

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!**

Martin Kirst

Dipl.-Ing. (FH) | Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Immobilien
Zertifizierter Immobiliengutachter (DIAZert) für Standardimmobilien (LS)

ZEICHEN

21/25 zv

DATUM

31. Dezember 2025

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert**
(im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für die nachfolgend bezeichneten Grundstücke:

Straße und Ort:	freie Feldlage 54347 Neumagen-Dhron, Ortsteil Dhron
Grundbuch:	Dhron
Blatt und lfd. Nr.:	4242 – 1 bis 4
Gemarkung:	Dhron
Flur und Flurstücksnummer:	18 - 110; 21 - 6; 25 - 70; 26 - 267

unbebaut und land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt.

Im **Zwangsversteigerungsverfahren**
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Amtsgericht
Aktenzeichen

Bernkastel-Kues
6 K 5/25

wurde der **unbelastete Verkehrswert** der Grundstücke
zum **Wertermittlungstichtag 15. August 2025**
gerundet wie folgt ermittelt:

ANSCHRIFT

mkwert
Oberstraße 13
56843 Irmenach
www.mkwert.de

KONTAKT

Fon: 06541 / 812 7663
Fax: 06541 / 812 7664
Fix: 0160 / 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: MALADE51BKS

STEUER

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



Martin Kirst

Dipl.-Ing. (FH) | Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Immobilien
Zertifizierter Immobiliengutachter (DIAZert) für Standardimmobilien (LS)**ZEICHEN**

21/25 zv

DATUM

31. Dezember 2025

als Weingarten genutztes Grundstück „Hinter Meschert“ (Flur 18 Flurstück 110)	450 €
mit Wald bewachsenes Grundstück „Unten im Rothen Heidchen“ (Flur 21 Flurstück 6)	1.700 €
als Grünland genutztes Grundstück „Unten im Kundel“ (Flur 25 Flurstück 70)	3.000 €
als Freizeitgarten und Erholungsfläche genutztes Grundstück „Lözetriesch“ (Flur 26 Flurstück 267)	3.400 €

ANSCHRIFTmkwert
Oberstraße 13
56843 Irmenach
www.mkwert.de**KONTAKT**Fon: 06541 / 812 7663
Fax: 06541 / 812 7664
Fix: 0160 / 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: MALADE51BKS**STEUER**Steuer.-Nr.:
43/225/07583
Ust-IdNr.:
DE291885149

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

Inhaltsverzeichnis

KAPITEL	TITEL	SEITE
1	Allgemeine Angaben	1
1.1	Grunddaten	1
1.2	Unterlagen und Auskünfte	3
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Literaturverzeichnis	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Lage und Umfeld	5
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.3	Privatrechtliche Situation	8
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3	Wertermittlung	10
3.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	10
3.2	Verfahrensauswahl und Begründung	12
3.3	Bodenwert- bzw. Vergleichswertermittlung	13
4	Verkehrswert	22
4.1	Verfahrensergebnisse und Plausibilisierung	22
4.2	Zusammenfassung und Verkehrswert	22
5	Schlussfeststellung	24
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 5/25
Auftragsdatum	17. Mai 2025
Auftragsumfang	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB
Bewertungsobjekt	<ol style="list-style-type: none">1. Feldlage „Hinter Meschert“ 54347 Neumagen-Dhron, Ortsteil Dhron Gemeinde Neumagen-Dhron, Gemarkung Dhron Flur 18, Flurstück 110 landwirtschaftlich als Weingarten genutzt2. Feldlage „Unten im Rothen Heidchen“ 54347 Neumagen-Dhron, Ortsteil Dhron Gemeinde Neumagen-Dhron, Gemarkung Dhron Flur 21, Flurstück 6 mit Wald bewachsen3. Feldlage „Unten im Kundel“ 54347 Neumagen-Dhron, Ortsteil Dhron Gemeinde Neumagen-Dhron, Gemarkung Dhron Flur 25, Flurstück 70 landwirtschaftlich als Grünland genutzt4. Feldlage „Lözetriesch“ 54347 Neumagen-Dhron, Ortsteil Dhron Gemeinde Neumagen-Dhron, Gemarkung Dhron Flur 26, Flurstück 267 als Freizeitgarten genutzt
Eigentümer	<ol style="list-style-type: none">1.2.

	3.
Bewertungsanlass	1. bis 3. in ungeteilter Erbengemeinschaft Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag	15. August 2025 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	15. August 2025 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	15. August 2025
Teilnehmer	Frau der unterzeichnende Sachverständige
Besichtigungsumfang	Die zu bewertenden Grundstücke konnten im Rahmen des Ortstermins angefahren und besichtigt werden.
Umfang und Ausfertigungen	Dieses Gutachten umfasst 24 Seiten plus 2 Anlagen mit 13 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 5/25 beschlagnahmten Objekte vom 27.05.2025
- Grundbuchauszug vom 27.05.2025
- Auszug aus den Geobasisinformationen (Liegenschaftskarte) vom 10.10.2025
- Auszug aus den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 vom 10.10.2025
- Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel vom 13.10.2025
- telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel über verfügbare Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung und weitere wertermittlungsrelevante Daten vom 08.10.2025
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues vom 08.10.2025
- telefonische Auskunft über Bodenordnungsverfahren des Fachbereiches Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues vom 08.10.2025
- 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 4 des Gesetzes vom 07. April 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
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 Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365) 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] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
9. Auflage, Reguvis Fachmedien, Köln 2022
- [3] Sommer, Kröll, Piehler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Loseblattsammlung
Haufe Lexware, Freiburg 2025
- [4] Möckel, Troff, Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Kulmbach 2025
- [5] Fischer, Biederbeck (Hrsg.): Bewertung im ländlichen Raum
Bundesanzeiger Verlag, Köln 2019, und HLBS Verlag, Berlin 2019
- [6] 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 Lage und Umfeld

Ort und Einwohnerzahl	Gemeinde Neumagen-Dhron, ca. 2.300 Einwohner, Ortsteil Dhron, an der Mittelmosel gelegen, Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues, Landkreis Bernkastel-Wittlich, Land Rheinland-Pfalz
Verkehrsanbindung	Anbindung an die B 53, die unmittelbar am Ort vorbei durch das Moseltal verläuft und die beiden Städte Koblenz und Trier verbindet Anbindung an das Bundesautobahn- und -fernstraßennetz Richtung Norden und Westen über die Anschlussstellen Salmtal und Föhren (A1/A48 und A60, ca. 14 km), Richtung Süden über die Anschlussstelle Mehring (A1, ca. 15 km) und Richtung Osten über die B50 (vierspüriger Ausbau ab Büchenbeuren, ca. 40 km) zur A61 bei Rheinböllen keine Anbindung an das Schienennetz der Bahn, die nächsten Bahnhaltepunkte sind in Hetzerath und Salmtal (je ca. 16 km), die nächsten Bahnhöfe mit Fernverkehrsanbindung sind Wittlich (ca. 22 km) und Trier (ca. 35 km) überregionale Anbindung über die Flughäfen Hahn (ca. 50 km) und Luxemburg (ca. 75 km)
wirtschaftliches Umfeld	mäßige wirtschaftliche Lage, einige kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie mittelständische Betriebe, überwiegend Weinbau und Tourismus mit vielen aktiven Winzerbetrieben Der Ort Neumagen-Dhron übernimmt überwiegend Wohnfunktion und bietet ein für einen Moselweinort typisches, umfangreiches touristisches Beherbergungs- und Gastronomieangebot. Neumagen-Dhron wirbt mit dem Prädikat „Ältester Weinort Deutschlands“ und bietet mit der Anbindung an den Premium-Fernwanderweg Moselsteig und dem römischen Weinschiff markante touristische Ziele.
Infrastruktur	In Neumagen-Dhron ist die Grundversorgung sichergestellt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenso vorhanden wie allgemeine Dienstleistungen, eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, eine Realschule plus sowie Ärzte und Apotheken. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und verkehren im Stundentakt zwischen Trier und Bernkastel-Kues. Die Versorgung für den individuellen Bedarf sowie spezielle medizinische Versorgung und weiterführende Bildungs- und Dienstleistungsangebote werden von den Städten Wittlich (ca. 25 km), Schweich (ca. 22 km) und dem Oberzentrum Trier (ca. 35 km) sichergestellt. Bis zur Landeshauptstadt Mainz sind es mit dem Auto mehr als 100 km.
demografische Entwicklung	In Neumagen-Dhron sind die Bevölkerungszahlen nach einem Rückgang Ende der 1970er Jahre seit Anfang der 1980er Jahre mehr oder weniger stabil mit nur geringfügigen Schwankungen.

	<p>Die Bevölkerungsentwicklung ist in der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues ähnlich und zeigt im Zeitraum der vergangenen 30 Jahre ebenfalls eine Stagnation mit geringen Schwankungen.</p> <p>Während der Anteil der unter 20-jährigen Bevölkerung in der Verbandsgemeinde rückläufig ist, nimmt der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zu. Im Vergleich zu 1980 haben sich die Anteile der unter 20-jährigen und der über 65-jährigen Menschen gerade umgekehrt.</p>
Lage	<p>Außenbereich in der freien Feldlage südöstlich der bebauten Ortslage des Ortsteils Dhron im Seitental der Dhron</p> <p>Das Grundstück Flur 26 Flurstück 267 liegt in der Nähe der bebauten Ortslage des Ortsteils Dhron, während die anderen drei Grundstücke in weiterer Entfernung (bis ca. 2,5 km) liegen.</p>
Innerörtliches Wegenetz	<p>überwiegend bituminös befestigtes Hauptwirtschaftswegenetz aus den Ortslagen heraus in die freie Feldlage, Verdichtungs- und Verbindungswege ebenfalls überwiegend bituminös befestigt, auch in den weiter von der Ortslage entfernt liegenden Bereichen, in den oberen Hanglagen und Waldgebieten überwiegend unbefestigte Wege</p>
Nutzung	<p>landwirtschaftliche Nutzung, an den Hängen überwiegend als Weingarten, im Bereich der Dhron in der Talsohle überwiegend als Grünland</p>
Umwelteinflüsse	<p>Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.</p>
Lagequalität	<p>Das mit Weinreben bestockte Grundstück Flur 18 Flurstück 110 liegt in einem steilen, nach Südwesten ausgerichteten Hang südöstlich der Ortslage des Ortsteils Dhron im Seitental der Dhron und ist über befestigte Wirtschaftswege erreichbar. Die Lage im Seitental der Dhron ist für eine landwirtschaftliche Nutzung als Weingarten nur als mäßig zu werten.</p> <p>Das Waldgrundstück Flur 21 Flurstück 6 liegt in weiterer Entfernung von der bebauten Ortslage entfernt im oberen Bereich des Seitentals der Dhron und ist nur über unbefestigte Wege erreichbar.</p> <p>Das als Grünland genutzte Grundstück Flur 25 Flurstück 70 liegt ebenfalls in weiterer Entfernung von der bebauten Ortslage entfernt unmittelbar an der Dhron und damit teilweise im Überschwemmungsbereich der Dhron. Dieses Grundstück ist über einen mit Schotter befestigten Wirtschaftsweg einseitig erschlossen.</p> <p>Das als Freizeitgarten genutzte Grundstück Flur 26 Flurstück 267 liegt in der Nähe der bebauten Ortslage in fußläufiger Entfernung und ist nur über unbefestigte Wirtschaftswege erreichbar.</p>

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Grundbuch	Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
	Dhron	4242	1 bis 4
Kataster	Gemarkung	Flur	Flurstücke
	Dhron	18	110
		21	6
		25	70
		26	267
			Größe
			445 m ²
			4.723 m ²
			4.314 m ²
			848 m ²
Zuschnitt und Topografie	<p><u>Weingartengrundstück Flur 18 Flurstück 110:</u> trapezförmiger Grundstückszuschnitt, hängige Topografie, etwa parallele seitliche Grundstücksgrenzen bei einer Grundstücksbreite von ca. 10 m, Grundstückstiefe im Mittel ca. 45 m</p> <p><u>Waldgrundstück Flur 21 Flurstück 6:</u> trapezförmiger Grundstückszuschnitt, stark hängige Topografie, nördliche Grenze zum Wirtschaftsweg ca. 107 m, Grundstückstiefe zwischen ca. 36 m. und ca. 50 m</p> <p><u>Grünlandgrundstück Flur 25 Flurstück 70:</u> trapezförmiger Grundstückszuschnitt, etwa ebene bis leicht hängige Topografie, schräg verlaufende seitliche Grundstücksgrenzen bei einer Grundstücksbreite zwischen ca. 25 m und ca. 45 m, Grundstückstiefe ca. 117 m</p> <p><u>Freizeitgartengrundstück Flur 26 Flurstück 267:</u> rechteckiger Grundstückszuschnitt, hängige Topografie, Grundstücksbreite ca. 13,50 m, Grundstückstiefe ca. 62 m</p>		
Baugrund, Grundwasser ¹	<p>gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, augenscheinlich keine Grundwasserprobleme</p> <p>Das als Grünland genutzte Grundstück Flur 25 Flurstück 70 liegt teilweise im Überschwemmungsbereich der Dhron.</p>		
Nutzung	<p><u>Weingartengrundstück Flur 18 Flurstück 110:</u> landwirtschaftliche Nutzung als Weingarten</p> <p><u>Waldgrundstück Flur 21 Flurstück 6:</u> mit Wald bewachsen</p> <p><u>Grünlandgrundstück Flur 25 Flurstück 70:</u> landwirtschaftlich als Grünland genutzt</p> <p><u>Freizeitgartengrundstück Flur 26 Flurstück 267:</u> als Freizeitgarten und Erholungsfläche genutzt</p>		

¹ 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.

Grenzverhältnisse	<p>Das Weingartengrundstück und das Waldgrundstück sind nicht eingefriedet.</p> <p>Das als Grünland genutzte Grundstück ist zu den Wirtschaftswegen mit einem alten Weidezaun und niedrigen Brombeerhecken teilweise eingefriedet.</p> <p>Das als Freizeitgarten und Erholungsfläche genutzte Grundstück Flur 26 Flurstück 267 ist zusammen mit dem westlich angrenzenden Grundstück Flur 26 Flurstück 265 mit Maschendrahtzaun vollständig eingefriedet.</p>
Erschließung	<p><u>Weingartengrundstück Flur 18 Flurstück 110:</u> zweiseitige Wegeerschließung mit bituminös befestigten Wirtschaftswegen</p> <p><u>Waldgrundstück Flur 21 Flurstück 6:</u> zweiseitige Wegeerschließung mit unbefestigten Wirtschaftswegen</p> <p><u>Grünlandgrundstück Flur 25 Flurstück 70:</u> einseitige Wegeerschließung mit einem mit Schotter befestigten Wirtschaftsweg</p> <p><u>Freizeitgartengrundstück Flur 26 Flurstück 267:</u> zweiseitige Wegeerschließung mit unbefestigten Wirtschaftswegen</p>

2.3 Privatrechtliche Situation

Eigentum	Gesamthand Eigentum in ungeteilter Erbengemeinschaft
im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen ²	<p>Eintragungen in Abt. II:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lfd. Nr. 1: Testamentsvollstreckungsvermerk, eingetragen am 04.04.2025 • lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Bernkastel-Kues, 6 K 5/25), eingetragen am 07.05.2025
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	<p>Pachtverhältnisse konnten nicht recherchiert werden. Die Miteigentümer haben nach eigener Aussage keine Kenntnis darüber, wer die Flächen bewirtschaftet.</p> <p>Das als Grünland genutzte Grundstück Flur 25 Flurstück 70 und das als Freizeitgarten und Erholungsfläche genutzte Grundstück Flur 26 Flurstück 267 werden augenscheinlich aktiv genutzt. Die anderen beiden Grundstücke sind augenscheinlich ungenutzt.</p>

² 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.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren	Die zu bewertenden Grundstücke sind zum Wertermittlungsstichtag an keinem Verfahren beteiligt.
Flächennutzungsplan	Darstellung als Außenbereich
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.
sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen	keine
Entwicklungszustand	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
abgabenrechtlicher Zustand	beitrags- und abgabenfrei
Altlasten ³	Ein Altlastenverdacht besteht aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung der Bewertungsobjekte nicht. Es ergaben sich auch während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen).
Denkmalschutz	Im aktuellen „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich“ sind auf den zu bewertenden Grundstücken keine Bodendenkmäler verzeichnet.

³ Eine Untersuchung auf Altlasten erfolgte auftragsgemäß nicht. Für dieses Gutachten wird die Altlastenfreiheit unterstellt; ggf. sind weitere Untersuchungen anzustellen.

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 der zu bewertenden Grundstücke 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 Bodenwert- bzw. Vergleichswertermittlung

Der zu bewertende Grundbesitz umfasst vier Grundstücke in der Gemarkung Dhron, die in der freien Feldlage südöstlich der bebauten Ortslage im Seitental der Dhron liegen. Ein Grundstück wird landwirtschaftlich als Weingarten genutzt und ist mit Reben bestockt. Der augenscheinliche Zustand des Aufwuchses und der aufkommende und vorhandene Bewuchs zwischen den Zeilen lassen allerdings darauf schließen, dass das Grundstück in den letzten beiden Jahren nicht mehr aktiv bewirtschaftet wurde.

Ein weiteres Grundstück ist überwiegend mit Wald bewachsen und wird forstwirtschaftlich genutzt. Ein hochwertiger Aufwuchs ist nicht vorhanden, es handelt sich weitgehend um Niederwald mit einigen größeren Bäumen.

Daneben zählt ein als Grünland genutztes Grundstück zu dem zu bewertenden Grundbesitz. Dieses Grundstück liegt in der Talsohle an der Dhron und wird augenscheinlich genutzt bzw. zumindest gepflegt.

Bei dem vierten Grundstück handelt es sich um ein als Freizeitgarten und Erholungsfläche genutztes Grundstück in der Nähe der bebauten Ortslage des Ortsteils Dhron.

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

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert Zone 8320	2,00 €/m ²	
Stichtag	01.01.2024	15.08.2025
Grundstücksfläche	keine Angabe	445 m ²
Entwicklungszustand	land-/forstwirtschaftl. Flächen	land-/forstwirtschaftl. Flächen
Nutzungsart	Weingarten	Weingarten
Aufwuchs	ohne Aufwuchs	ohne Aufwuchs
Wegeerschließung	erschlossen	erschlossen
Güteklasse	mäßig	mäßig
Hängigkeit	Steillage (30 % bis 50 %)	Steillage (30 % bis 50 %)

Die anderen Grundstücke liegen in unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen, die sich hinsichtlich der vorgenannten Definitionen lediglich in der Grundstücksfläche und der Nutzungsart sowie im Bodenrichtwert selbst unterscheiden:

Merkmal	Richtwertzone 9905	Richtwertzone 6205	Richtwertzone 6200
Bodenrichtwert	0,35 €/m ²	0,70 €/m ²	0,70 €/m ²
Grundstücksfläche	keine Angabe	3.000 m ²	3.000 m ²
Nutzungsart	Wald	Grünland	Grünland
Wegeerschließung	erschlossen		
Acker-/Grünlandzahl		34	34

Anpassung an die Wertverhältnisse

Zunächst müssen die Bodenrichtwerte gemäß der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt seit dem Stichtag 01.01.2024 an den Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke ist aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der allgemeinen wirtschaftlichen Situation eine Stagnation der Bodenwerte zu verzeichnen. In einigen Bereichen gehen die Bodenwerte sogar zurück. Die Bodenwertentwicklung vollzieht sich bei landwirtschaftlichen Grundstücken, 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 Absatzmöglichkeiten und realisierten Mengen auf dem Weinmarkt orientiert.

In den begehrteren Steillagen, beispielsweise in der bekannten Weinlage „Piesporter Goldtröpfchen“, ist tendenziell eine weitere Bodenwertsteigerung zu verzeichnen, während in den klimatisch weniger günstigen Lagen (nach Osten und Norden ausgerichtete Hanglagen und Seitentäler) nur geringe bis keine Bodenwertveränderungen feststellbar sind.

Vor allem in den Steillagen, die weiter von den Ortslagen entfernt liegen, sowie in Bereichen, die klimatisch ungünstig sind, fallen immer mehr Flächen brach und werden gerodet, aber nicht wieder neu angepflanzt. Demgegenüber sind Grundstücke in Flach- und leichten Hanglagen, die eine maschinelle Bearbeitung erlauben, stärker nachgefragt und werden auch wieder neu bepflanzt. Die Nachfrage nach Weingartengrundstücken in den begehrten Weinlagen ist wiederum vergleichsweise hoch bei einem geringen Flächenangebot, wohingegen in den weniger gefragten Lagen das Angebot an bewirtschaftenden Flächen größer ist und einer geringeren Nachfrage gegenübersteht. Grundsätzlich „hinkt“ der Bodenrichtwert den tatsächlich realisierten Kaufpreisen regelmäßig hinterher. Dies liegt auch darin begründet, dass in vergleichbaren Lagen aufgrund des geringen Flächenangebotes nur sehr wenige Verkäufe stattfinden.

In der Bodenrichtwertzone, in der das zu bewertende Grundstück Flur 18 Flurstück 110 liegt, wurde der Bodenrichtwert zum aktuellen Stichtag 01.01.2024 gegenüber dem vorangegangenen Stichtag gesenkt⁴. In dieser Zone liegen nur wenige Kauffälle vor, die jedoch keinen weiteren Rückgang, sondern eine Stagnation der Bodenwerte erkennen lassen. Zum Wertermittlungsstichtag ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 daher unverändert gültig.

Bei forstwirtschaftlichen Grundstücken 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.

Zum Wertermittlungsstichtag ist bezüglich der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke weder eine weitere Bodenwertminderung noch eine Bodenwertsteigerung feststellbar. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 sind daher zum Wertermittlungsstichtag weiterhin gültig.

Anpassung an die tatsächlichen Eigenschaften

Im nächsten Schritt erfolgt die Anpassung der Bodenrichtwerte bezüglich der tatsächlichen Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücke. Hier liegen keine unmittelbaren Abweichungen zu den Richtwertdefinitionen vor, da teilweise wesentliche Angaben, wie beispielsweise zur Grundstücksgröße bei Weingartengrundstücken fehlen. Zudem sind die Bodenrichtwertzonen oftmals sehr weit gefasst und umfassen demnach Grundstücke mit unterschiedlichen Größen. Die Grundstücksgröße hat bei Weingartengrundstücken in aller Regel keinen bzw. nur einen geringen Einfluss auf den Bodenwert. Allerdings werden sehr schmale Grundstücke oder solche mit einem ungünstigen Flächenzuschnitt (trapezförmige und dreieckige Grundstücke) aufgrund der eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzbarkeit mit einer entsprechenden Wertminderung versehen.

Entscheidend für die Preisbildung bei Weingartengrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist überwiegend die Lage. Demgegenüber spielen der Grundstückszuschnitt und die Wegeerschließung eine eher untergeordnete Rolle. Allerdings sind diese Eigenschaften entscheidend für die Möglichkeit der maschinellen Bewirtschaftung. Beidseitig mit Wegen erschlossene Weingartengrundstücke (oben und unten) mit einem regelmäßigen Grundstückszuschnitt eignen sich besser für die maschinelle Bewirtschaftung im Direktzugverfahren und werden daher stärker nachgefragt als ungünstig geschnittene Grundstücke.

Das bewertungsgegenständliche Weingartengrundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt mit etwa parallel verlaufenden seitlichen Grenzen. Es ist beidseitig mit Wegen erschlossen und liegt in einer Steillage, so dass es für eine maschinelle Bewirtschaftung grundsätzlich geeignet ist.

⁴ Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 beträgt 2,50 €/m² Grundstücksfläche bei identischer Richtwertdefinition.

Die Hängigkeit und die Bodengüte von Weingartengrundstücken spielen ebenfalls eine preisbildende Rolle. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen orientiert sich allerdings weitgehend an der Hängigkeit, so dass nur vereinzelt Grundstücke mit einer von der Richtwertdefinition abweichenden Hangneigung innerhalb einer Richtwertzone liegen. Solche Grundstücke liegen zumeist am Rand der Richtwertzonen. Die Hängigkeit ist daher im Bodenrichtwert berücksichtigt. Bei den zu bewertenden Grundstücken liegen bezüglich der Hängigkeit keine Abweichungen zu den jeweiligen Richtwertdefinitionen vor.

Im Rahmen einer Wertermittlung können regelmäßig keine Bodenproben erhoben bzw. ausgewertet werden. Für die weitere Bodenwertermittlung wird unterstellt, dass keine wertrelevanten Abweichungen in der Bodengüte der zu bewertenden Grundstücke im Vergleich zum Richtwertgrundstück bestehen. Darüber hinaus orientiert sich auch die Abgrenzung der Richtwertzonen unter anderem an der Bodengüte.

In den wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften stimmt das Grundstück zudem mit der Mehrzahl der innerhalb der Bodenrichtwertzonen liegenden Grundstücke hinreichend überein, so dass diese Eigenschaften weitgehend im jeweiligen Bodenrichtwert berücksichtigt sind. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die Eigenschaften des zu bewertenden Weingartengrundstücks ist daher nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Lage liegt allerdings eine wertrelevante Abweichung vor. Die Lage ist für eine weinbauliche Nutzung ungünstig. Dies zeigt sich vor allem daran, dass die meisten umliegenden Grundstücke bis auf wenige Ausnahmen bereits brach gefallen oder gerodet sind. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks werden Weingartengrundstücke nur sehr wenig nachgefragt. Diese Lageeigenschaften werden mit einem Abschlag von 25 % des Bodenrichtwertes bzw. rund 0,50 €/m² Grundstücksfläche wertmindernd berücksichtigt.

Das zu bewertende Grundstück in der Feldlage „Unten im Rothen Heidchen“ ist ein reines Waldgrundstück und liegt in ortsferner Lage auf dem Kamm des Seitentals. Neben der Lage orientiert sich die Preisbildung vergleichbarer Grundstücke an der wegemäßigen Erschließung und der Größe bzw. dem Zuschnitt. Ein ggf. wirtschaftlich verwertbarer Aufwuchs wird in aller Regel gesondert entschädigt.

Das Waldgrundstück hat eine für Privatwaldbesitz übliche Größe, eine wertrelevante Größenabweichung zum Richtwertgrundstück liegt nicht vor. Es ist beidseitig mit unbefestigten Wirtschaftswegen erschlossen und weist einen regelmäßigen Grundstückszuschnitt bei hängiger Topografie auf, die eine forstwirtschaftliche Nutzung ermöglicht. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes bzgl. der tatsächlichen Eigenschaften des zu bewertenden Waldgrundstücks ist daher nicht erforderlich.

Das landwirtschaftlich als Grünland genutzte Grundstück in der Feldlage „Unten im Kundel“ (Flur 25 Flurstück 70) weist einen schmalen und langgestreckten Grundstückszuschnitt auf. Mit einer Fläche von 4.314 m² hat es eine lagetypische und zweckmäßige Größe, die eine Nutzung beispielsweise als Pferdekoppel bzw. Weide erlaubt. Im vorliegenden Fall liegt zwar eine Abweichung in der Grundstücksgröße gegenüber dem Richtwertgrundstück vor, sie ist allerdings nicht erheblich und hat damit keinen wertrelevanten Einfluss auf den Bodenwert. Bezüglich der Bonität wird angenommen, dass die Grünlandzahl des zu bewertenden Grundstücks etwa der Richtwertdefinition entspricht und eine wertrelevante Abweichung auch hier nicht besteht. Im Übrigen sind die Böden im Umfeld des Bewertungsobjektes ohnehin nur von mäßiger Güte.

Das als Freizeitgarten und Erholungsfläche genutzte Grundstück weist ebenfalls einen regelmäßigen Grundstückszuschnitt auf. In der Grundstücksgröße liegt jedoch gegenüber dem Richtwertgrundstück mit der Nutzung als Grünland eine erhebliche Abweichung vor. Das liegt daran, dass sich die Richtwertdefinition auf landwirtschaftlich als Grünland genutzte Grundstücke bezieht. Das hier zu bewertende Grundstück hat hinsichtlich der Größe und der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Nutzung den Charakter eines Kleingartengrundstücks. Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlich als Grünland genutzte Grundstücke ist daher nur bedingt für die Ermittlung des Bodenwertes geeignet.

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 €/m² Grundstücksfläche (z.B. in den kleineren Hunsrück- und Moselgemeinden) und 8 €/m² Grundstücksfläche (z.B. in der Gemarkung Dhron im Moselvorgelände) angegeben. Die Richtwertdefinitionen weisen teilweise Grundstücksgrößen zwischen 250 m² und 500 m² auf. Diese Bodenrichtwerte wurden in Ermangelung ausreichender Kauffälle nicht mehr abgeleitet. 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.

Vor diesem Hintergrund ist eine Verwendung und Anpassung des Bodenrichtwertes für landwirtschaftlich als Grünland genutzte Grundstücke an die tatsächlichen Eigenschaften des zu bewertenden Gartengrundstücks nicht sachgerecht. 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, der Größe und des Zuschnitts ein Bodenwert von 4 €/m² Grundstücksfläche angesetzt.

Aufwuchs

Bei den zu bewertenden bestockten Weingartenflächen liegt eine Abweichung in der Richtwertdefinition zum Aufwuchs vor. Der Bodenrichtwert ist bei allen Richtwertzonen über Weingartengrundstücke ohne Berücksichtigung des Aufwuchses abgeleitet worden. Auswertungen aus der Kaufpreissammlung zeigen jedoch, dass der Aufwuchs in aller Regel keine Rolle spielt, wenn der Aufwuchs ein mittleres bis hohes Alter aufweist und die Anlage ebenfalls nicht erneuert bzw. neu errichtet wurde⁵. Lediglich für neu angelegte oder noch junge Flächen, die mit einer modernen Erziehungsanlage und neu gepflanzten Reben angelegt sind sowie die maschinelle Bearbeitung erlauben, sind potentielle Erwerber bereit, einen Aufschlag zu zahlen.

Dieser Aufschlag orientiert sich an den Investitionskosten für die Anlage, die sich wiederum aus den durchschnittlichen Herstellungskosten inkl. der Rodungskosten für die Altanlage abzüglich der Umstrukturierungsprämie, die für die Neuanlage von Rebflächen zur Verbesserung der Bewirtschaftung gewährt wird⁶. Auf dieser Grundlage wird je nach Alter und Zustand der Pflanzung und der Anlage ein Zuschlag von bis zu 4,50 €/m² Grundstücksfläche gezahlt. Zugrunde gelegt wird dabei eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer bzw. Standzeit der Pflanzung von rund 30 Jahren⁷.

Demgegenüber kalkulieren potentielle Erwerber nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel bei sehr alten und nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren Anlagen Rodungskosten, um die Flächen zu rekultivieren und somit eine zukünftige ertragreiche weinbauliche Nutzung zu ermöglichen.

⁵ gem. persönlicher Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel am 23.01.2025

⁶ gem. den Hinweisen in der Berechnungshilfe zur Kaufpreisauswertung für den Teilmarkt Weingärten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel basierend auf den Angaben des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum (DLR) Mosel aus dem Jahr 2024

⁷ gem. den Hinweisen in der Berechnungshilfe zur Kaufpreisauswertung für den Teilmarkt Weingärten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel basierend auf den Angaben des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum (DLR) Mosel aus dem Jahr 2024

Der Aufwuchs auf dem bewertungsgegenständlichen Weingartengrundstück ist augenscheinlich schon sehr alt und vor dem Hintergrund der bestehenden Vegetation und Sukzession in jüngerer Vergangenheit nicht mehr genutzt worden. Die Drahtrahmenanlage ist nur noch ein Teil vorhanden und nicht mehr funktionsfähig. Jeder wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer wird daher zur Rekultivierung des Grundstücks Rodungskosten ansetzen. Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel werden hierfür Abschläge bis 1 €/m² Grundstücksfläche kalkuliert. Da die Verbuschung noch nicht weit fortgeschritten ist, wird im vorliegenden Bewertungsfall für den Werteeinfluss der Rodungskosten ein Abschlag von 0,50 €/m² Grundstücksfläche in Abzug gebracht.

Das Waldgrundstück weist keinen hochwertigen Wertholzbestand auf. Es handelt sich weitgehend um Niederwald mit einigen Fichten, die lediglich für die Verwertung als Brennholz geeignet sind. Ein Zuschlag für den Baumbestand ist im vorliegenden Bewertungsfall daher nicht anzusetzen.

Auf den anderen beiden bewertungsgegenständlichen Grundstücken ist kein wertrelevanter Aufwuchs vorhanden.

Pachtverhältnis

In der allgemeinen Wertermittlungsliteratur sind nur wenige Auswertungen zu finden, wie sich die Pachtsituation auf die Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen auswirkt⁸. Vergleichbare Auswertungen liegen von Seiten des örtlichen Gutachterausschusses bzw. des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz jedoch nicht vor.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind nur zwei der zu bewertenden Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in Bewirtschaftung. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt und konnten im Rahmen der Recherche zu diesem Gutachten auch nicht recherchiert werden. Die Eigentümer haben nach eigener Auskunft keine Kenntnis darüber, wer die Flächen bewirtschaftet. Daher wird davon ausgegangen, dass Pachtverträge nicht bestehen und alle Grundstücke im Falle eines Erwerbs zeitnah genutzt werden können. Zu- oder Abschläge sind daher nicht zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die einen wertrelevanten Einfluss auf den Bodenwert der zu bewertenden Grundstücke haben, sind nicht vorhanden. Aus den beiden in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Vermerken (Testamentsvollstreckungsvermerk und Zwangsversteigerungsvermerk) ergibt sich ebenfalls kein Werteeinfluss.

Vergleichskaufpreise

Neben den Bodenrichtwerten, die ebenfalls aus Vergleichskaufpreisen bzw. der allgemeinen Wertentwicklung abgeleitet werden, wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel insgesamt 12 konkrete Vergleichskaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung aus den zurückliegenden zwei Jahren übermittelt, die für die Wertermittlung der zu bewertenden Grundstücke neben den Bodenrichtwerten herangezogen werden. Dabei liegen 5 Kauffälle in der Bodenrichtwertzone 8320, in der sich das zu bewertende Weingartengrundstück Flur 18 Flurstück 110 befindet. Die übrigen 7 Vergleichspreise stammen von landwirtschaftlich als Grünland genutzten Grundstücken in der Umgebung der zu bewertenden Grundstücke. Für Waldgrundstücke konnten keine Vergleichspreise übermittelt werden.

⁸ u.a. in [5], S. 189 ff.

Mit den Vergleichsfällen wurden weitere Daten wie beispielsweise Käufer- und Verkäufertyp, Nebenleistungen und Kosten für den Aufwuchs sowie weitere Besonderheiten aus der Auswertung der Kaufverträge und der Fragebögen, sofern bekannt, übermittelt.

Für die Auswertung der Daten werden zunächst offenkundige ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse (Ankauf als Bauerweiterungs- bzw. Hausanschlussfläche oder verwandtschaftliche Verhältnisse) sowie augenscheinlich grobe Ausreißer (Abweichung vom Bodenrichtwert um mehr als 70 %) ausgeschlossen. Von den übermittelten Daten können hierüber 2 Kauffälle als grobe Ausreißer identifiziert und von der weiteren Verwendung ausgeschlossen werden. In der Bodenrichtwertzone 8320 bleiben damit lediglich 3 Kauffälle übrig, die grundsätzlich geeignet sind.

Trotz der geringen Zahl an Vergleichspreisen ist zumindest eine tendenzielle Entwicklung erkennbar, die sich naturgemäß auch in der Bodenrichtwertentwicklung niederschlägt. Darüber hinaus lassen sich anhand der Vergleichskaufpreise in Einzelfällen individuelle Lagebesonderheiten und deren Auswirkungen auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und damit der Bodenwerte ableiten.

Die verbleibenden geeigneten Vergleichsfälle sind anschließend einer statistischen Auswertung zu unterziehen, wobei bei lediglich 3 Vergleichsfällen eine zuverlässige statistische Auswertung nicht möglich ist. Im Rahmen dieser Auswertung werden erneut Ausreißer ermittelt (bereinigter relativer Kaufpreis mit einer Abweichung von mehr als 30 % vom Mittelwert der verwendeten Vergleichspreise) und von der weiteren Bodenwertermittlung ausgeschlossen. Wegen der geringen Anzahl an Vergleichspreisen in der Bodenrichtwertzone 8320 lassen sich solche Ausreißer dort nicht feststellen. Die verbleibenden Kauffälle liegen im Mittel auf dem Niveau des aktuellen Bodenrichtwertes, wobei es sich hier wie bereits erwähnt nur um eine geringe Stichprobe handelt.

Insgesamt lässt sich aus den Vergleichspreisen der zurückliegenden 2 Jahre ein Rückgang der Bodenwerte in den besseren Lagen in der unmittelbaren Umgebung feststellen. Dieser Rückgang wird auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel bei der Vorbereitung der bevorstehenden Beschlussfassung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 nach eigener Aussage zugrunde legen und eine Senkung der Bodenrichtwerte vorschlagen. In den ungünstigeren Lagen in weiterer Entfernung von der bebauten Ortslage, die ohnehin ein niedriges Bodenwertniveau aufweisen, zeigen sich dagegen kaum Wertänderungen.

Für das an der Dhron liegende als Grünland genutzte Grundstück können lediglich zwei Vergleichspreise herangezogen werden. Für diese geringe Stichprobe lässt sich ebenfalls keine statistische Auswertung vornehmen. Die beiden Vergleichspreise liegen bei 0,90 €/m² Grundstücksfläche und 0,60 €/m² Grundstücksfläche und damit im Bereich des aktuellen Bodenrichtwertes.

Die übrigen 5 Vergleichspreise sind aufgrund erheblich abweichender Eigenschaften nicht für die Ermittlung des Bodenwertes geeignet, weder für das als Grünland genutzte Grundstück noch für das als Freizeitgarten genutzte Grundstück.

Nachstehend erfolgt die Bodenwertermittlung der Grundstücke anhand des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes unter Hinzuziehung der bereinigten Vergleichspreise. Abweichungen in den tatsächlichen Eigenschaften und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wertrelevanter Aufwuchs) wurden bereits erläutert und finden entsprechend mit Zu- bzw. Abschlägen Berücksichtigung.

Bodenwert der Grundstücke

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert und der Bodenwert des zu bewertenden Weingartengrundstücks in der Feldlage „Hinter Meschert“ ermitteln sich wie folgt:

Bodenrichtwert (Zone 8320)			2,00 €/m²	
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	0 %	+	0,00 €/m ²	
Anpassung bzgl. der tatsächlichen Eigenschaften ungünstigere Lage (-)	-25 %	-	0,50 €/m ²	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale überalterter Aufwuchs	-25 %	-	0,50 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			1,00 €/m²	
Bodenwert				
Flur 18	Flurstück 110	445 m ²	1,00 €/m ²	445,00 €

Zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2025 beträgt der **Bodenwert** des als Weingarten genutzten Grundstücks in der Feldlage „Hinter Meschert“ in 54347 Neumagen-Dhron, Ortsteil Dhron, **rund 450 €**.

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert und der Bodenwert des zu bewertenden Waldgrundstücks in der Feldlage „Unten im Rothen Heidchen“ ermitteln sich wie folgt:

Bodenrichtwert (Zone 9905)			0,35 €/m²	
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	0 %	+	0,00 €/m ²	
Anpassung bzgl. der tatsächlichen Eigenschaften keine	0 %	+	0,00 €/m ²	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale keine	0 %	+	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			0,35 €/m²	
Bodenwert				
Flur 21	Flurstück 6	4.723 m ²	0,35 €/m ²	1.653,05 €

Zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2025 beträgt der **Bodenwert** des mit Wald bewachsenen Grundstücks in der Feldlage „Unten im Rothen Heidchen“ in 54347 Neumagen-Dhron, Ortsteil Dhron, **rund 1.700 €**.

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert und der Bodenwert des zu bewertenden als Grünland genutzten Grundstücks in der Feldlage „Unten im Kundel“ ermitteln sich wie folgt:

Bodenrichtwert (Zone 6205)			0,70 €/m²	
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	0 %	+	0,00 €/m ²	
Anpassung bzgl. der tatsächlichen Eigenschaften keine	0 %	+	0,00 €/m ²	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale keine	0 %	+	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			0,70 €/m²	

Bodenwert				
Flur 25	Flurstück 70	4.314 m ²	0,70 €/m ²	3.019,80 €

Zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2025 beträgt der **Bodenwert** des landwirtschaftlich als Grünland genutzten Grundstücks in der Feldlage „Unten im Kundel“ in 54347 Neumagen-Dhron, Ortsteil Dhron, **rund 3.000 €**.

Der Bodenwert des zu bewertenden als Freizeitgarten genutzten Grundstücks in der Feldlage „Lözetriesch“ ermittelt sich wie folgt:

Boden(richt)wert (Freizeit- und Kleingartengrundstücke)			4,00 €/m ²	
Bodenwert				
Flur 26	Flurstück 267	848 m ²	4,00 €/m ²	3.392,00 €

Zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2025 beträgt der **Bodenwert** des als Freizeitgarten und Erholungsfläche genutzten Grundstücks in der Feldlage „Lözetriesch“ in 54347 Neumagen-Dhron, Ortsteil Dhron, **rund 3.400 €**.

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

4 Verkehrswert

4.1 Verfahrensergebnisse und Plausibilisierung

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

Für die zu bewertenden Grundstücke ergeben sich auf Basis des jeweiligen angepassten Bodenrichtwertes unter Heranziehung geeigneter Vergleichskaufpreise in der durchgeführten Bodenwert- bzw. Vergleichswertermittlung Bodenwerte zwischen rund 450 € und rund 3.400 €.

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. Mangelt es hingegen an einer geeigneten Anzahl an Verkaufsfällen, 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 bei der Wertermittlung der Grundstücke sachgerecht zu berücksichtigen, sind die Ergebnisse zur Ableitung des jeweiligen Verkehrswertes der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke geeignet.

4.2 Zusammenfassung und Verkehrswert

Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich um land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der freien Feldlage des Ortsteils Dhron der Gemeinde Neumagen-Dhron an der Mittelmosel. 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 zu bewertenden Grundstücke liegen südöstlich des Ortsteils Dhron teilweise in weiterer Entfernung zur Ortslage. Ein als Weingarten genutztes Grundstück liegt am nach Südwesten ausgerichteten Seitenhang und ist über das gut ausgebaute Wegenetz mit überwiegend bituminös befestigten Wirtschaftswegen beidseitig erschlossen. Es hat einen regelmäßigen Grundstückszuschnitt bei hängiger Topografie (Steillage), der für die Weinbauliche Nutzung geeignet ist und die maschinelle Bewirtschaftung erlaubt. Ein wertrelevanter Aufwuchs ist nicht vorhanden, die Reben sind zum Wertermittlungsstichtag deutlich überaltert. Außerdem weist das Grundstück einen vernachlässigten und von einsetzender Sukzession geprägten Zustand auf, der für eine zukünftig nachhaltige und ertragreiche Weinbauliche Nutzung eine Rodung und Rekultivierung der Flächen erfordert.

Ein weiteres Grundstück ist überwiegend mit Wald bewachsen und liegt auf dem Hügelkamm in weiterer Entfernung von der Ortslage. Es ist beidseitig mit unbefestigten Wirtschaftswegen erschlossen. Ein wertrelevanter Aufwuchs ist nicht vorhanden.

Daneben gehört ein als Grünland genutztes Grundstück zu dem zu bewertenden Grundbesitz. Dieses Grundstück liegt im Seitental angrenzend zur Dhron und hat eine übliche Grundstücksgröße bei einem regelmäßigen Zuschnitt.

Das vierte Grundstück liegt anders als die anderen drei Grundstücke in der Nähe der bebauten Ortslage. Es ist mit 848 m² vergleichsweise klein und wird zum Wertermittlungsstichtag zusammen mit dem westlich angrenzenden Grundstück als Freizeit- und Erholungsfläche und damit nicht landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Pachtverhältnisse konnten nicht recherchiert werden, obwohl sich das als Grünland genutzte Grundstück und das Freizeitgartengrundstück augenscheinlich in Nutzung befinden.

Der unbelastete Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sowie des als Freizeitgarten genutzten Grundstücks in der freien Feldlage von 54347 Neumagen-Dhron, Ortsteil Dhron, wird zum Wertermittlungsstichtag 15. August 2025 gerundet wie folgt geschätzt:

als Weingarten genutztes Grundstück „Hinter Meschert“ (Flur 18 Flurstück 110)	450 €
mit Wald bewachsenes Grundstück „Unten im Rothen Heidchen“ (Flur 21 Flurstück 6)	1.700 €
als Grünland genutztes Grundstück „Unten im Kundel“ (Flur 25 Flurstück 70)	3.000 €
als Freizeitgarten und Erholungsfläche genutztes Grundstück „Lözetriesch“ (Flur 26 Flurstück 267)	3.400 €

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 31. Dezember 2025


 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

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

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz – www.geoportal.rlp.de

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

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz – www.geoportal.rlp.de

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

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz – www.geoportal.rlp.de

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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

Quelle: Bauamt der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues

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!

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

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

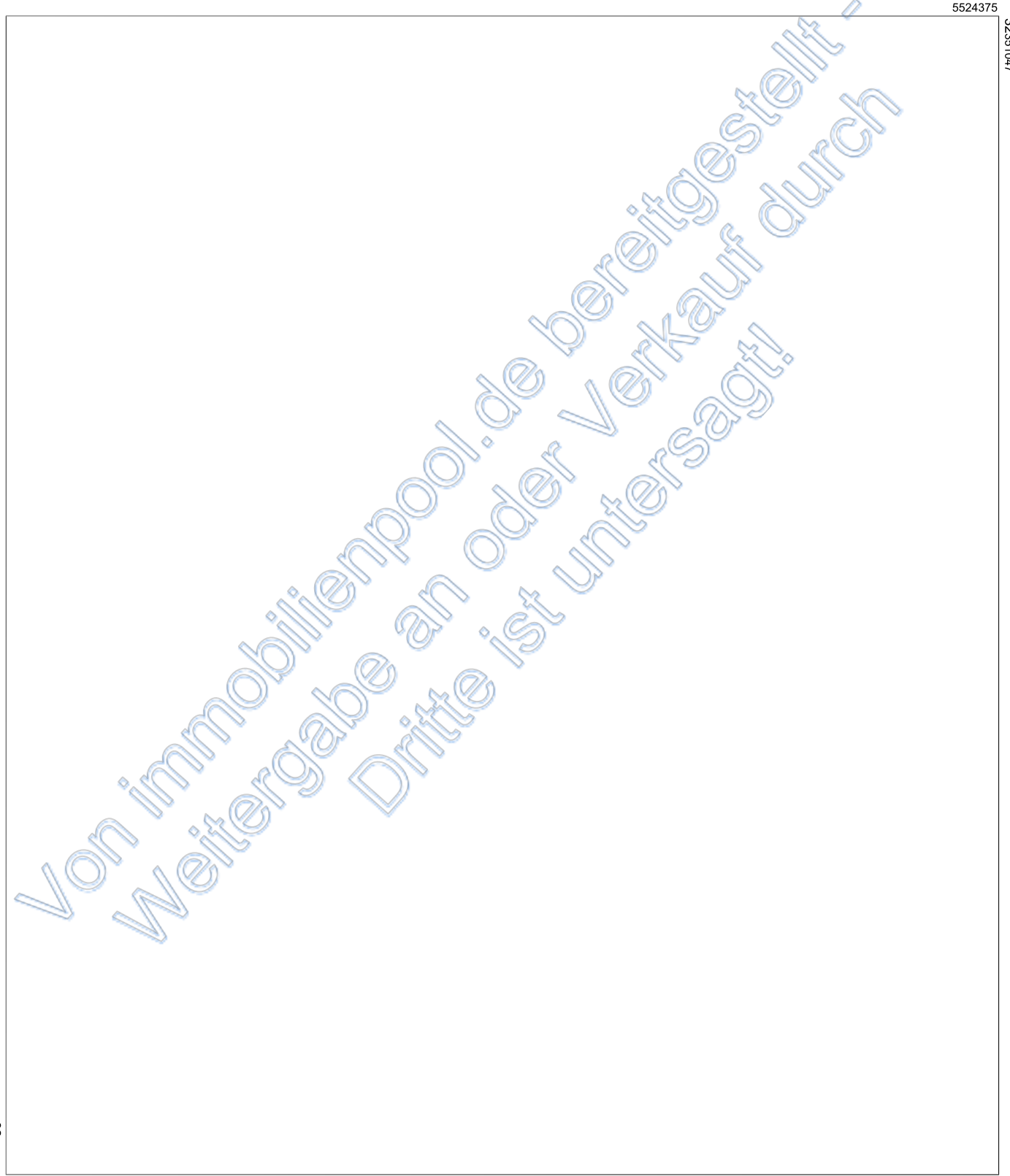
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTEIFEL-MOSEL

Hergestellt am 10.10.2025

Flurstück: 110
Flur: 18
Gemarkung: Dhron (2579)

Gemeinde: Neumagen-Dhron
Landkreis: Bernkastel-Wittlich

Im Viertheil 24
54470 Bernkastel-Kues



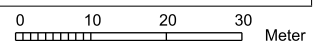
5524375

32351047

32350867

5524165

Maßstab 1 : 1 000



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

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel.

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

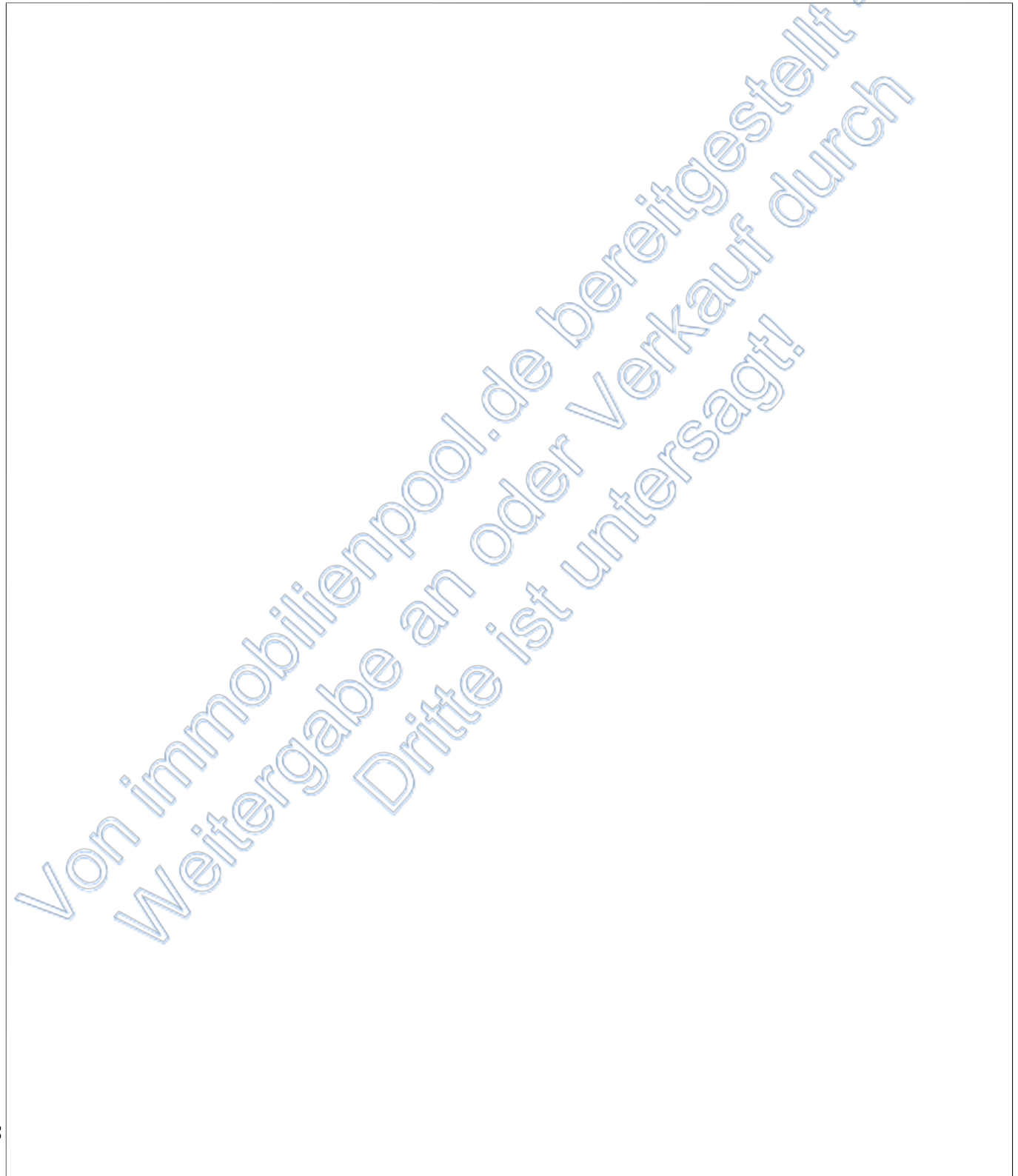
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTEIFEL-MOSEL

Hergestellt am 10.10.2025

Flurstück: 6
Flur: 21
Gemarkung: Dhron (2579)

Gemeinde: Neumagen-Dhron
Landkreis: Bernkastel-Wittlich

Im Viertheil 24
54470 Bernkastel-Kues



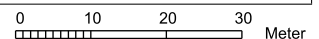
5523399

32351776

32351596

5523189

Maßstab 1 : 1 000



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

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel.

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

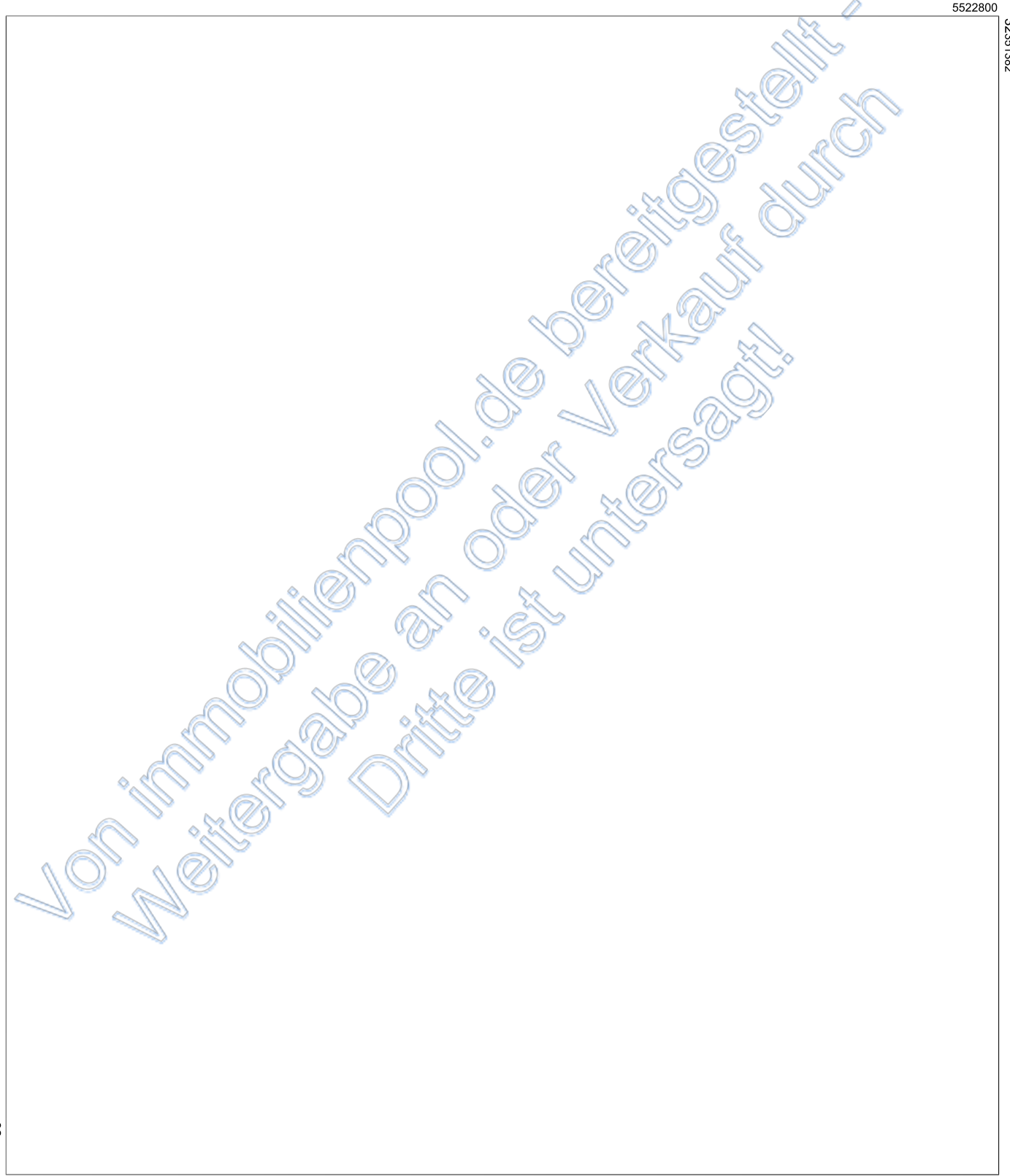
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTEIFEL-MOSEL

Hergestellt am 10.10.2025

Flurstück: 70
Flur: 25
Gemarkung: Dhron (2579)

Gemeinde: Neumagen-Dhron
Landkreis: Bernkastel-Wittlich

Im Viertheil 24
54470 Bernkastel-Kues



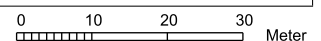
5522800

32351382

32351202

5522590

Maßstab 1 : 1 000



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

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel.

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

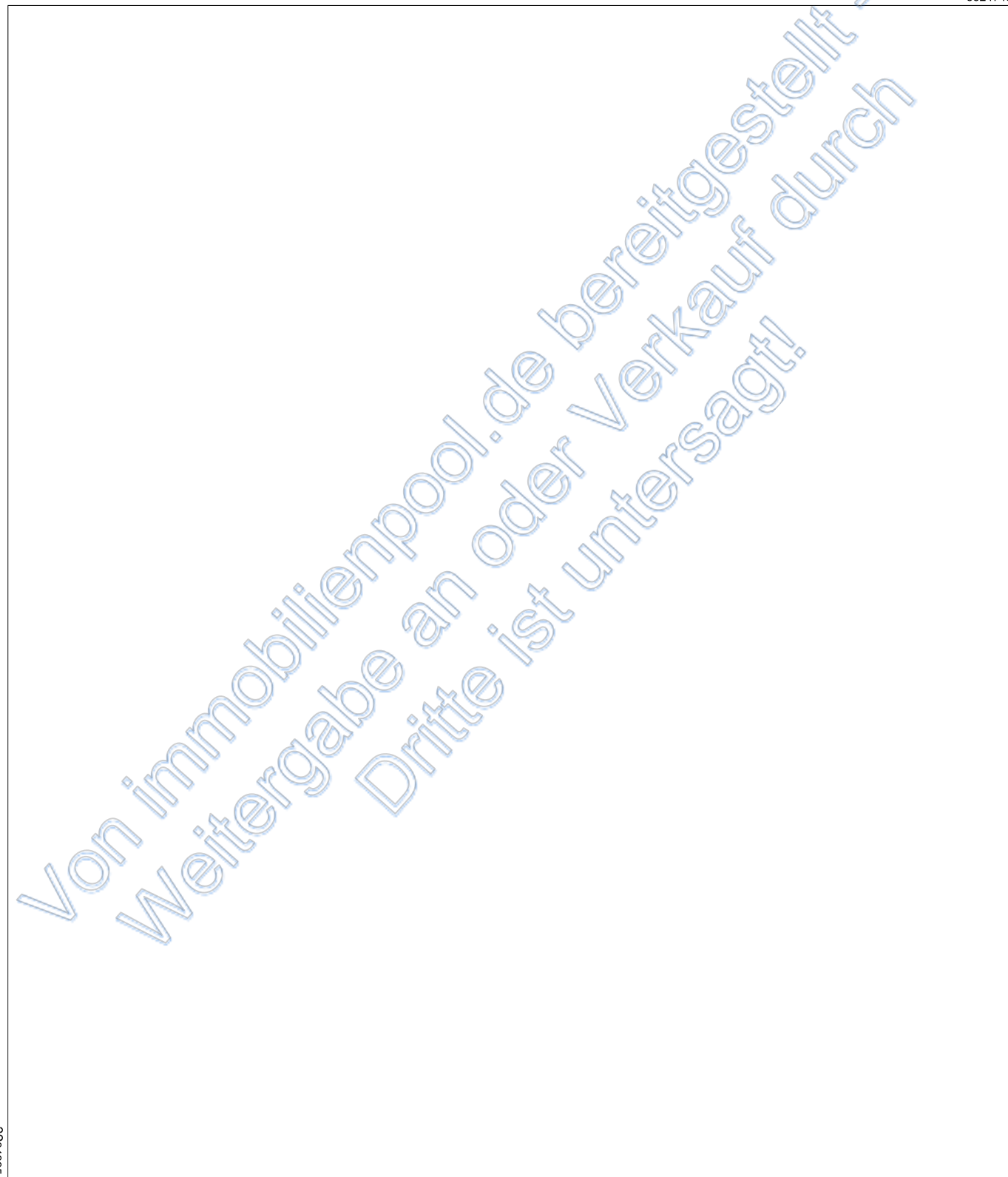
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTEIFEL-MOSEL

Hergestellt am 10.10.2025

Flurstück: 267
Flur: 26
Gemarkung: Dhron (2579)

Gemeinde: Neumagen-Dhron
Landkreis: Bernkastel-Wittlich

Im Viertheil 24
54470 Bernkastel-Kues



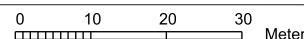
5524745

32350131

32349951

5524535

Maßstab 1 : 1 000



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

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel.

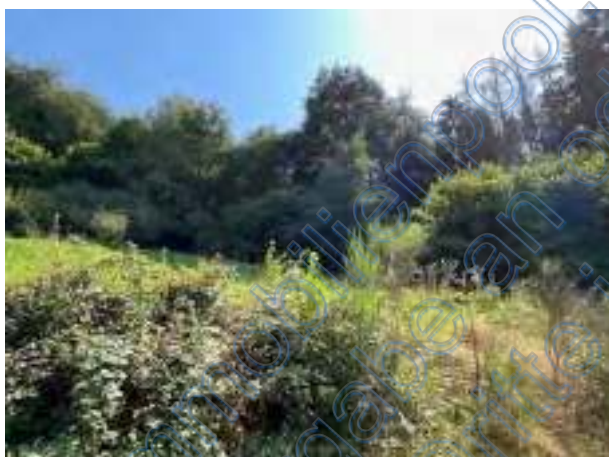
2 Fotodokumentation



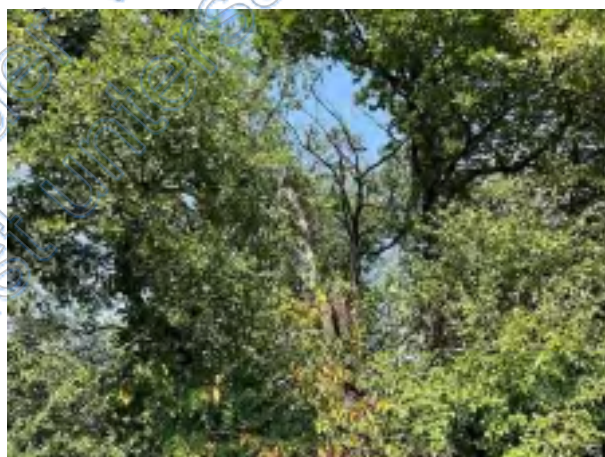
Blick auf das Weingartengrundstück
Flur 18 Flurstück 110



bituminös befestigte
Wirtschaftswege



Blick auf das Waldgrundstück
Flur 21 Flurstück 6



Aufwuchs auf dem Waldgrundstück
Flur 21 Flurstück 6



Blick auf das als Grünland genutzte Grundstück Flur 25 Flurstück 70



mit Schotter befestigte Wirtschaftswege



Blick auf das als Freizeitgarten genutzte Grundstück Flur 26 Flurstück 267



unbefestigter Wirtschaftsweg

Von Immobilien.de bereitgestellt - Weiterleben oder Verkauf? - Umversagt!