



planungs- und sachverständigenbüro

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151

für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken



Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

21 K 17/24 Zwangsversteigerungsverfahren

Gutachten

fon: +49 (02621) 189482
fax: +49 (02621) 189730
e-mail: info@ukroeff.de

uwe kröff

freier architekt, dipl.-ing (fh)
unterer lagweg 6
56112 lahnstein

- planungs- und sachverständigenbüro kröff
- uwe kröff architekt, dipl.-ing. (fh)
- unterer lagweg 6, 56112 lahnstein
- fon: 02621-189482
- fax: 02621-189730
- email: info@ukroeff.de

öffentliche
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-15I

für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken



architekturleistungen schadensgutachten beweissicherung immobilienbewertung

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für die nachfolgend aufgeführten landwirtschaftlich (Acker-, Wald-, Wiesenflächen) genutzten Grundstücke in der Gemarkung Kobern (in den Fluren 28, 29 und 35) zugehörig zur Gemeinde **56330 Kobern-Gondorf**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
40	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	28	106	31.336 m ²
48	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	35	11	4.551 m ²
49	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	35	51	5.618 m ²
51	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	28	117	12.103 m ²
43	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	29	80	12.844 m ²
44	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	28	119/1	8.376 m ²
42	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	29	72	4.650 m ²
50	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	35	57	7.310 m ²

Eigentümer:

Siehe Beschluss

Auftraggeber:

Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14, 56068 Koblenz

Aktenzeichen: - 21 K 17/24 -

Zwangsvorsteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

21. Januar 2025

Verkehrswerte:

Flurstück 106	183.500,00 EUR
Flurstück 11	11.000,00 EUR
Flurstück 51	13.500,00 EUR
Flurstück 117	14.000,00 EUR
Flurstück 80	31.000,00 EUR
Flurstück 119/1	11.500,00 EUR
Flurstück 72	11.000,00 EUR
Flurstück 57	17.500,00 EUR

Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 32 Seiten. Zusätzlich 3 Anlagen, bestehend aus 47 Seiten (I-XLVII).

Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner.

Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 38.658 Anschlägen- Anlage 1 Fotodokumentation mit 16 Fotos- Anlage 2-4: 22 s/w-Kopie, 17 Farbkopien

1 Fragen zum Auftrag

Verkehrs- und
Geschäftslage:

Die Bewertungsflurstücke befinden sich alle in Außenbereichslage ohne landwirtschaftliche direkte Hofanbindung.

Baulicher Zustand:

Die Flurstücke sind unbebaut.

Baulasten:

- Die Auskunft über eventuell vorhandene Baulasten wurde nicht gesondert eingeholt, da es sich um landwirtschaftliche Flächen handelt.

Hausschwamm:

- entfällt-

Nutzung des
Objektes/Grundstücks:

Bewirtschaftete Ackerflächen. Es liegt für Teilflächen ein mündlicher Pachtvertrag vor. Weitere Angaben sind unbekannt.

Energiepass:

- entfällt-

Versicherungsschutz:

- entfällt-

Gewerbebetrieb:

- entfällt-

Zubehör:

- entfällt-

Hausverwaltung:

- entfällt-

Wohnpreisbindung:

- entfällt-

Zusätzlicher Hinweis für das Gericht:

Die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte sind bei der Verkehrswertermittlung, wegen der Besonderheiten des Versteigerungsverfahrens, nicht wertmindernd berücksichtigt worden.

Im vorliegenden Gutachten wird der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen.

Bezüglich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, (Flurstück 106), wird im Gutachten gesondert eingegangen.

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Inhaltsverzeichnis

1	Fragen zum Auftrag	2
2	Einleitung	4
3	Grunddaten / Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	9
4.1	Umfeld	9
4.2	Grundstückseigenschaften	11
4.3	Erschließungszustand	14
4.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	15
4.5	Planungs- und Entwicklungszustand	16
4.6	Vorhandene Bebauung	19
5	Verkehrswertermittlung	20
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
5.2	Ermittlung des Bodenwertes	22
6	Verkehrswert	31
7	Verzeichnis der Anlagen	32

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24**2 Einleitung**

Auftraggeber:	Amtsgericht Koblenz Karmeliterstraße 14 56068 Koblenz
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahren 21 K 17/24.
Auftrag vom:	05.12.2024
Ladung zum Ortstermin:	Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermins erforderlich. Der angesetzte Ortstermin fand termingerecht statt. Die im Beschluss aufgeführten Beteiligten, wurden rechtzeitig schriftlich, zu diesem Termin geladen:
	-Gläubiger/Antragsteller- siehe Beschluss
	-Schuldner/Antragsgegner- siehe Beschluss
Tag der Ortsbesichtigung:	21.01.2025
Wertermittlungsstichtag:	21.01.2025
Qualitätsstichtag:	21.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">■ Die Antragstellerin nebst Ehemann sowie der Antragsgegner■ der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

3 Grunddaten / Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt: Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der Gemarkung Kobern

Eintragungen im Amtsgericht Koblenz
Grundbuch von Kobern, Blatt 3604

Bestandsverzeichnis:	Lf.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
----------------------	-----	-----------	------	-----------	------	-------

40	Kobern	28	106	Ackerland, Aufm Langental	31.336 m ²
48	Kobern	35	11	Landwirtschaftsfl. In den Lücken	4.551 m ²
49	Kobern	35	51	Landwirtschaftsfl. In den Lücken	5.618 m ²
51	Kobern	28	117	Landwirtschaftsfl., Waldfläche Auf Mittelberg	12.103 m ²
43	Kobern	29	80	Ackerland Auf Lasir	12.844 m ²
44	Kobern	28	119/1	Grünland Auf Mittelberg	8.376 m ²
42	Kobern	29	72	Grünland Im Daunsgraben	4.650 m ²
50	Kobern	35	57	Landwirtschaftsfl., Waldfläche In den Lücken	7.310 m ²

Abt. I: Eigentümer:
-siehe Grundbuch-

Abt. II¹: Lfd. Nr. 43 und 40
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit -
Mittelspannungsleitungsrecht mit einer
Nutzungsbeschränkung des Eigentümers- für die KEVAG
in Koblenz....

55

¹ Die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte sind bei der Verkehrswertermittlung, wegen der Besonderheiten des Versteigerungsverfahrens nicht wertmindernd berücksichtigt worden.

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Lfd. Nr. 40, 42, 43, 44, 48, 49, 51

- Nacherbefolge ist eingetragen...

Lfd. Nr. 40 tlw.

Auflassungsvormerkung einer Teilfläche für den Antragsgegner....

Lfd. Nr. 40

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird durchgeführt (§ 165 Abs. 9 BauGB); gemäß Ersuchen vom 01.02.2000 eingetragen am 14.03.2000 (Industriepark A 61).

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 17/24); eingetragen am 26.08.2024 und 06.09.2024.

Abt. III: Schuldverhältnisse, soweit diese in Abt. III eingetragen sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Vom Eigentümer/
Beteiligten
erhaltene Unterlagen:

- Keine.

Erhebungen des
Unterzeichners:

- Erkundung des planungsrechtlichen Zustands
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft über Baulastsituation
- Grundbuchstand
- Auskunft über erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenrechtliche Situation
- Wohnflächenberechnung (nur überschlägig)
- Grundrisszeichnungen
- Planunterlagen
- Fotodokumentation
- Teilungserklärung/Aufteilungsplan (bei Sondereigentum)

Wertermittlungs-
Grundlagen/
verwendete Literatur:

- Lageplan (Auszug aus der Liegenschaftskarte)
- Grundbuchauszug
- Grundstücksmarktbericht
- Bodenrichtwertkarte
- Fotos
- fachspezifische Literatur

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist"

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634

zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728

52. Auflage 2021

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24**ImmoWertV 2021**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten –Immobilienwertermittlungsverordnung– ImmoWertV vom 14. Juli 2021

Auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Die Anwendung der ImmoWertV 2021 gilt ab dem 01.01.2022 und ist ab Veröffentlichung des aktuellen LGMB RLP 2023 (veröffentlicht März 2023) zwingend anzuwenden.

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken von 2006.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338) geändert worden ist

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 2.1.2002 I 42, 2909; 2003, 738; zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 6 G v. 7.5.2021 I 850

GEG 2020

Seit 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz „GEG 2020“ (BGBt 2020, 17-28 – 1794).

Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert wurde (Stand 2020)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

NHK 2010 sowie die Richtlinie des Sachwertes (SW_RL)

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010);
- Sachwertrichtlinie des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012 (Az.: SW 11-4124.4/2)

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Umfeld

Bundesland: Rheinland-Pfalz; Landeshauptstadt Mainz

Kreis: Mayen-Koblenz

Ort und Einwohnerzahl: 56330 Kobern-Gondorf (zugehörig zu VG Rhein-Mosel)
ca. 3.000 Einwohner Gemeinde Kobern-Gondorf

Lage:
(Quelle: geoportal.rlp.de)



Die zu bewertenden Grundstücke liegen alle in der Gemarkung Kobern, in unterschiedlichen Gewannungen.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen.
In ca. 1-4 km Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt „Metternich“ auf die A48, die die Verbindung Trier-Dernbach darstellt. Die A 48 stellt den Zubringer zu der A 61(Verbindung Venlo-Hockenheim) und den Zubringer zu der A 3 (Verbindung Köln-Frankfurt) dar.

Einkaufsmöglichkeiten: -Entfällt bezogen auf die Nutzung-

Soziale Einrichtungen, Erholungsanlagen: -Entfällt bezogen auf die Nutzung-

Wohn-/Geschäftslage: -Entfällt bezogen auf die Nutzung-

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Art der Bebauung:

- Die umliegenden Grundstücke sind alle landwirtschaftlich genutzt. Eine derzeitige Bebauung ist nicht vorhanden.

Immissionen:

Während des Ortstermins waren lagetypische normale Immissionen vorhanden.

Sonstiges:

- Es sind in der Örtlichkeit landwirtschaftliche Fahrwege z.T. befestig und z.T. unbefestigt vorhanden.
- Es konnten bis auf das Flurstück 117 alle Flurstücke in der Örtlichkeit angefahren werden.

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

4.2 Grundstückseigenschaften

Zur Orientierung:

(Lagepläne
unmaßstäblich, siehe auch
Anlage 2)



Flurstück 106



Flurstück 11



Flurstück 51



Flurstück 117



Flurstück 80



Flurstück 119/1

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Flurstück 72



Flurstück 57

Flurstück

Grundstücksgröße:

106	11	51	117	80	119/1	72	57
31.336 m ²	4.551 m ²	5.618 m ²	12.103 m ²	12.844 m ²	8.376 m ²	4.650 m ²	7.310 m ²

Gestalt und Form:

Unregelmäßige Grundstücksformen.

Bebauung:

Keine.

Sonstiges:

- O.A.

Topographische
Grundstückslage:

Die Bewertungsgrundstücke sind eben und geneigt. Eine Bewirtschaftung ist gegeben.

Bodenbeschaffenheit:
(Baugrund, Grundwasser
augenscheinlich ersicht-
lich)

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Bodenuntersuchungen bzw. Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Es werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Altlasten:

- Bezogen auf alle Flurstücke

Allgemeine Hinweise zu Altlasten und Verunreinigungen im Gebäude:

Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst, vorausgesetzt, dass eine Kontamination durch Schadstoffe durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eindeutig nachgewiesen wurde.

Gibt es nur Hinweise auf eine Kontamination, wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die Ersterfassung erfolgt im Allgemeinen aufgrund historischer Recherchen, bei Vorliegen eines Anhaltspunkts durch Begehung, Aktenrecherche oder historische Luftbildauswertungen. Nicht jede Altablagerung oder jeder Altstandort ist auch eine Altlast.

Allgemeinhinweis

Altlastenuntersuchungen des Grund und Bodens und weitere technische Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe, liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes, ist zu unterstellen, dass die Bewertungsgrundstücke frei von Altlasten sind.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Entfällt.

4.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Bewertungsgrundstücke sind überwiegend über landwirtschaftliche Wege erschlossen.
Übersichtskarte:	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe Luftbilder in der Anlage 2 des Gutachtens.
Straßenausbau:	Kein Ausbau aufgrund der Nutzungen vorhanden.
<u>Vermutlich</u> vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Keine.
Erschließungsbeiträge/ Abgabensituation ¹ :	<p>Eine Abfrage der Erschließungs- und Abgabensituation hat <u>nicht</u> stattgefunden. Aus der Örtlichkeit ist zu unterstellen, dass bis dato keine erstmaligen Erschließungskosten, seitens der zuständigen Behörde erhoben wurden, da sich die Grundstücke als landwirtschaftliche Flächen in der Örtlichkeit darstellen.</p> <p>Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind.</p>

Gesonderter Hinweis:

Aufgrund der Verfahrenslänge eines Zwangsversteigerungsverfahren, wird potenziellen Ersteigerern angeraten, die v.g. Auskünfte vor dem jeweiligen Versteigerungstermin, nochmals abzufragen.

1414

¹ Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch oder schriftlich eingeholt. Es wird angeraten, vor einer vermögensmäßigen Disposition, bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweiligen zuständigen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24**4.4****Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

Grundbuch gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde vom Unterzeichner eingesehen.
(Stand: 05.12.2024)

Eintragungen in Abt. II: Unter Punkt 3 bereits aufgeführt.

Baulastenverzeichnis:

Keine Eintragungen vorhanden.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

Dem Unterzeichner sind keine bekannt geworden.

Bodenordnungsverfahren:

In Abteilung II des Grundbuchs ist ein entsprechender Vermerk eingetragen (bezogen auf das Flurstück 106).

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 abs. 9 BauBG.¹

1515**¹ § 165 BauBG Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**

(1) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

(3) Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn

1. die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,
2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,

3. die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Absatz 3 nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Absatz 1 Nummer 6 und Absatz 4 ergibt,

4. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.
Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwegen.

(4) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen nach Absatz 3 zu gewinnen. Die §§ 137 bis 141 sind entsprechend anzuwenden.

(5) Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, dass sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Entwicklung nicht betroffen werden, können aus dem Bereich ganz oder teilweise ausgenommen werden. Grundstücke, die den in § 26 Nummer 2 und § 35 Absatz 1 Nummer 7 bezeichneten Zwecken dienen, die in § 26 Nummer 3 bezeichneten Grundstücke sowie Grundstücke, für die nach § 1 Absatz 2 des Landbeschaffungsgesetzes ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Gemeinde bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einzubezogen werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht.

(6) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung (Entwicklungssatzung). In der Entwicklungssatzung ist der städtebauliche Entwicklungsbereich zu bezeichnen.

(7) Der Entwicklungssatzung ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind die Gründe darzulegen, die die förmliche Festlegung des entwicklungsbefürwortigen Bereichs rechtfertigen.

(8) Der Beschluss der Entwicklungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen. § 10 Absatz 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach Satz 1 ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Absatz 2 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich.

(9) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Entwicklungssatzung mit. Sie hat hierbei die von der Entwicklungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk). § 54 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.

4.5 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan/Bebauungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Rhein-Mosel, sind die Bewertungsflurstücke als landwirtschaftliche Flächen anzusprechen.

Bezogen auf das Flurstück 106, grenzt dieses an die Gemarkung Rübenach. Es ist ein Bebauungsplan „Industriepark Bauabschnitt 3“ gemeindeübergreifend in Aufstellung.



- Pfeil: Lage des Bewertungsflurstücks 106



- Pfeil: Lage des Bewertungsflurstücks 106

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Es liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Auskunft der Stadt Koblenz bzw. der Kreisverwaltung Mayen- Koblenz/VG Rhein-Mosel vor.

- Bebauungsplan in Aufstellung:

Bebauungsplan¹ „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“

Zweckverband Industriepark A 61 / GVZ Koblenz

Gemarkung: Kobern, Flur: 28

Gemarkung: Rübenach; Flur: 7

Entwicklungszustand²:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Flurstück 106: Sonstige Flächen

Hinweis bezogen auf das Flurstück 106:

Aufgrund der Tatsache, dass im Grundbuch Abt. II eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingetragen ist, ist die Bezeichnung Bauerwartungsland³ faktisch nicht korrekt, da hier nur die Kommune als Ankäufer in Frage kommt.

Nachfolgende Erläuterung zur einer städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, wurde aus folgender Quelle übernommen (www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/st_dtebauliche_entwicklungsma_nahmen_5331.html)

1717

¹ www.wfg-myk.de/wp-content/uploads/240603_bp-a61_3.ba_textfestsetzungen_konzeption_26697.pdf

² Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Bauerwartungsland

Rohbauland

Baureifes Land

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Baureifes Land – Definition § 3 ImmoWertV 2021, Absatz 4- sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

³ Bei Bauerwartungsland handelt es sich um Flächen, welche in den Flächennutzungsplänen der jeweiligen Gemeinden als künftiges Bauland bzw. als Land, welches erwartbar bebaut werden kann, verzeichnet sind. Die Definition gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung, Paragraf 3 Absatz 2 lautet: „Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“ Damit ist per Definition noch nicht final sichergestellt, dass der Eigentümer auf dem Bauerwartungsland tatsächlich bauen darf. Ebenfalls unklar ist, was der Eigentümer des Grundstücks auf der Fläche errichten darf.

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Zitat:“ Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts zur zügigen Baulandbeschaffung auf bisher ungenutzten, brachliegenden oder fehlgenutzten Flächen. Sie dient der schnellen Mobilisierung von Bauland für Wohngebäude, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen ebenso, wie der Finanzierung der kommunalen Entwicklungskosten.

Die rechtlichen Grundlagen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind in den §§ 165 bis 171 Baugesetzbuch BauGB geregelt. Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist in Anlehnung an das Sanierungsrecht geregelt. Auch hier ist eine Satzung erforderlich.

Das Wohl der Allgemeinheit muss die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordern. Das heißt, es muss ein erhöhtes öffentliches Interesse an einem erhöhten Bedarf an Wohnungen, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen vorliegen. Die zügige Durchführung der Maßnahme muss ebenso gesichert sein, wie der kommunale Grundstückszwischenerwerb und die Finanzierung. Die Maßnahme finanziert sich aus der Differenz der Wertsteigerung der Grundstücke:

- die Gemeinde kauft die Grundstücke des zu entwickelnden Gebiets zum entwicklungsunbeeinflussten Wert (Anfangswert) und
- verkauft die Grundstücke nach Neuordnung des Gebiets zum Preis von erschlossenen Baugrundstücken (Endwert).

Aus der Differenz zwischen Anfangs- und Endwert wird alles finanziert, was durch die Maßnahme ausgelöst wird, zum Beispiel

- die Erschließung des Entwicklungsgebiets
- die soziale Infrastruktur mit Schulen und Kindergärten
- die Park- und Grünanlagen.

Eigentümer können den Kauf abwehren, wenn sie bereit und in der Lage sind, die Entwicklung (von Teilbereichen) entsprechend der Planung selbst durchzuführen. In diesen Fällen wird eine Abwendungsvereinbarung abgeschlossen und ist ein Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen.“ Zitat Ende.

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

4.6 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung:

Alle Grundstücke sind als bewirtschaftete Ackerflächen anzusprechen, die möglicherweise in Verpachtung stehen.
Teilflächen aus den Flurstück stellen forstwirtschaftliche Flächen dar, die keiner Nutzung unterliegen.

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

5 Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes für die nachfolgend aufgeführten landwirtschaftlich (Acker-, Wald-, Wiesenflächen) genutzten Grundstücke in der Gemarkung Kobern (in den Fluren 28, 29 und 35) zugehörig zur Gemeinde **56330 Kobern-Gondorf**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
40	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	28	106	31.336 m ²
48	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	35	11	4.551 m ²
49	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	35	51	5.618 m ²
51	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	28	117	12.103 m ²
43	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	29	80	12.844 m ²
44	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	28	119/1	8.376 m ²
42	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	29	72	4.650 m ²
50	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	35	57	7.310 m ²

ALLGEMEINES

Definition des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.¹

2020—————

¹ (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21)

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) werden die 3 Hauptverfahren beschrieben, die zur Ermittlung des Verkehrswerts führen. Beschrieben werden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens, müssen ausreichend viele Vergleichsgrundstücke und Vergleichspreise zu Verfügung stehen, womit das Bewertungsobjekt hinreichend verglichen werden kann. Das Vergleichswertverfahren führt bei tatsächlich vergleichbarer Objekte unmittelbar zum Verkehrswert.

Das Ertragswertverfahren findet seine Anwendung, wenn bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Das Ertragswertverfahren ist für solche Objekte geeignet, deren Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Vorwiegend handelt es sich um Eigentumswohnungen, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser. Der Ertragswert ermittelt sich über die Summe des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen und sonstigen Anlagen.

Das Sachwertverfahren findet in der Regel seine Anwendung bei Bewertungsobjekten, deren Erträge nicht im Vordergrund stehen und die zur persönlichen Eigennutzung bestimmt sind. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens sind die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Vorwiegend handelt es sich um Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser sowie um selbst genutzte Eigentumswohnungen. Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Der jeweils ermittelte Sach- oder Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen (wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenwert.

Das zu bewertende Flurstück 106 befindet sich in der Richtwertzone 6000.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.rlp.de)
Stichtag 01.01.2024

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

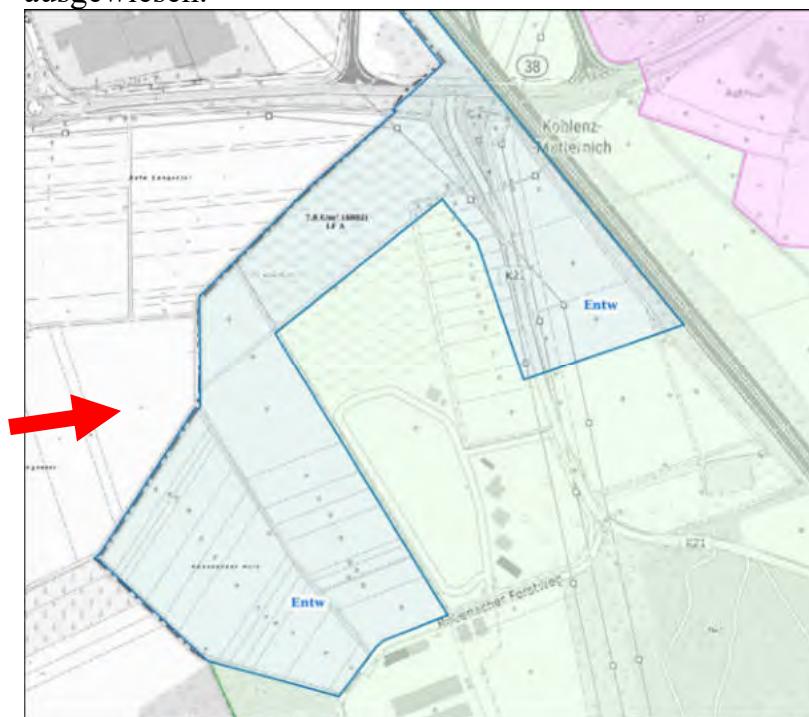
Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Mayen-Koblenz, weist für die o.g. Zone folgenden Bodenrichtwert für Ackerflächen zum Stichtag 01.01.2024 aus:

2,40 €/m²
LF – A – 60

In der Regel wird für Ackerflächen der ausgewiesene Bodenrichtwert zugrunde gelegt. In dem vorliegenden Bodenrichtwert, wird nicht berücksichtigt, dass sich das Flurstück 106, in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan integriert.

Das Flurstück 106 grenzt wie bereits ausgeführt unmittelbar an die Gemarkungsgrenze (hier: Gemarkung Rübenach) zur Stadt Koblenz.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Koblenz, wird ein Bodenrichtwert in Höhe von **7,80 €/m² (LF – A – EU)** zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.koblenz.de), Stichtag 01.01.2024

Bodenrichtwert:	=	7,80 €/m ²
Entwicklungszustand:	LF	= Flächen der Land –und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	A	= Ackerflächen
Sanierungs-/Entwicklungszusatz:	EU	= entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
Art der Bebauung:	=	o.A.
Art der Bauweise:	=	o.A.
Geschosszahl:	=	o.A.
Geschossflächenzahl:	=	o.A.
Grundstückstiefe:	=	o.A.
Grundstücksgröße	=	o.A.

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24**Flurstück 106**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um bewirtschaftetes Ackerland.

Die umliegenden Flurstücke sind als Ackerlandflächen genutzt.

Wie eingangs aufgeführt, liegt das Bewertungsgrundstück in einer städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.

Auf dieser Grundlage ermittelt sich indirekt der ausgewiesene Bodenrichtwert, da für die umliegenden, nicht von der Maßnahmen betroffenen Ackerflächen, rd. 2,40 €/m² bis 3,50 €/m² als Bodenrichtwert ausgewiesen werden.

Für das Bewertungsgrundstück, kann entsprechend der ausgewiesene Bodenrichtwert für den Bereich der Stadt Koblenz angehalten werden.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Koblenz , hat der Gutachterausschuss Ost-Eifel-Hunsrück für die umliegenden Flächen aus deren Einzugsgebiet, einen adäquaten Bodenrichtwert abgeleitet, der als entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert übernommen wurde.

Wie sich die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme weiter entwickelt oder in welchem Zeitraum der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Rechtskraft erlangen könnte, ist unbekannt und kann auch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Die Eintragung der Entwicklungsmaßnahme im Grundbuch in Abt. II, erfolgte im Jahr 2000.

Die Konzeptentwicklung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, liegt zurück im Jahr 2021.

Schriftliche Ausführungen zu dem Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses für den Bereich Kreis Mayen-Koblenz, konnten nicht eruiert werden.

- **Die v.g. Ausführungen sind somit auch als spekulativ zu bezeichnen.**

Um hier eine Würdigung des Gesamtumstandes herbeizuführen, wird der Bodenrichtwert in Höhe von 7,80 €/m² zugrunde gelegt und mit einem Abschlag von 25 % angehalten.

Es wird somit ein Bodenwert in Höhe von rd. 5,85 €/m² (7,80 €/m² x 0,75) angehalten.

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Grundstück Gemarkung Kobern, Flur 35, Flurstück 11, In den Lücken

- Nutzung: Ackerfläche
- Topographie: Nahezu eben

Das v.g. Bewertungsflurstück befindet sich in der Richtwertzone 6000.
Bodenrichtwert 2,40 €/m² (LF-A-60)

Bodenrichtwert:	=	2,40 €/m ²
Entwicklungszustand:	LF	= Flächen der Land –und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	A	= Ackerflächen; Ackerzahl 60



Für das Bewertungsgrundstück, kann der ausgewiesene Bodenrichtwert zugrunde gelegt werden.

Grundstück Gemarkung Kobern, Flur 35, Flurstück 51, In den Lücken

- Nutzung: Ackerfläche
- Topographie: leicht abfallend

Das v.g. Bewertungsflurstück befindet sich in der Richtwertzone 6000.
Bodenrichtwert 2,40 €/m² (LF-A-60)

Bodenrichtwert:	=	2,40 €/m ²
Entwicklungszustand:	LF	= Flächen der Land –und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	A	= Ackerflächen; Ackerzahl 60

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Für das Bewertungsgrundstück, kann der ausgewiesene Bodenrichtwert zugrunde gelegt werden.

Grundstück Gemarkung Kobern, Flur 28, Flurstück 117, Auf Mittelberg

- Nutzung: Acker; Waldfläche
- Topographie: unterstellt geneigt

Das v.g. Bewertungsflurstück befindet sich in der Richtwertzone 6000 und 8000.

Bodenrichtwert 2,40 €/m² (LF-A-60)

Bodenrichtwert 0,40 €/m² (LF-F)

Bodenrichtwert:		=	2,40 €/m ²
Entwicklungszustand:	LF	=	Flächen der Land –und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	A	=	Ackerflächen; Ackerzahl 60
Art der Nutzung:	F	=	Forst-/Waldflächen

Das Grundstück wird mit einem Flächenanteil von 4.500 m² als Ackerfläche betrachtet. Der verbleibende Flächenanteil mit einer Größe von 7.603 m² ist als Waldfläche zu bewerten.

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24**Grundstück Gemarkung Kobern, Flur 29, Flurstück 80, Auf Lasir**

- Nutzung: Ackerfläche
- Topographie: leicht geneigt

Das v.g. Bewertungsflurstück befindet sich in der Richtwertzone 6000.
Bodenrichtwert 2,40 €/m² (LF-A-60)

Bodenrichtwert:	=	2,40 €/m ²
Entwicklungszustand:	=	Flächen der Land –und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	=	Ackerflächen; Ackerzahl 60



Für das Bewertungsgrundstück, kann der ausgewiesene Bodenrichtwert zugrunde gelegt werden.

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Grundstück Gemarkung Kobern, Flur 28, Flurstück 119/1, Auf Mittelberg

- Nutzung: Grünland
 - Topographie: leicht geneigt bis terrassiert

Das v.g. Bewertungsflurstück befindet sich in der Richtwertzone 6500.
Bodenrichtwert 1,40 €/m² (LF-GR-33)

Bodenrichtwert:		=	1,40 €/m ²
Entwicklungszustand:	LF	=	Flächen der Land –und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	GR	=	Grünlandfläche; Ackerzahl 33



Für das Bewertungsgrundstück, kann der ausgewiesene Bodenrichtwert zugrunde gelegt werden.

Grundstück Gemarkung Kobern, Flur 29, Flurstück 72, Im Daunsgraben

- Nutzung: Ackerfläche
 - Topographie: Nahezu eben

Das v.g. Bewertungsflurstück befindet sich in der Richtwertzone 6000. Bodenrichtwert 2,40 €/m² (LF-A-60)

Bodenrichtwert:		=	2,40 €/m ²
Entwicklungszustand:	LF	=	Flächen der Land –und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	A	=	Ackerflächen; Ackerzahl 60

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Für das Bewertungsgrundstück, kann der ausgewiesene Bodenrichtwert zugrunde gelegt werden.

Grundstück Gemarkung Kobern, Flur 35, Flurstück 57, In den Lücken

- Nutzung: Ackerfläche
- Topographie: Nahezu eben

Das v.g. Bewertungsflurstück befindet sich in der Richtwertzone 6000.
Bodenrichtwert 2,40 €/m² (LF-A-60)

Bodenrichtwert:	=	2,40 €/m ²
Entwicklungszustand:	=	Flächen der Land –und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	=	Ackerflächen; Ackerzahl 60



Für das Bewertungsgrundstück, kann der ausgewiesene Bodenrichtwert zugrunde gelegt werden.

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Der Bodenwert der u.g. Bewertungsgrundstücke wird zum Wertermittlungsstichtag den 21.01.2025 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Kobern, Blatt 2640

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
40	28	106	31.336 m ² x 5,85 €/m ²	183.316,00 EUR Rd. 183.500,00 EUR
48	35	11	4.551 m ² x 2,40 €/m ²	10.922,00 EUR Rd. 11.000,00 EUR
49	35	51	5.618 m ² x 2,40 €/m ²	13.483,00 EUR Rd. 13.500,00 EUR
51	28	117	4.500 m ² x 2,40 €/m ² <u>7.603 m²</u> x 0,40 €/m ² 12.103 m ²	10.800,00 EUR <u>3.041,00 EUR</u> 13.841,00 EUR Rd. 14.000,00 EUR
43	29	80	12.844 m ² x 2,40 €/m ²	30.826,00 EUR Rd. 31.000,00 EUR
44	28	119/1	8.376 m ² x 1,40 €/m ²	11.726,00 EUR Rd. 11.500,00 EUR
42	29	72	4.650 m ² x 2,40 €/m ²	11.160,00 EUR Rd. 11.000,00 EUR
50	35	57	7.310 m ² x 2,40 €/m ²	17.544,00 EUR Rd. 17.500,00 EUR

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24**6 Verkehrswert**

Zum Stichtag 21.01.2025 wird der Verkehrswert für die nachfolgend aufgeführten landwirtschaftlich (Acker-, Wald-, Wiesenflächen) genutzten Grundstücke in der Gemarkung Kobern (in den Fluren 28, 29 und 35) zugehörig zur Gemeinde
56330 Kobern-Gondorf

wie folgt ermittelt:

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
40	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	28	106	31.336 m ²	183.500,00 EUR
48	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	35	11	4.551 m ²	11.000,00 EUR
49	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	35	51	5.618 m ²	13.500,00 EUR
51	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	28	117	12.103 m ²	14.000,00 EUR
43	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	29	80	12.844 m ²	31.000,00 EUR
44	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	28	119/1	8.376 m ²	11.500,00 EUR
42	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	29	72	4.650 m ²	11.000,00 EUR
50	Kobern/ Nr. 2640	Kobern	35	57	7.310 m ²	17.500,00 EUR

Das Bewertungsobjekt wurde vom Unterzeichner besichtigt. Der Unterzeichner bescheinigt, dass er das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet hat.

Lahnstein, 21.08.2025



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Kröff Uwe", is placed over the stamp.



Uwe Kröff Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
 öffentlich-rechtlich-zertifiziert für die Bewertung
 von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie
 Mieten und Pachten

Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen von Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten, bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser. Dritten darf der Inhalt dieses Gutachtens nicht ohne schriftliche Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

7

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)
- Anlage 3: Auszug aus der Aufstellung zum Bebauungsplan

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Anlage 1 Fotodokumentation

Grundstück Gemarkung Kobern, Flur 28, Flurstück 106, Aufm Langenthal
Größe: 31.336 m²

Foto 1



Nutzung: Ackerfläche

Foto 2



Landwirtschaftlicher unbefestigter Fahrweg

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Grundstück Gemarkung Kobern, Flur 35, Flurstück 11, In den Lücken
Größe: 4.551 m²

Foto 3



Nutzung: Ackerfläche

Foto 4



Nutzung: Ackerfläche

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

**Grundstück Gemarkung Kobern, Flur 35, Flurstück 51, In den Lücken
Größe: 5.618 m²**

Foto 5



Nutzung: Ackerfläche

Foto 6



Nutzung: Ackerfläche; unbefestigter Fahrweg

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Grundstück Gemarkung Kobern, Flur 28, Flurstück 117, Auf Mittelberg
Größe: 12.103 m²

Foto 7



Nutzung: Acker-Waldfläche

Foto 8



Nutzung: Acker-Walfläche; hinter den Flurstücken 119/1
und 118 (nicht zu bewerten)

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

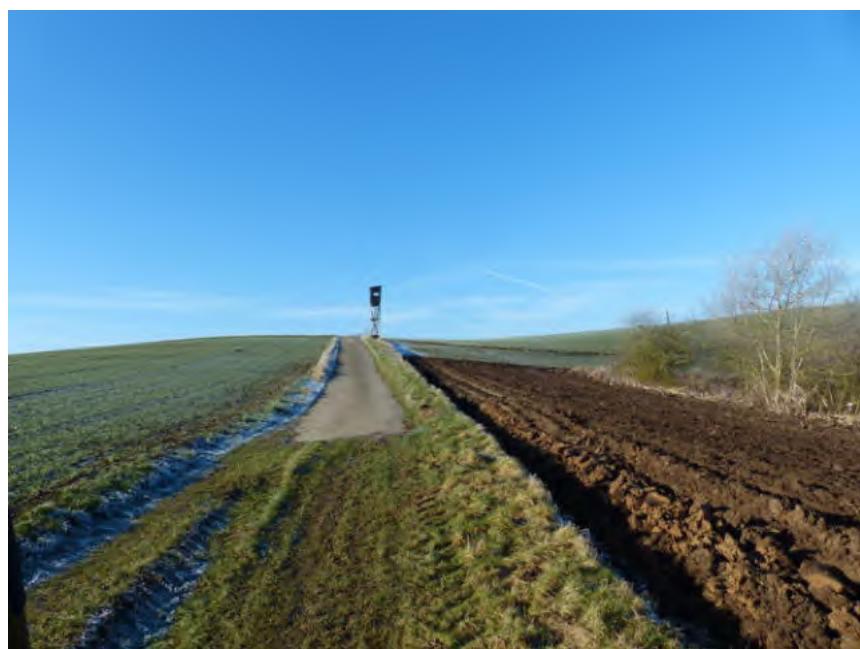
**Grundstück Gemarkung Kobern, Flur 29, Flurstück 80, Auf Lasir
Größe: 12.844 m²**

Foto 9



Nutzung: Ackerfläche

Foto 10



Nutzung: Ackerfläche

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

**Grundstück Gemarkung Kobern, Flur 28, Flurstück 119/1, Auf Mittelberg
Größe: 8.376 m²**

Foto 11



Nutzung: Wiese

Foto 12



Nutzung: Wiese

Gutachten Stichtag 21.01.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/24

Grundstück Gemarkung Kobern, Flur 29, Flurstück 72, Im Daunsgraben
Größe: 4.650 m²

Foto 13



Nutzung: Ackerfläche

Foto 14



Nutzung: Ackerfläche