

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten

von der Landwirtschaftskammer NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
sowie von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch

Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über 5 unbebaute ldw. Grundstücke
in der Gemarkung Löhndorf
(Stadt Sinzig, Kreis Ahrweiler)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

- 6 K 2/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Sinzig
Barbarossastraße 21
53849 Sinzig

Auftrag vom : 25.03.2025
Ortstermin am : 18.06.2025
Wertermittlungsstichtag : 18.06.2025
Qualitätsstichtag : 18.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage der Grundstücke	6
3.3	Beschreibung der Grundstücke	7
4	Wertermittlung der Grundstücke	10
5	Bewertung der in Abt. II der Grundbücher eingetragenen Rechte	11
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	12
7	Literatur	15
8	Anlagen	15

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 25.03.2025 vom

Amtsgericht Sinzig
Barbarossastraße 21
53489 Sinzig

mit der Verkehrswertermittlung folgender Grundstücke beauftragt:

Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Löhndorf	1884	Löhndorf	3	217	3.181 m ²
Löhndorf	1884	Löhndorf	10	2	56 m ²
Löhndorf	1884	Löhndorf	4	61/2	4.875 m ²
Löhndorf	1884	Löhndorf	4	61/1	19 m ²
Löhndorf	1884	Löhndorf	5	21/2	1.135 m ²

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermins erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 18.06.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anlässlich des Ortstermins wurden die zu bewertenden Grundstücke in Augenschein genommen.

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um unbebaute ldw. Grundstücke. Die Grundstücke werden augenscheinlich nicht bewirtschaftet. Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass keine Miet- und Pachtverhältnisse vorliegen.

Die Grundstücke Gemarkung Löhndorf, Flur 10, Flurstück 2, Flur 4, Flurstücke 61/2 und 61/1 sowie Flur 5, Flurstück 21/2 grenzen aneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Sie weisen teilweise keine eigenen, öffentlichen, Zuwegungen auf.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) 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.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 53489 Sinzig - Löhndorf

Eigentümer lt.
Grundbuch : *-nicht Bestandteil der vorliegenden
Internetversion-*

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Amtsgericht : Sinzig

Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Löhndorf	1884	Löhndorf	3	217	3.181 m ²
Löhndorf	1884	Löhndorf	10	2	56 m ²
Löhndorf	1884	Löhndorf	4	61/2	4.875 m ²
Löhndorf	1884	Löhndorf	4	61/1	19 m ²
Löhndorf	1884	Löhndorf	5	21/2	1.135 m ²

Lasten in Abt. II
des Grundbuches :

lfd. Nr. 1:

Recht auf Bau, Betrieb und Unterhaltung von Hochspannungsfreileitungen von Löhndorf nach Ramersbach und in Verbindung damit eine Bau-, Aufwuchs- und Verrichtungsbeschränkung, sowie ein Betretungsrecht für die RWE Deutschland AG in Essen. (lastend auf den Flurstücken 61/2, 61/1 und 21/2)

lfd. Nr. 3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für die RWE Deutschland AG in Essen. (lastend auf den Flurstücken 61/2 und 21/2)

lfd. Nr. 4:

Pfändungsbeschluss vom 22.09.2022 (6 M 887/22, Amtsgericht Sinzig); eingetragen am 26.01.2023. (lastend auf allen Flurstücken)

lfd. Nr. 5:

Pfändungs- und Überweisungsbeschlüsse vom 13.06.2024 (6 M 624/24, Amtsgericht Sinzig), 17.06.2024 (6 M 619/24, Amtsgericht Sinzig) und 13.06.2024 (6 M 582/24, Amtsgericht Sinzig); eingetragen am 12.09.2024. (lastend auf allen Flurstücken)

lfd. Nr. 6:

Pfändungs- Überweisungsbeschluss vom 10.09.2024 (6 M 922/24, Amtsgericht Sinzig); eingetragen am 25.10.2024. (lastend auf allen Flurstücken)

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 20.05.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten der vorliegenden Grundstücke vorhanden.

3.2 Lage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Gemarkung Löhndorf. Löhndorf ist ein Stadtteil von Sinzig im Kreis Ahrweiler in Rheinland – Pfalz. Sie liegen außerhalb der Ortslage in einer Wald-Feldlage, zwischen ca. 850 m (Luftlinie) und ca. 1.200 m (Luftlinie) vom Ortskern Löhndorf entfernt. Die Zuwegung erfolgt von landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen aus, wobei teilweise, wie im Folgenden noch näher ausgeführt wird, keine eigenen, öffentlichen, Zuwegungen vorhanden sind.

Die Stadt Sinzig hat einschließlich aller Stadtteile ca. 17.000 Einwohner. Der dörflich-ländlich geprägte Stadtteil Löhndorf hat ca. 1.400 Einwohner.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Sinzig. Die Kreisverwaltung des Landkreises Ahrweiler befindet sich im ca. 10 km entfernten Bad Neuenahr - Ahrweiler.

Die Verkehrslage ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Bundesstraße 9, die die Verbindung zwischen Bonn und Koblenz darstellt, verläuft östlich, in ca. 5 km Entfernung. Über die ca. 1 km entfernte Bundesautobahn 571 kann die Bundesautobahn 61 erreicht werden. Diese stellt die Verbindung Venlo - Koblenz dar. Ein Bahnhof der Bahnstrecke Köln - Bonn - Koblenz befindet sich in Sinzig, in ca. 5 km Entfernung.

Südwestlich des Flurstücks 217 befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen bzw. Wirtschaftsgebäude. Ansonsten handelt es sich bei den umliegenden Flurstücken um unbebaute, land- und forstwirtschaftlich genutzte, Grundstücke.

Die Flurstücke 2, 61/2, 61/1 und 21/2 liegen in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahn 61. Die umliegenden Grundstücke werden land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. nicht vorhanden.

Eine Landhandelswarengenossenschaft ist in Grafschaft-Gelsdorf in ca. 20 km Entfernung vorhanden. Landtechnikhändler mit Werkstätten befinden sich in Rheinbach Oberdrees und in Kruft (in jeweils ca. 27 km Entfernung). Eine Molkerei ist in Mechernich (ca. 50 km Entfernung) vorhanden. Aus landwirtschaftlicher Sicht handelt es sich um eine durchschnittliche Lage.

3.3 Beschreibung der Grundstücke

Bei den vorliegenden Grundstücken handelt es sich um 4 unbebaute Grünlandgrundstücke und ein Böschungsgrundstück (Straßenbegleitfläche).

Bei dem Flurstück 217 handelt es sich um ein unbebautes Grünlandgrundstück. Die Zuwegung erfolgt über einen südwestlich angrenzenden, öffentlichen, Wirtschaftsweg.

Die Grundstücke Gemarkung Löhndorf, Flur 10, Flurstück 2, Flur 4, Flurstücke 61/2 und 61/1 sowie Flur 5, Flurstück 21/2 grenzen, wie bereits erwähnt, aneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Das Flurstück 21/2 wird über einem nordwestlich angrenzenden, öffentlichen, Wirtschaftsweg erschlossen. Die Flurstücke 2, 61/2 und 61/1 grenzen an öffentliche Grundstücke, bei denen es sich jedoch nicht um Weggrundstücke handelt. Sie weisen somit keine eigenen, öffentlichen, Zuwegungen auf. Zurzeit erfolgt die Zuwegung über das Flurstück 21/2 bzw. 61/2.

Gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 15.05.2025 liegen die zu bewertenden Grundstücke über den auf Eisen verliehenen bereits erloschenen Bergwerksfeld „Vorwärts“. Ca. 45 m östlich des Flurstücks 217 sind bergbauliche Aktivitäten auf einer Mutungsübersichtskarte dokumentiert. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass dies auf sogenannten „Uraltbergbau“ hinweist, d.h. Abbau vor dem verpflichteten Anlegen von Risswerken im Jahr 1865. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass nicht dokumentierter tagesnaher Abbau bis in das Plangebiet hineinreicht bzw. Abbau vor Anlegen der Grubenbilder erfolgte. Für das in Rede stehende Gebiet liegen keine Informationen über erfolgt Bergschäden vor.

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass, insbesondere aufgrund der Art und Nutzung der vorliegenden Grundstücke (ldw. genutzte, unbebaute, Grundstücke), keine Beeinflussung der Verkehrswerte durch den ehemaligen Bergbau gegeben sind.

Gemäß Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz vom 24.04.2025 sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland Pfalz für die zu bewertenden Grundstücke keine Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen kartiert.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Die Grundstücke liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB für den die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 127 ff. BauGB) keine Anwendung finden. Nach Auskunft der Stadt Sinzig vom 28.05.2025 könnten im Rahmen der wiederkehrenden Beiträge nach § 11 des KAG¹ im Außenbereich für Investitionsaufwand und Unterhaltskosten von Feld-, Weinbergs- und Waldwegen sowie von Dränagen und für die jährlichen Kosten des Feld- Weinbergschutzes wiederkehrende Beiträge erhoben werden. Von einer solchen Regelung hat die Stadt Sinzig bisher jedoch keinen Gebrauch gemacht und zum jetzigen Stand ist eine solche Regelung auch nicht geplant.

¹ Kommunalabgabengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (KAG)

Die planungsrechtlichen Gegebenheiten der zu bewertenden Grundstücke stellen sich, gemäß Auskunft der Stadt Sinzig vom 28.05.2025, wie folgt dar:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bebauungsplan	Flächennutzungsplan		Landschaftsplan
Löhndorf	3	217	nicht vorhanden	Fläche für die Landwirtschaft	§ 35 BauGB keine Bauerwartung	Landschafts- schutzgebiet
Löhndorf	10	2	nicht vorhanden	Fläche für die Landwirtschaft	§ 35 BauGB keine Bauerwartung	Landschafts- schutzgebiet
Löhndorf	4	61/2	nicht vorhanden	Fläche für die Landwirtschaft	§ 35 BauGB keine Bauerwartung	Landschafts- schutzgebiet
Löhndorf	4	61/1	nicht vorhanden	Fläche für Wald und Gehölz	§ 35 BauGB keine Bauerwartung	Landschafts- schutzgebiet
Löhndorf	5	21/2	nicht vorhanden	Fläche für die Landwirtschaft	§ 35 BauGB keine Bauerwartung	Landschafts- schutzgebiet

Es handelt sich somit um Grundstücke, die nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen sind, d.h. dass nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind. Eine Bauerwartung ist nicht vorhanden.

Ansonsten stellt sich die Beschreibung der vorliegenden Grundstücke wie folgt dar:

Flurstück	Beschreibung	Zuschnitt	Topographie	Zuwegung	Besonderheit
217	Grünland	nahezu rechteckig	z.T. geneigt, z.T. kuptiert	vorhanden	
2	Grünland	stark unregelmäßiger Zuschnitt	geneigt	nicht vorhanden	
61/2	Grünland	stark unregelmäßiger Zuschnitt	geneigt	nicht vorhanden	von einer Hochspannungs- freileitung überspannt (kein Mast)
61/1	Begleitfläche Straßenverkehr der BAB 61 (Böschung)	stark unregelmäßiger Zuschnitt	geneigt	nicht vorhanden	
21/2	Grünland	stark unregelmäßiger Zuschnitt	geneigt	vorhanden	von einer Hochspannungs- freileitung überspannt (kein Mast)

Die Grundstücke werden in den Auszügen aus dem Liegenschaftskataster wie folgt angesprochen:

Flurstück	Größe	Nutzung lt. ALB	Bodenart	Boden-/ Zustand- stufe	Klima- stufe	Wasser- stufe	Grün-land- grund- zahl / Boden- zahl	Grünland- zahl / Ackerzahl	Ertrags- meßzahl	Ø Bodengüte der landw. genutzten (Teil-) Fläche in Boden- punkten
217	3.181 m ²	Grünland	Lehm	III	a	3	40	39	1.241	39
2	56 m ²	Grünland	Lehm	II	a	3	48	47	26	46
61/2	4.875 m ²	Grünland	Lehm	II	a	3	48	47	2.291	47
61/1	19 m ²	Begleitfläche Straßenverkehr BAB 61								
21/2	1.135 m ²	Grünland	Lehm	II	a	3	48	47	533	47

Die vorliegenden Grünlandgrundstücke weisen somit eine Bodengüte von 39 bis 47 Bodenpunkten auf. Es handelt sich somit um Flächen mit einer, für die vorliegende Lage, durchschnittliche Bodengüte.

4 Wertermittlung der Grundstücke

Die Verkehrswerte der vorliegenden Grundstücke werden, ohne Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Rechte, somit zum Wertermittlungsstichtag, dem 18.06.2025, wie folgt geschätzt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Bodenwert in EUR	Verkehrswert in EUR
Löhndorf	3	217	3.181 m ²	5.440,-	5.500,-
Löhndorf	10	2	56 m ²	35,-	35,-
Löhndorf	4	61/2	4.875 m ²	7.459,-	7.500,-
Löhndorf	4	61/1	19 m ²	17,-	20,-
Löhndorf	5	21/2	1.135 m ²	1.532,-	1.500,-
				14.483,-	14.555,-

5 Bewertung der in Abt. II der Grundbücher eingetragenen Rechte

In Abt. II des Grundbuches, lfd. Nr. 1, ist folgende Eintragung vorhanden:

„Recht auf Bau, Betrieb und Unterhaltung von Hochspannungsfreileitungen von Löhndorf nach Ramersbach und in Verbindung damit eine Bau-, Aufwuchs- und Verrichtungsbeschränkung, sowie ein Betretungsrecht für die RWE Deutschland AG in Essen. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden.“
(lastend auf den Flurstücken 61/2, 61/1 und 21/2)

Zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG wird der Ersatzwert der Eintragung auf **EUR 50,- / Grundstück** geschätzt.

In Abt. II des Grundbuches, lfd. Nr. 3, ist folgende Eintragung vorhanden:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für die RWE Deutschland AG in Essen. Gemäß Bewilligung vom 28.05.2008 (Urk.Nr. 816/08 Notar Dr. Vomweg in Sinzig) eingetragen am 06.08.2008.“ (lastend auf den Flurstücken 61/2 und 21/2)

Zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG wird der Ersatzwert der Eintragung auf **EUR 50,- / Grundstück** geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Stadt : 53489 Sinzig - Löhndorf

Amtsgericht : Sinzig

Zu bewertende
Grundstücke :

Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Löhndorf	1884	Löhndorf	3	217	3.181 m ²
Löhndorf	1884	Löhndorf	10	2	56 m ²
Löhndorf	1884	Löhndorf	4	61/2	4.875 m ²
Löhndorf	1884	Löhndorf	4	61/1	19 m ²
Löhndorf	1884	Löhndorf	5	21/2	1.135 m ²

Lasten in Abt. II
des Grundbuches :

lfd. Nr. 1:

Recht auf Bau, Betrieb und Unterhaltung von Hochspannungsfreileitungen von Löhndorf nach Ramersbach und in Verbindung damit eine Bau-, Aufwuchs- und Verrichtungsbeschränkung, sowie ein Betretungsrecht für die RWE Deutschland AG in Essen. (lastend auf den Flurstücken 61/2, 61/1 und 21/2)

lfd. Nr. 3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für die RWE Deutschland AG in Essen. (lastend auf den Flurstücken 61/2 und 21/2)

lfd. Nr. 4:

Pfändungsbeschluss vom 22.09.2022 (6 M 887/22, Amtsgericht Sinzig); eingetragen am 26.01.2023. (lastend auf allen Flurstücken)

lfd. Nr. 5:

Pfändungs- und Überweisungsbeschlüsse vom 13.06.2024 (6 M 624/24, Amtsgericht Sinzig), 17.06.2024 (6 M 619/24, Amtsgericht Sinzig) und 13.06.2024 (6 M 582/24, Amtsgericht Sinzig); eingetragen am 12.09.2024. (lastend auf allen Flurstücken)

lfd. Nr. 6:

Pfändungs- Überweisungsbeschluss vom 10.09.2024 (6 M 922/24,
Amtsgericht Sinzig); eingetragen am 25.10.2024.
(lastend auf allen Flurstücken)

- Baulasten : keine Eintragungen vorhanden
- Altlasten/-kataster : keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
- Miet- und Pachtverhältnisse : Die Grundstücke werden augenscheinlich nicht bewirtschaftet. Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass keine Miet- und Pachtverhältnisse vorliegen.
- Zubehör : kein Zubehör vorhanden
- Wertermittlungstichtag : 18.06.2025
- Hinweise : Die Verkehrswerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.
- Die Flurstücke grenzen teilweise aneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit.
- Die Grundstücke weisen teilweise keine eigenen, öffentlichen, Zuwegungen auf.

Verkehrswerte¹:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Bodenwert in EUR	Verkehrswert in EUR
Löhndorf	3	217	3.181 m ²	5.440,-	5.500,-
Löhndorf	10	2	56 m ²	35,-	35,-
Löhndorf	4	61/2	4.875 m ²	7.459,-	7.500,-
Löhndorf	4	61/1	19 m ²	17,-	20,-
Löhndorf	5	21/2	1.135 m ²	1.532,-	1.500,-
				14.483,-	14.555,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 15.07.2025

W. Otten

¹ Die Verkehrswerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

7 **Literatur**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen (Loseblattsammlung), HLBS Verlag
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

8 **Anlagen**

Anlagen 1 bis 2	Lichtbilder (siehe gesonderte pdf-Datei-)
Anlage 3	Auszug aus der Flurkarte (siehe gesonderte pdf-Datei-)
Anlage 4	Stadtplan (siehe gesonderte pdf-Datei-)
Anlage 5	Übersichtskarte (siehe gesonderte pdf-Datei-)