



planungs- und sachverständigenbüro

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151

für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken

21 K 39/24 Zwangsversteigerungsverfahren

Gutachten



Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

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

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151



für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken

Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

architekturleistungen schadensgutachten beweissicherung immobilienbewertung

Gutachten

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

für die nachfolgend aufgeführten landwirtschaftlich (Ackerflächen) genutzten Grundstücke in der Gemarkung Gondorf, zugehörig zur Gemeinde **56330 Koborn-Gondorf**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Gondorf/ Nr. 1018	Gondorf	8	98	6.813 m ²
2	Gondorf/ Nr. 1018	Gondorf	8	71/4	3.042 m ²



Flurstück 98

Eigentümer:
Siehe Beschluss

Aktenzeichen: - 21 K 39/24 -

Wertermittlungsstichtag:



Flurstück 71/4

Auftraggeber:
Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Zwangsversteigerungsverfahren

26. Juni 2025

Verkehrswert Flurstück 98	15.000,00 EUR
Verkehrswert Flurstück 71/4	6.700,00 EUR

Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 17 Seiten. Zusätzlich 2 Anlagen, bestehend aus 12 Seiten (I-XII).

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner.

Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 30.778 Anschlägen-

Anlage 1: Fotodokumentation mit 8 Fotos-

Anlage 2: 0 s/w-Kopie, 8 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:	Bewirtschaftete Ackerflächen. Es liegt für Teilflächen ein mündlicher Pachtvertrag vor. Weitere Angaben sind unbekannt.
Energiepass:	entfällt
Hausverwaltung:	entfällt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	entfällt
Wohngeld:	entfällt
Versicherungsschutz:	entfällt
Gewerbebetrieb:	entfällt
Zubehör:	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.

- Das eingetragene Recht (Freileitungsrecht) ist in der Örtlichkeit (zum Stichtag) nicht vorhanden.*

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1	Fragen zum Auftrag	2
2	Einleitung	4
3	Grunddaten / Allgemeine Angaben	4
4	Grundstücksbeschreibung	7
4.1	Umfeld	7
4.2	Grundstückseigenschaften	9
4.3	Erschließungszustand	11
4.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	11
4.5	Planungs- und Entwicklungszustand	12
4.6	Vorhandene Bebauung	12
5	Verkehrswertermittlung	12
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
5.2	Ermittlung des Bodenwertes	14
6	Verkehrswert	16
7	Verzeichnis der Anlagen	17

2 Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht Koblenz Karmeliterstraße 14 56068 Koblenz
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 21 K 39/24.
Auftrag vom:	15.05.2025
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:
	-Antragsteller- siehe Beschluss
	-Antragsgegner- siehe Beschluss
Tag der Ortsbesichtigung:	26. Juni 2025
Wertermittlungsstichtag:	26. Juni 2025
Qualitätsstichtag:	26. Juni 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	■ die im Beschluss aufgeführte Antragsgegnerin zu 2. ■ der Unterzeichner

3 Grunddaten / Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt: Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der Gemarkung Gondorf.

Eintragungen im
Grundbuch: Amtsgericht Koblenz
Grundbuch von Gondorf Blatt 1018

Bestands-
verzeichnis:

Lf. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
1	Gondorf	8	98	Ackerland, Aufm Kehr	6.813 m²
2	Gondorf	8	71/4	Ackerland, Aufm Plenzer	3.042 m²

Abt. I: Eigentümer:
-siehe Grundbuch-

Abt. II ¹ :	<u>Bezogen auf die lfd. Nr. 1 Bestandsverzeichnis</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Freileitungsrecht und bedingtes Bebauungsverbot) für West Netz GmbH mit Sitz in Dortmund; gemäß Flurbereinigungsplan (ONr. 652) eingetragen am 03.04.1979 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 39/24); eingetragen am 13.12.2024.
Abt. III:	Schuldverhältnisse, soweit diese in Abt. III eingetragen sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.
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 • Fotodokumentation Das Vorliegen einer Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. In dem Gutachten ist unterstellt, dass die brandschutztechnischen Vorschriften, planmäßig nach den jeweiligen Richtlinien/Verordnungen (hier: LBauO-Rheinland-Pfalz) ausgeführt sind.
Wertermittlungs- Grundlagen/ verwendete Literatur:	• Lageplan (Auszug aus der Liegenschaftskarte) • Grundbuchauszug • Grundstücksmarktbericht 2025 • 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

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

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)

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.

WoFIV:

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)

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

Bevölkerungs-Entwicklung in Kobern-Gondorf:

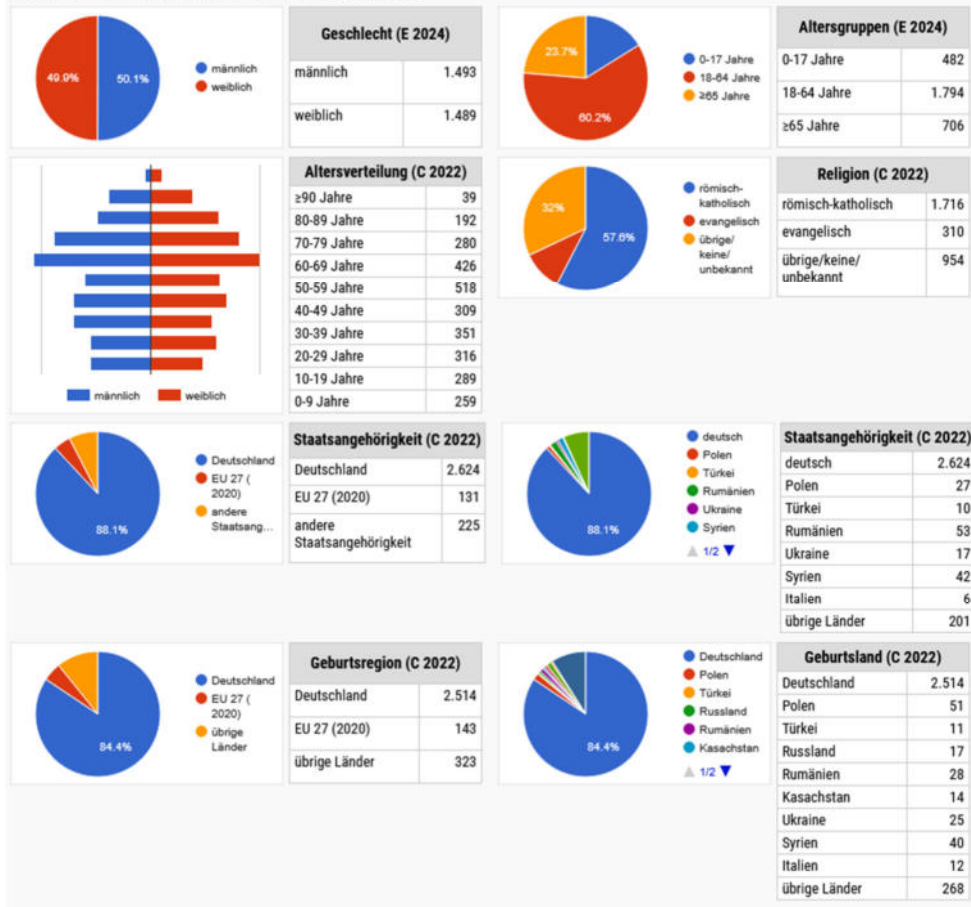
Quelle: https://www.citypopulation.de/de/germany/rheinlandpfalz/mayen_koblenz/07137212__kobern_gondorf/

Name	Kreis	Einwohner Schätzung 1990-12-31	Einwohner Schätzung 2001-12-31	Einwohner Zensus 2011-05-09	Einwohner Zensus 2022-05-15	Einwohner Schätzung 2024-12-31
Kobern-Gondorf	Mayen-Koblenz	3.002	3.283	3.271	2.980	2.982

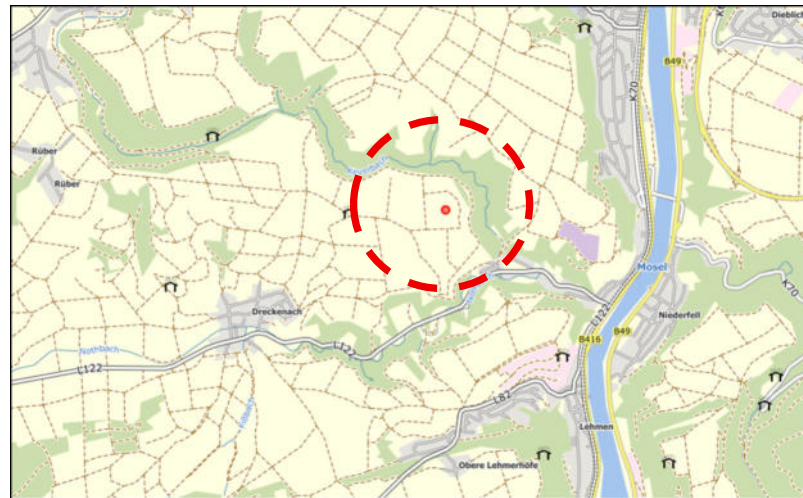
Kobern-Gondorf

- 2.982 Einwohner [2024] – Schätzung
- 28,40 km² Fläche
- 105,0/km² Bevölkerungsdichte [2024]
- 0,030% Jährliche Bevölkerungsveränderung [2022 → 2024]

Weitere Informationen zur Bevölkerungsstruktur:



Lage:
(Quelle: geoportal.rlp.de)



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

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. In ca. 5 km Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt „Ochtendung“ 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-

Art der Bebauung:

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



Foto: landwirtschaftl. Fahrweg (Flurstück 98)



Foto: landwirtschaftl. Fahrweg (Flurstück 71/4)

Immissionen:

Während des Ortstermins waren normale Immissionen eines landwirtschaftlichen Außenbereichs vorhanden.

Sonstiges:

Es sind in der Örtlichkeit landwirtschaftliche Fahrwege z.T. befestigt und z.T. unbefestigt vorhanden.

4.2 Grundstückseigenschaften

Zur Orientierung:
(Lagepläne
unmaßstäblich, siehe auch
Anlage 2)



Flurstück

Grundstücksgröße:

Gestalt und Form:

Bebauung:

Sonstiges:

Topographische
Grundstückslage:

98

71/4

6.813 m²

3.042 m²

Unregelmäßige Grundstücksformen.

Keine.

- o.A.

Die Bewertungsgrundstücke sind leicht 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.

Altlasten:

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 das Bewertungsgrundstück frei von Altlasten ist.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

-entfällt-

4.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Bewertungsgrundstücke sind überwiegend über landwirtschaftliche Wege erschlossen.
Übersichtskarte:	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:	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. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. <u>Gesonderter Hinweis:</u> <i>Aufgrund der Verfahrenslänge eines Zwangsversteigerungsverfahrens, wird potenziellen Ersteigern angeraten, die v.g. Auskünfte vor dem jeweiligen Versteigerungstermin, nochmals abzufragen.</i>

4.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Unterzeichner eingesehen. (Stand: 16.12.2024) Eintragungen in Abt. II: Unter Punkt 3 bereits aufgeführt.
Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz:	-entfällt-
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Dem Unterzeichner sind keine bekannt geworden.
Bodenordnungsverfahren:	In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

4.5 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan/Bebauungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kobern-Gondorf, ist der Bereich der zu bewertenden Grundstücke als „landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt aufgrund der Lage im Außenbereich nicht vor.

Entwicklungszustand:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft¹.

4.6 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung: Die Grundstücke sind als bewirtschaftete Ackerflächen anzusprechen, die möglicherweise in Verpachtung stehen.

Zukünftige wirtschaftlichste Nutzung: Ackerflächen.

5 Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes für die nachfolgend aufgeführten landwirtschaftlich (Ackerflächen) genutzten Grundstücke in der Gemarkung Gondorf zugehörig zur Gemeinde

56330 Kobern-Gondorf

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Gondorf/ Nr. 1018	Gondorf	8	98	6.813 m²
2	Gondorf/ Nr. 1018	Gondorf	8	71/4	3.042 m²

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.

1212_____

¹ 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.

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichsverfahren, 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

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) werden die 3 Hauptverfahren beschrieben, die zur Ermittlung des Verkehrswerts führen.

Beschrieben werden das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Zur Anwendung des Vergleichsverfahrens, müssen ausreichend viele Vergleichsgrundstücke und Vergleichspreise zu Verfügung stehen, womit das Bewertungsobjekt hinreichend verglichen werden kann.

Das Vergleichsverfahren 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 Vergleichsverfahren 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.

- Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt auf Basis von Bodenrichtwerten aus Vergleichskaufpreisen.

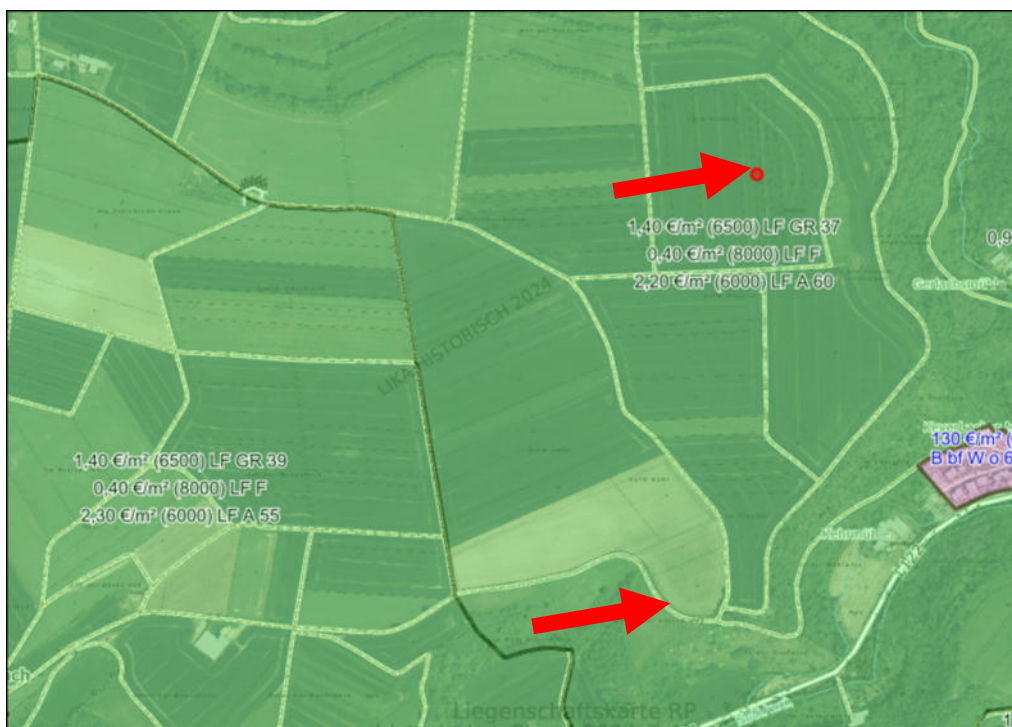
5.2 Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichwertverfahren 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.

Die zu bewertenden Flurstücke 98 und 71/4 sind der Richtwertzone 6000 zuzuordnen.



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

Gutachten Stichtag 26.06.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 39/24

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:

2,20 €/m²
LF – A – 60

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

Bodenrichtwert:		=	0,25 €/m ²
Entwicklungsstufe:	LF	=	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen
Art der Nutzung:	A-60	=	Ackerflächen -Ackerzahl 60-

Grundstück Gemarkung Gondorf, Flur 8 Flurstück 98, Aufm Kehr

- Nutzung: Ackerfläche
- Topographie: leicht abfallend

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

Grundstück Gemarkung Gondorf, Flur 8 Flurstück 71/4, Aufm Plenzer

- Nutzung: Ackerfläche
- Topographie: Nahezu eben

Die Bodenwerte der v.g. Bewertungsgrundstücke, werden zum Wertermittlungsstichtag den 16.06.2025 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Gondorf, Blatt 1018

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
1	8	98	6.813 m ² x 2,20 €/m ²	14.989,00 EUR rd. 15.000,00 EUR
2	8	71/4	3.042 m ² x 2,20 €/m ²	6.692,00 EUR rd. 6.700,00 EUR

Gutachten Stichtag 26.06.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 39/24

6 Verkehrswert

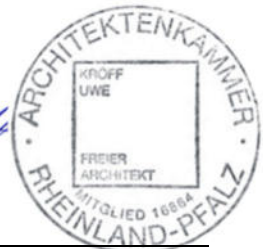
Zum Stichtag 26.06.2025 wird der Verkehrswert für die nachfolgend aufgeführten landwirtschaftlich (Ackerflächen) genutzten Grundstücke in der Gemarkung Gondorf, zugehörig zur Gemeinde **56330 Koblenz-Gondorf**

wie folgt ermittelt:

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
1	Gondorf/ Nr. 1018	Gondorf	8	98	6.813 m ²	15.000,00 EUR
2	Gondorf/ Nr. 1018	Gondorf	8	71/4	3.042 m ²	6.700,00 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, 04.12.2025

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.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan), Luftbild

Anlage 1 Fotodokumentation

Foto 1



Flurstück 98

Foto 2



Flurstück 98

Foto 3



Flurstück 98

Foto 4



Flurstück 98

Foto 5



Flurstück 71/4

Foto 6



Flurstück 71/4

Foto 7



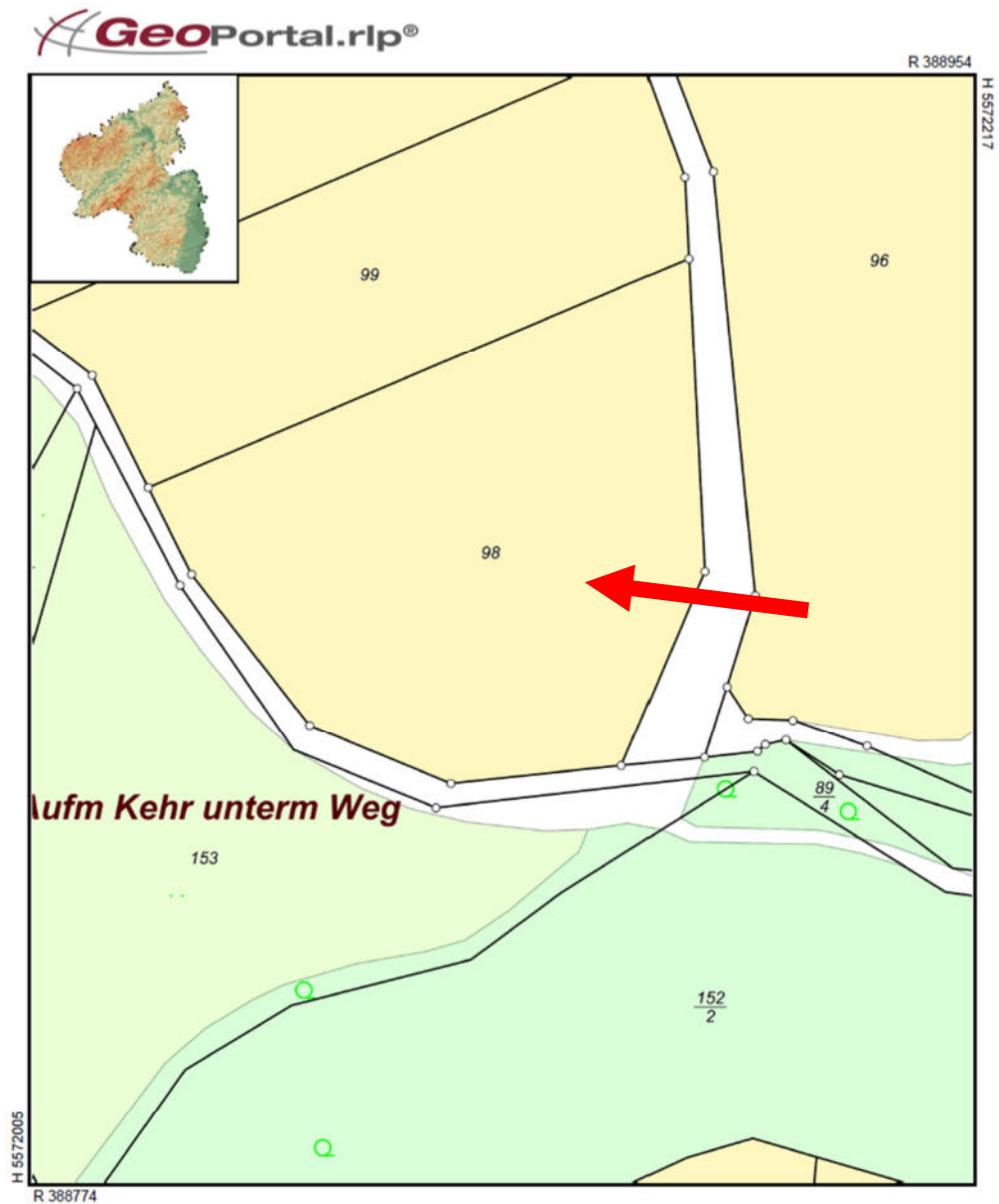
Flurstück 71/4

Foto 8



Flurstück 71/4

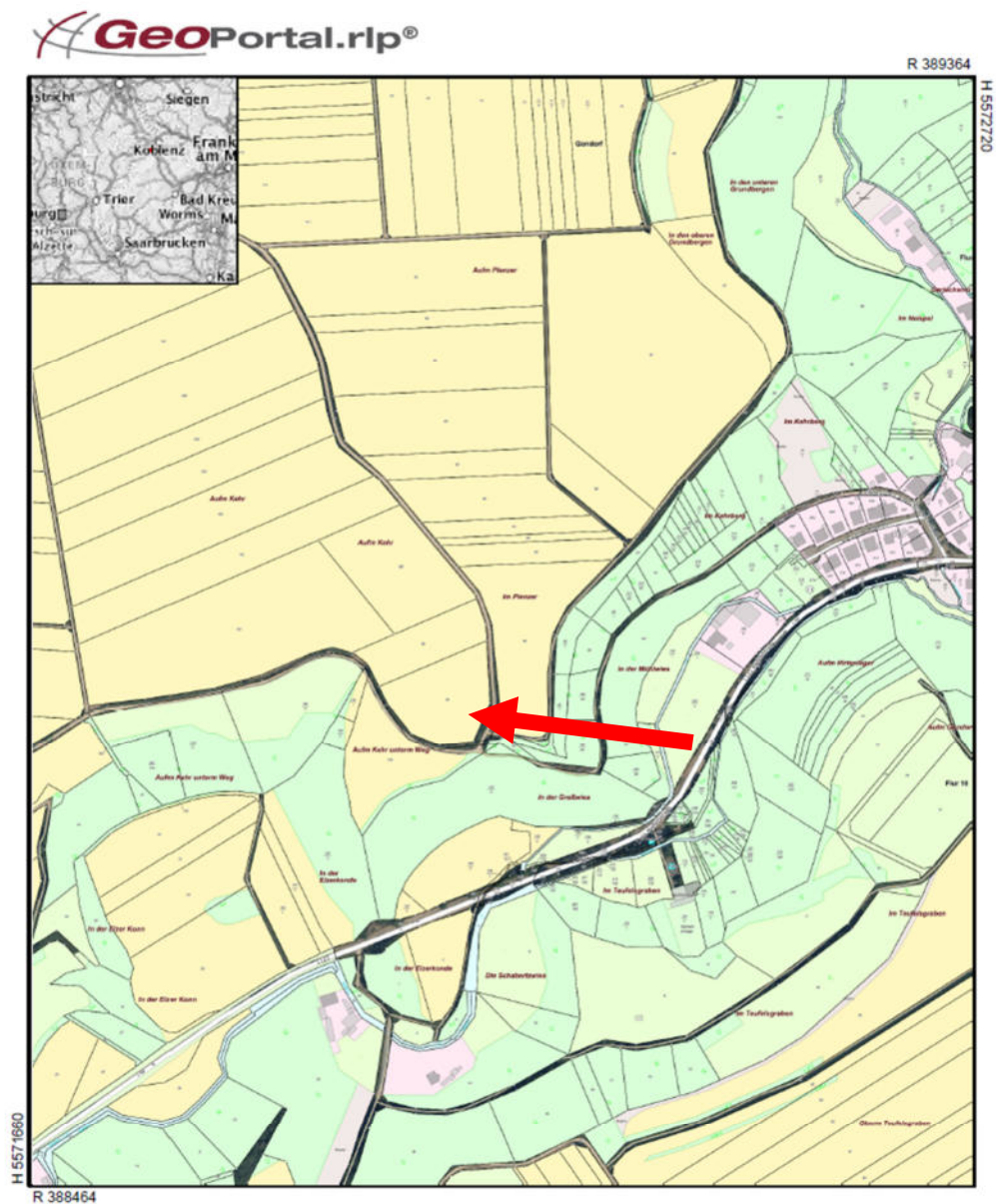
Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)



Flurstück 98

Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)



Datum: 11.6.2025
Notiz

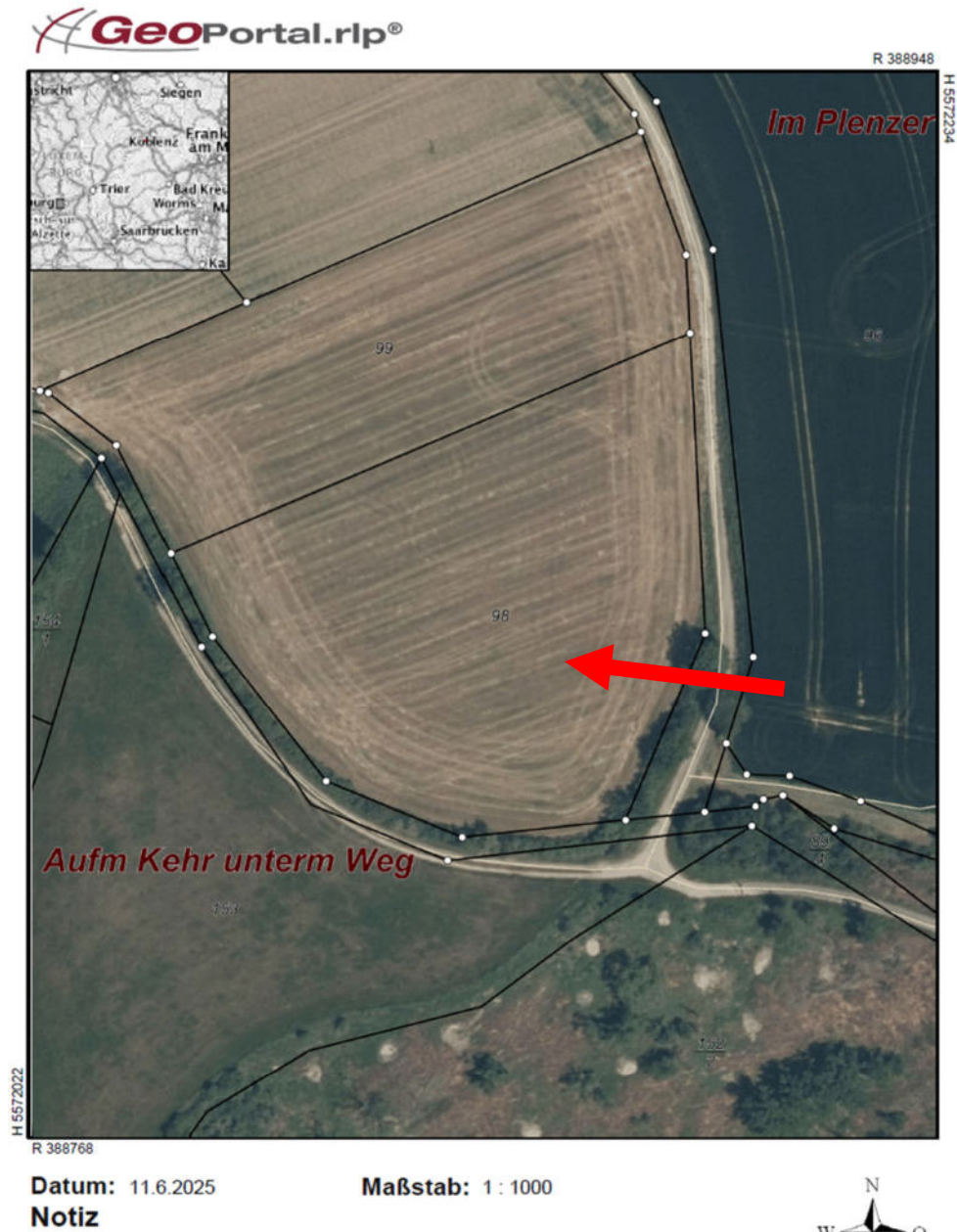
Maßstab: 1 : 5000



Flurstück 98

Ohne Maßstab

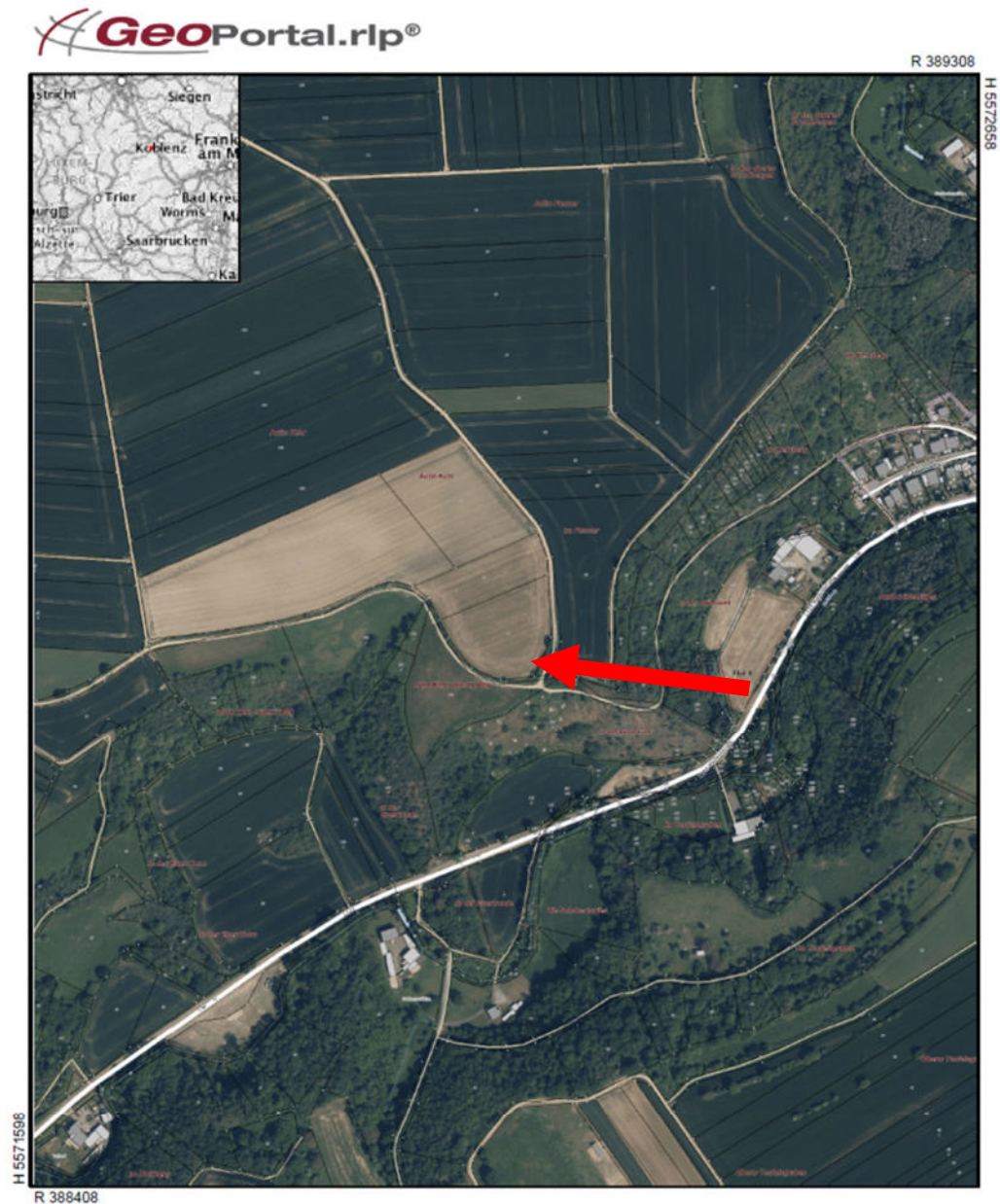
Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)



Flurstück 98

Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)



Datum: 11.6.2025
Notiz

Maßstab: 1 : 5000



Flurstück 98

Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)



Maßstab: 1 : 2500

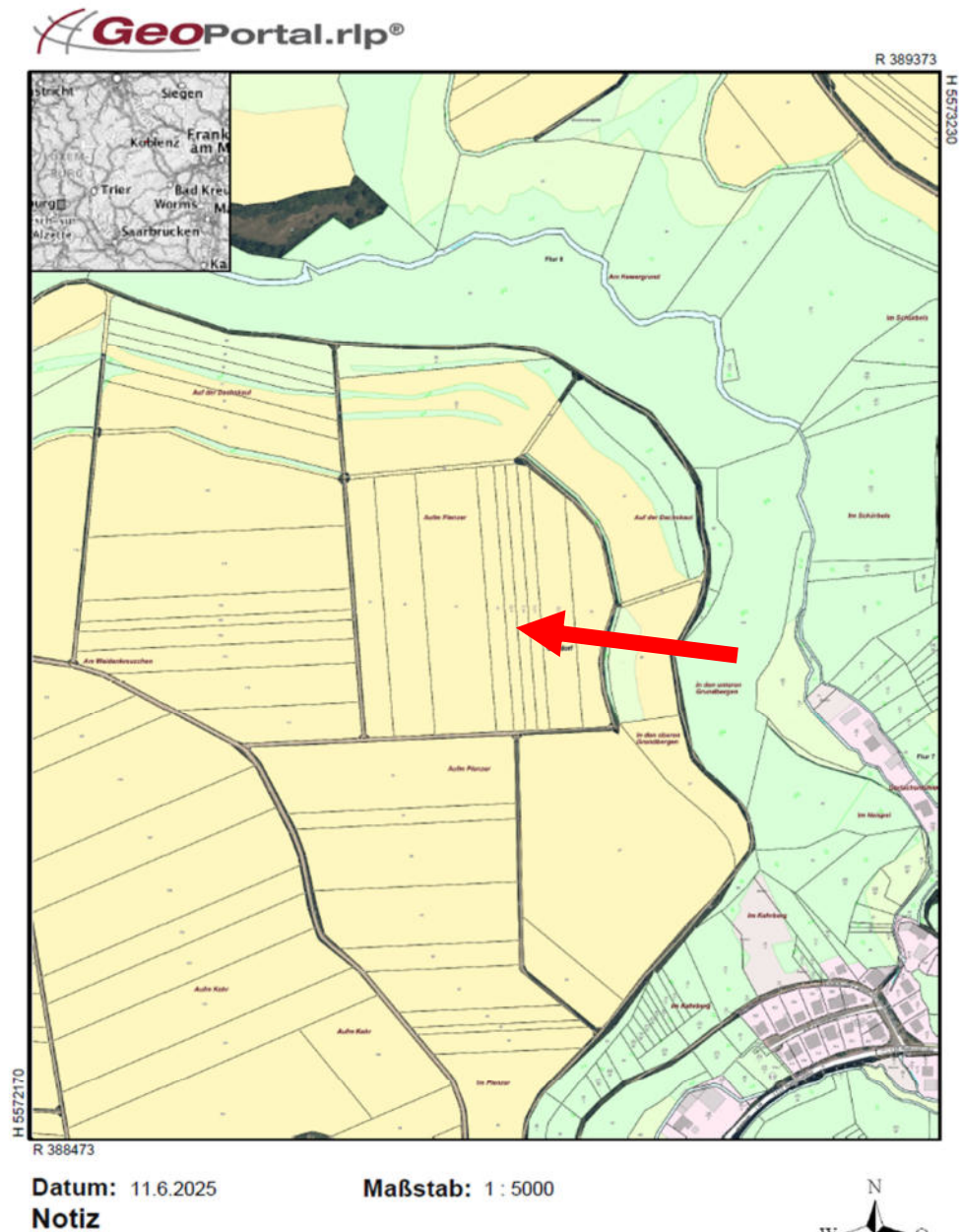


Flurstück 71/4

Ohne Maßstab

Gutachten Stichtag 26.06.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 39/24

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)



Flurstück 71/4

Ohne Maßstab

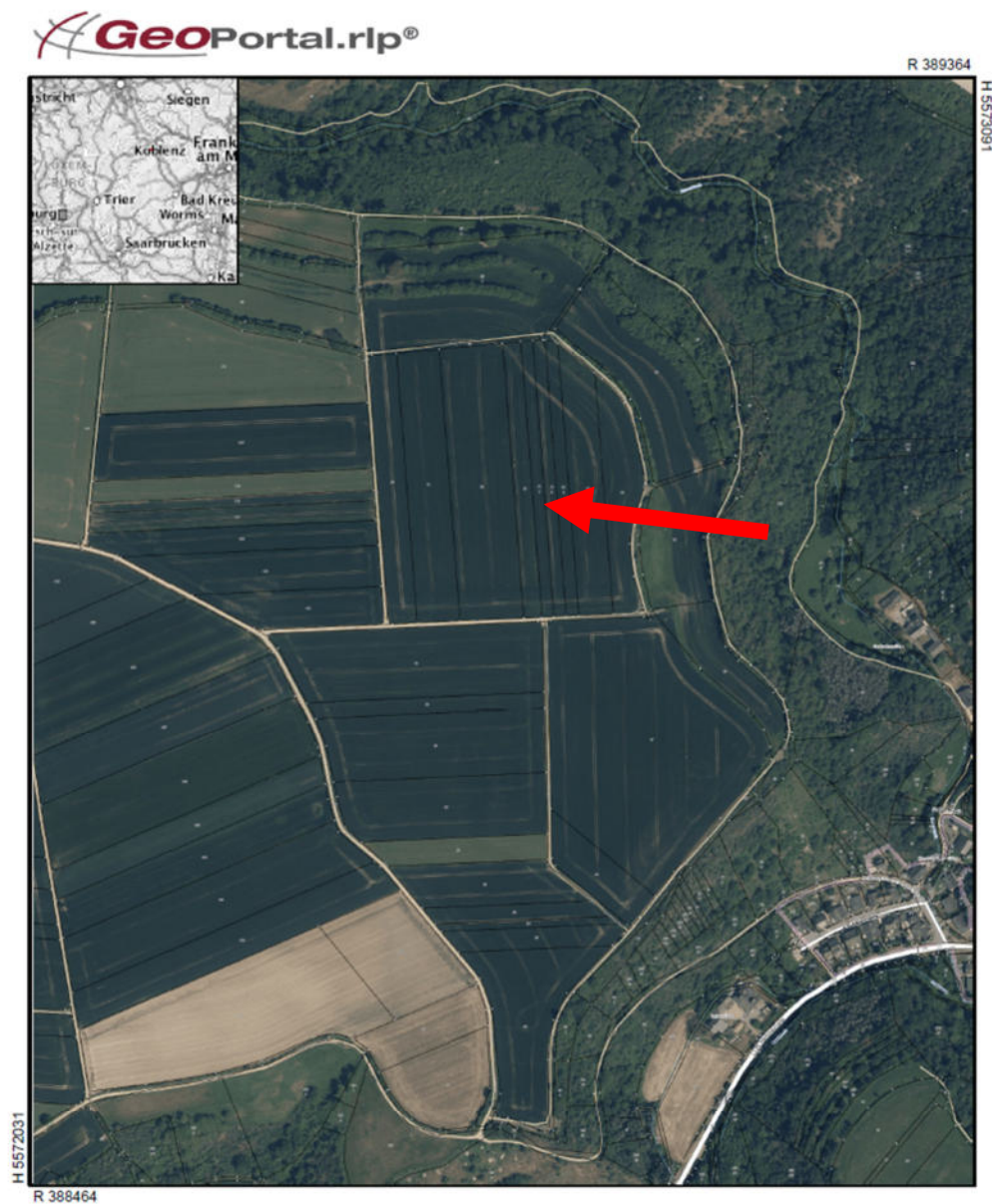
Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)



Flurstück 71/4

Ohne Maßstab

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)



Datum: 11.6.2025
Notiz

Maßstab: 1 : 5000



Flurstück 71/4

Ohne Maßstab