaften des bewertungsgegenständlichen Grundstücks ist daher nicht erforderlich.

#### Vergleichsfaktoren

Für die Ermittlung des Bodenwertes von unbebauten Grundstücken, die als sonstige Flächen bzw. als Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu qualifizieren sind und eine funktionale Prägung oder Siedlungsnähe aufweisen, hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz aus Auswertungen der Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse Vergleichsfaktoren abgeleitet und veröffentlicht<sup>7</sup>. Der dem Bodenwertniveau des zu bewertenden Grundstücks entsprechende Vergleichsfaktor für Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit siedlungsnaher Prägung wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel mit 2,1 angegeben<sup>8</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der diesem Vergleichsfaktor zugrunde liegenden Stichprobe liegt allerdings bei 7.500 m<sup>2</sup> und damit deutlich über der Flächengröße des zu bewertenden Grundstücks. Für die funktionale Prägung als Freizeitgarten ist ein Vergleichsfaktor von 4,3 veröffentlicht<sup>9</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße dieser Stichprobe liegt bei etwas über 600 m<sup>2</sup> und entspricht damit eher dem zu bewertenden Grundstück. Da sich das Grundstück von möglichen Kaufinteressenten sowohl landwirtschaftlich (z.B. als Streuobstwiese) als auch als Freizeitfläche nutzen lässt, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Vergleichsfaktor von 3,5 angesetzt. Der daraus resultierende Vergleichswert (Bodenwert) liegt bei 2,45 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

#### Vergleichskaufpreise

Dem zu bewertenden Grundstück kann hinsichtlich der Größe und der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Nutzung auch der Charakter eines Kleingartengrundstücks zugeschrieben werden. Der zuvor verwendete Bodenrichtwert für landwirtschaftlich als Grünland genutzte Grundstücke ist unter dieser Annahme nur bedingt für die Ermittlung des Bodenwertes geeignet.

---

<sup>7</sup> vgl. [4], S. 275 ff.

<sup>8</sup> vgl. [4], S. 280, Tab. 4.7-9

<sup>9</sup> vgl. [4], S. 278, Tab. 4.7-8

Bis zum Jahr 2022 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel eigene Bodenrichtwerte für Kleingartengrundstücke ermittelt. Für diese sonstigen Flächen mit der Nutzung als Kleingartenfläche oder Freizeitgartenfläche waren im weiteren Umfeld des Bewertungsgrundstücks Bodenrichtwerte zwischen 3 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (z.B. in den kleineren Hunsrück- und Moselgemeinden) und 8 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (z.B. in der Gemarkung Dhron im Moselvorgelände) angegeben. Die Richtwertdefinitionen weisen teilweise Grundstücksgrößen zwischen 250 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> auf. Diese Bodenrichtwerte wurden in Ermangelung ausreichender Kauffälle nicht mehr abgeleitet bzw. fortgeschrieben. Dennoch werden vergleichbare Grundstücke nach wie vor zu höheren Preisen gehandelt als reine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Grundstücke. Sie sind weitgehend kultiviert und eingefriedet und werden als Freizeitgarten und Erholungsfläche zumeist im Zusammenhang mit Wohnhausgrundstücken genutzt, die in den eng bebauten alten Ortskernen über keine bzw. nur geringe Garten- und Freizeitflächen verfügen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist das Grundstück zwar eingefriedet, es ist jedoch nicht als Kleingarten angelegt oder kultiviert, sondern mit alten Obstbäumen und Niederwald bewachsen. Aufgrund der Siedlungsnähe ist es jedoch grundsätzlich für eine Nutzung als Freizeit- und Kleingarten geeignet. Zudem besteht für vergleichbare Grundstücke in der Umgebung eine gewisse Nachfrage. Ausgehend von den zuletzt bis 2022 veröffentlichten Bodenrichtwerten für Grundstücke, die als sonstige Flächen als Freizeitgarten und Kleingarten genutzt sind, wird im vorliegenden Bewertungsfall unter Berücksichtigung der Lage bzw. Entfernung zur nächsten Bebauung sowie der Größe und des Zuschnitts ein Bodenwert von 3 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angesetzt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel hat aus der Kaufpreissammlung insgesamt 13 Vergleichskaufpreise unbebauter Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung aus der unmittelbaren Umgebung und weiteren Entfernung aus den vergangenen 3 Jahren übermittelt. Die verkauften Grundstücke waren ebenfalls entweder durch ihre Siedlungsnähe oder durch eine besondere Nutzung und Funktion geprägt und erzielten aufgrund dessen höhere Kaufpreise mit entsprechend höheren relativen Bodenwerten im Vergleich zum lagegleichen Bodenrichtwert.

Nr.	Jahr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Besonderheit	Fläche	Kaufpreis
1	2023	Wolf	10	107	Garten (allgemein)		625 m <sup>2</sup>	2.500 €
2	2023	Wolf	10	100	Garten (allgemein)		4.140 m <sup>2</sup>	11.900 €
3	2023	Traben	37	80	bes. Nutzung (alle)	tlw. Lager	1.617 m <sup>2</sup>	5.000 €
4	2024	Wolf	3	45	Wald E	Siedlungsnähe	1.108 m <sup>2</sup>	2.800 €
5	2024	Traben	40	110	Freizeitgarten	Funktion	1.255 m <sup>2</sup>	15.000 €
6	2024	Traben	34	108, u.a.	Wald S	Siedlungsnähe	1.017 m <sup>2</sup>	500 €
7	2024	Traben	40	105	Freizeitgarten		858 m <sup>2</sup>	9.000 €
8	2025	Wolf	10	83/1	Garten (allgemein)		1.000 m <sup>2</sup>	1.000 €
9	2025	Wolf	12	98	Garten (allgemein)		1.167 m <sup>2</sup>	7.000 €
10	2025	Wolf	15	50	Forstwirtschaft	Siedlungsnähe	757 m <sup>2</sup>	3.600 €
11	2025	Wolf	11	63	Land-/Forstwirts.	Siedlungsnähe	1.052 m <sup>2</sup>	6.000 €
12	2025	Wolf	10	143	Garten (allgemein)		667 m <sup>2</sup>	500 €
13	2025	Kinheim	13	230, 233	Garten (allgemein)		1.427 m <sup>2</sup>	1.427 €

Setzt man den entsprechenden Bodenrichtwert mit der korrespondierenden Nutzung ins Verhältnis zum erzielten relativen Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, ergibt sich ein Faktor zwischen 0,3 und 17,1. Bei einem Faktor von mehr als 10 kann jedoch von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen ausgegangen werden, sodass 3 Vergleichspreise als Ausreißer aus der weiteren Auswertung ausgeschlossen werden. Der Faktor von 0,3 beim Kauffall Nr. 12 ist im Vergleich zu den ermittelten Faktoren der verbliebenen Vergleichspreise extrem niedrig und damit ebenfalls als Ausreißer bzw. als nicht geeignet einzustufen. Außerdem ist der Kauf-fall Nr. 2 aufgrund der im Vergleich zu den übrigen Kauffällen deutlich größeren Grundstücksfläche nicht geeignet und wird von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

Nr.	Jahr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Kaufpreis		BRW korr. Nutzung	Faktor
						absolut	relativ		
1	2023	Wolf	10	107	625 m <sup>2</sup>	2.500 €	4,00 €/m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>	1,60
2	2023	Wolf	10	100	4.140 m <sup>2</sup>	11.900 €	2,87 €/m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>	1,15
3	2023	Traben	37	80	1.617 m <sup>2</sup>	5.000 €	3,09 €/m <sup>2</sup>	1,20 €/m <sup>2</sup>	2,58
4	2024	Wolf	3	45	1.108 m <sup>2</sup>	2.800 €	2,53 €/m <sup>2</sup>	0,35 €/m <sup>2</sup>	7,22
5	2024	Traben	40	110	1.255 m <sup>2</sup>	15.000 €	11,95 €/m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup>	17,07
6	2024	Traben	34	108, u.a.	1.017 m <sup>2</sup>	500 €	0,49 €/m <sup>2</sup>	0,35 €/m <sup>2</sup>	1,40
7	2024	Traben	40	105	852 m <sup>2</sup>	9.000 €	10,49 €/m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup>	14,99
8	2025	Wolf	10	83/1	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 €	1,00 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	1,67
9	2025	Wolf	12	98	1.167 m <sup>2</sup>	7.000 €	6,00 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	10,00
10	2025	Wolf	15	50	757 m <sup>2</sup>	3.600 €	4,76 €/m <sup>2</sup>	0,35 €/m <sup>2</sup>	13,59
11	2025	Wolf	11	63	1.052 m <sup>2</sup>	6.000 €	5,70 €/m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>	2,28
12	2025	Wolf	10	143	657 m <sup>2</sup>	500 €	0,75 €/m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>	0,30
13	2025	Kinheim	13	230, 233	1.427 m <sup>2</sup>	1.427 €	1,00 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	1,67

Der Mittelwert über die Faktoren der verbleibenden 8 Kauffälle beträgt 3,55. Hierin sind noch die unterschiedlichen Nutzungen der Vergleichsgrundstücke und die entsprechenden Bodenrichtwerte der korrespondierenden Nutzungen enthalten. Daher werden die Vergleichskaufpreise in einem ersten Schritt hinsichtlich der Nutzung an die Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks angepasst. Hierzu wird der Bodenrichtwert der Nutzung, die dem jeweiligen Kauffall zugrunde liegt, ins Verhältnis mit dem Bodenrichtwert für lagegleiches Grünland gesetzt. Die Multiplikation der Vergleichskaufpreise mit dem so ermittelten Umrechnungskoeffizienten führt zu dem jeweiligen nutzungsangepassten Vergleichskaufpreis.

Anschließend müssen diese nutzungsangepassten Vergleichskaufpreise noch an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst werden. Der entsprechende Umrechnungskoeffizient entspricht dem Quotienten aus dem Bodenrichtwert für als Grünland genutzte Grundstücke im Umfeld des jeweiligen Vergleichsgrundstücks zum Vertragszeitpunkt und dem entsprechenden Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag.

Anpassung der Vergleichskaufpreise an die Nutzung des zu bewertenden Grundstücks (Grünland):

Nr.	Jahr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Kaufpreis relativ	Bodenrichtwert		UK <sub>Nutz</sub>	Kaufpreis angepasst
						Nutzung Kauffall	lagegleiches Grünland		
1	2023	Wolf	10	107	4,00 €/m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	0,24	0,96 €/m <sup>2</sup>
3	2023	Traben	37	80	3,09 €/m <sup>2</sup>	1,20 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	0,50	1,55 €/m <sup>2</sup>
4	2024	Wolf	3	45	2,53 €/m <sup>2</sup>	0,35 €/m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup>	2,00	5,05 €/m <sup>2</sup>
6	2024	Traben	34	108, u.a.	0,49 €/m <sup>2</sup>	0,35 €/m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup>	2,00	0,98 €/m <sup>2</sup>
8	2025	Wolf	10	83/1	1,00 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00 €/m <sup>2</sup>
9	2025	Wolf	12	98	6,00 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	1,00	6,00 €/m <sup>2</sup>
11	2025	Wolf	11	63	5,70 €/m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	0,24	1,37 €/m <sup>2</sup>
13	2025	Kinheim	13	230, 233	1,00 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00 €/m <sup>2</sup>

Anpassung der Vergleichskaufpreise an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Nr.	Jahr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Kaufpreis angepasst	Bodenrichtwert		UK <sub>Wert</sub>	Kaufpreis angepasst
						Vertrags- datum	Wertermitt- lungsstichtag		
1	2023	Wolf	10	107	0,96 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup>	1,167	1,12 €/m <sup>2</sup>
3	2023	Traben	37	80	1,55 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	0,80 €/m <sup>2</sup>	1,333	2,07 €/m <sup>2</sup>
4	2024	Wolf	3	45	5,05 €/m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup>	1,167	5,89 €/m <sup>2</sup>
6	2024	Traben	34	108, u.a.	0,98 €/m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup>	0,80 €/m <sup>2</sup>	1,143	1,12 €/m <sup>2</sup>
8	2025	Wolf	10	83/1	1,00 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup>	1,167	1,17 €/m <sup>2</sup>
9	2025	Wolf	12	98	6,00 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup>	1,167	7,00 €/m <sup>2</sup>
11	2025	Wolf	11	63	1,37 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup>	1,167	1,60 €/m <sup>2</sup>
13	2025	Kinheim	13	230, 233	1,00 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup>	1,167	1,17 €/m <sup>2</sup>

Der Mittelwert aus den an die Nutzung des bewertungsgegenständlichen Grundstücks und an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Vergleichskaufpreisen beträgt 2,64 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Da das bewertungsgegenständliche Grundstück wegen des vorhandenen Aufwuchses teilweise mit Niederwald auch als forstwirtschaftliches Grundstück eingestuft werden kann, wird der zuvor ermittelte Vergleichswert anschließend ins Verhältnis zum Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjektes gesetzt (0,35 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche). Daraus resultiert ein Faktor von rund 7,54. Dieser Faktor entspricht etwa dem Faktor des Vergleichskauffalls Nr. 4. Tatsächlich liegt das entsprechende Vergleichsgrundstück unmittelbar neben dem hier zu bewertenden Grundstück und weist vergleichbare Eigenschaften auf. Insofern wird der zuvor ermittelte Vergleichswert plausibilisiert.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen nicht vor. Ein wertmäßig zu berücksichtigender Aufwuchs oder andere wertrelevante bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

### Bodenwert des Grundstücks

Auf der Grundlage des zuvor geschätzten Vergleichsfaktors für sonstige Flächen bzw. Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit siedlungsnaher bzw. funktionaler Prägung ermittelt sich zunächst ein Vergleichswert wie folgt:

<b>Vergleichswert (Bodenwert)</b>	
Bodenrichtwert für land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,70 €/m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor (siedlungsnaher Prägung/Funktion)	x 3,5
<b>Vergleichswert (Bodenwert)</b>	<b>2,45 €/m<sup>2</sup></b>

Aus den Bodenrichtwerten für Kleingartengrundstücke, die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel bis 2022 abgeleitet und veröffentlicht wurden, wird im vorliegenden Bewertungsfall unter Berücksichtigung der Lage bzw. Entfernung zur nächsten Bebauung und der Größe ein **Vergleichswert von 3,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** angesetzt.

Aus der Auswertung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel übermittelten Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung ergibt sich zuletzt ein **Vergleichswert von 2,64 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**.

Auf der Grundlage der zuvor ermittelten Vergleichswerte wird unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein Vergleichswert von 2,75 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angenommen.

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich damit wie folgt:

<b>Bodenwert</b>			
Flur 3	Flurstück 46	1.318 m <sup>2</sup>	<b>3.624,50 €</b>

Zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2026 beträgt der **Bodenwert** des unbebauten Grundstücks An der Wolfer Mühle in 56841 Traben-Trarbach, Stadtteil Wolf (Flur 3 Flurstück 46), **rund 3.600 €**.

## 4 Verkehrswert

### 4.1 Verfahrensergebnisse und Plausibilisierung

Als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes dienen die Ergebnisse aus den zuvor angewendeten Wertermittlungsverfahren.

Für das zu bewertende Grundstück ergibt sich auf Basis des angepassten Bodenrichtwertes unter Heranziehung geeigneter Vergleichskaufpreise und Vergleichswerte in der durchgeführten Bodenwert- bzw. Vergleichswertermittlung ein Bodenwert von rund 3.600 €.

Das Vergleichswertverfahren ist bei Vorliegen einer ausreichenden Anzahl an Vergleichskaufpreisen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt stets am besten für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken geeignet, da die verwendeten Vergleichsfälle aus dem örtlichen Grundstücksmarkt stammen und diesen damit widerspiegeln. Steht hingegen nur eine geringe Anzahl an geeigneten Verkaufsfällen zur Verfügung, ist dieses Verfahren nicht bzw. nur eingeschränkt anwendbar.

Die von den Gutachterausschüssen aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten und veröffentlichten Bodenrichtwerte sind ebenfalls für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken geeignet. Allerdings geht aus den Bodenrichtwerten nicht hervor, auf welcher Anzahl an Kauffällen sich die Ableitung stützt. Zudem werden die Bodenrichtwerte nur alle zwei Jahre veröffentlicht. Aktuelle Entwicklungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt werden daher nicht bzw. nur zeitverzögert erfasst.

Da beide Wertermittlungsverfahren in Kombination angewendet wurden, um den örtlichen Grundstücksmarkt und die üblichen Gepflogenheiten im Rahmen der Wertermittlung sachgerecht zu berücksichtigen, sind die Ergebnisse zur Ableitung des Verkehrswertes geeignet.

### 4.2 Zusammenfassung und Verkehrswert

Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich um ein Grundstück in der freien Feldlage des Stadtteils Wolf der Stadt Traben-Trarbach an der Mittelmosel gelegen. Die Moselregion ist stark vom Weinbau und Tourismus geprägt und bildet gemeinsam mit Saar und Ruwer eines der größten Weinanbaugebiete in Deutschland. Dabei ist die Mosel vor allem für den Steillagenweinbau weit über die Grenzen hinaus bekannt. Die Mittelmosel zählt dennoch zu den strukturschwachen, ländlich geprägten Regionen in Rheinland-Pfalz.

Das zu bewertende Grundstück liegt südlich der bebauten Ortslage des Stadtteils Wolf unmittelbar an der Kreisstraße im Anschluss an ein Gewerbegebiet. Mit einer Größe von 1.318 m<sup>2</sup> und einem regelmäßigen Grundstückszuschnitt weist es typische Merkmale eines Bauplatzgrundstückes auf. Auch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke haben vergleichbare Eigenschaften. Das Grundstück ist allerdings nur über einen unbefestigten Wirtschaftsweg einseitig erschlossen, weitere Erschließungsanlagen sind nicht vorhanden.

Im zum Wertermittlungsstichtag geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach ist der Bereich des Grundstücks als Gewerbefläche überplant. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist nicht aufgestellt. Der ursprünglich geltende Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Wolf“, in dessen Geltungsbereich das zu bewertende Grundstück liegt, wurde verwaltungsgerichtlich für unwirksam erklärt und infolgedessen vom Stadtrat der Stadt Traben-Trarbach mit Beschluss aus dem Jahr 2020 aufgehoben. Das zu bewertende Grundstück ist nach den zum Wertermittlungsstichtag geltenden baurechtlichen Bestimmungen dem Außenbereich zuzuordnen und als Fläche der Land- und Forstwirtschaft zu qualifizieren.

Aufgrund der Lage in der Nähe der bebauten Ortslage ist das Grundstück mit einer siedlungsnahen Prägung versehen. Die Einfriedung und ehemalige Nutzung sowie der Aufwuchs lassen zudem darauf schließen, dass zumindest eine Nutzung als Freizeitgarten oder Streuobstwiese vorgesehen war. Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird vergleichbaren Grundstücken eine höhere Wertigkeit als reinen land- und forstwirtschaftlichen Flächen beigemessen.

Der Verkehrswert des unbebauten, als Freizeitgarten und Streuobstwiese nutzbaren und mit alten Obstbäumen und Niederwald bewachsenen Grundstücks in der Feldlage „An der Wolfer Mühle“ (Bereich Kreisstraße K102 und Maiweg) in 56841 Traben-Trarbach, Stadtteil Wolf (Flur 3 Flurstück 46), wird zum Wertermittlungstichtag 27. Februar 2026 geschätzt auf

**3.600 €**

(in Worten: Dreitausendsechshundert Euro)

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

## 5 Schlussbemerkungen

### 5.1 Erklärung und Unterschrift des Sachverständigen

Das vorstehende Gutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen auf Basis der eingehenden Besichtigung des Objektes und Prüfung der Verhältnisse sowie unter Berücksichtigung aller geltenden Gesetze und Verordnungen eigenhändig erstellt. Ein persönliches Interesse am Ergebnis oder an sonstigen Feststellungen innerhalb des Gutachtens besteht nicht; ferner besteht keinerlei persönliche oder wirtschaftliche Bindung zu den Beteiligten dieses Gutachtens.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Irmenach, der 13. April 2026



Martin Kirst  
Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)





### 5.2 Haftungsausschluss

Der Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber seinem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das beauftragte Gutachten ist jedoch nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für Schäden, die bei einer Nachbesserung entstehen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert, oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Wandlung (Rückgängigmachung des Vertrages) oder Minderung (Herabsetzung des Honorars) verlangen.

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

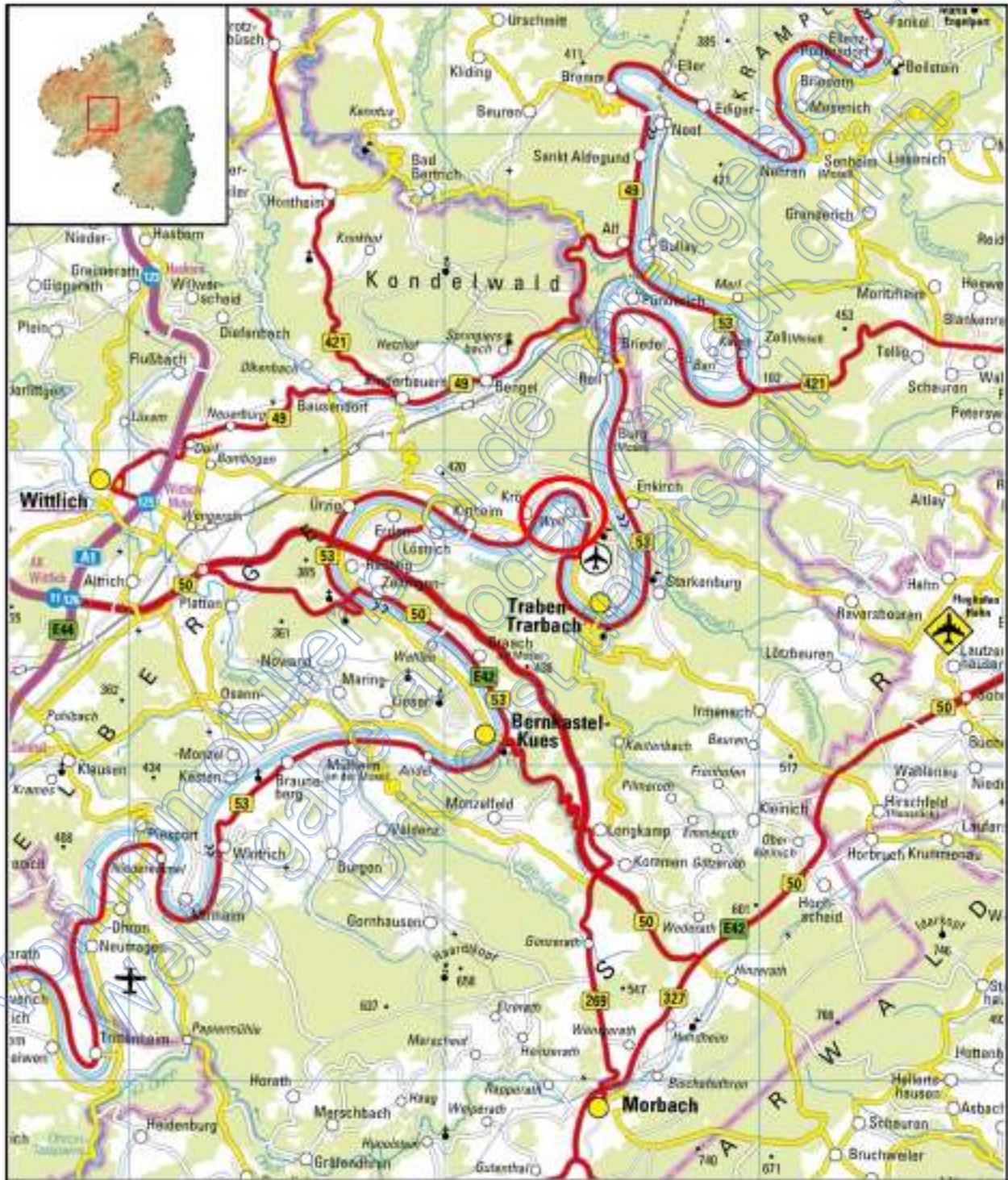
Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber.

Ungebundene Ausfertigungen von Gutachten sind rechtlich und im Sinne dieser Haftungsvereinbarung nicht gültig. Rechtsverbindliche Ausfertigungen müssen gebunden und unterzeichnet sein.

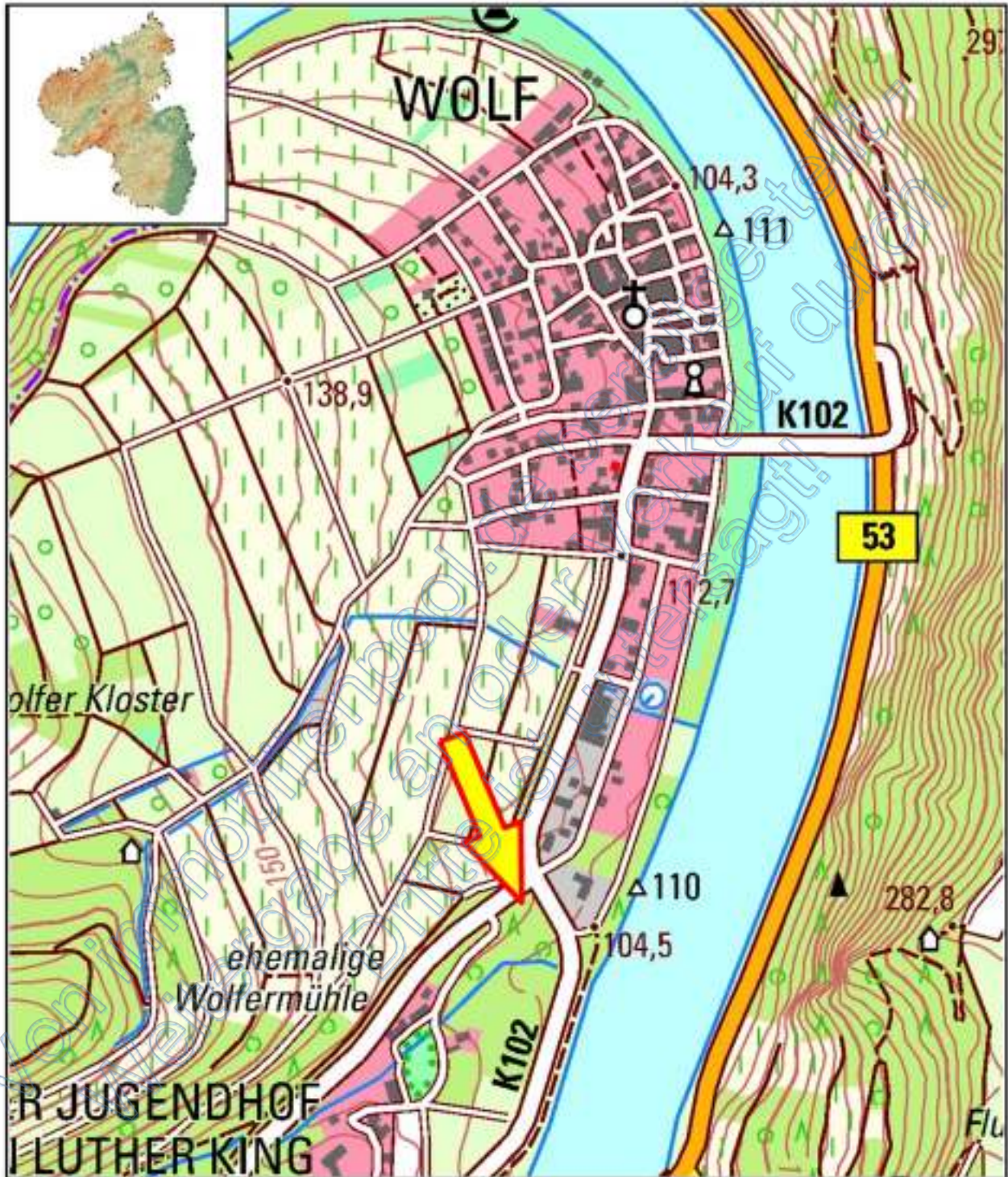
© Urheberschutz und alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Autors gestattet.

## 1 Auszüge aus amtlichen Karten und Verzeichnissen

Auszüge aus den topografischen Kartenwerken zur Lage des Bewertungsobjektes



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz – [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de)



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz – [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de)

## Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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

Quelle: Bauamt der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach

### **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

Der Auszug folgt auf den nachfolgenden Seiten.

### **Auszug aus der Liegenschaftskarte**

Der Auszug folgt auf den nachfolgenden Seiten.

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

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

# Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
WESTEIFEL-MOSEL

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

## 2 Fotodokumentation



Blick auf das Grundstück



Blick auf das Grundstück



Blick auf das Grundstück



unbefestigter zugewachsener Wirtschaftsweg



Blick von der Straße auf das Grundstück

Kreuzung und Gewerbegebiet  
auf der anderen Straßenseite