

*Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)*

Amtsgericht Wittlich  
-Vollstreckungsgericht-  
Kurfürstenstraße 63  
**54516 Wittlich**

*Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom*  
12b K 7/23 – 12.09.2023

*Unser Zeichen*  
23/034

*Datum*  
13. Juni 2024

**Büro Rheinland-Pfalz**

Soot Immobilienbewertung  
Sonnenhang 1  
56814 Landkern/Eifel  
T: + 49 (0) 2653 / 4274  
F: + 49 (0) 2653 / 910764 (zentral)  
I: [www.info-immowert.de](http://www.info-immowert.de)  
E: [Soot-Wertermittlungen@t-online.de](mailto:Soot-Wertermittlungen@t-online.de)

**Niederlassung Hessen**

Soot Immobilienbewertung  
c/o Vermessungsbüro Wittig + Kirchner (ÖbVl)  
Saalburgstrasse 35  
61350 Bad Homburg v. d. H.  
T: +49 (0) 170 3279298

**Niederlassung Nord**

Soot Immobilienbewertung  
Deichstraße 70  
27568 Bremerhaven  
T: +49 (0) 471 41854600

## Gutachterliche Stellungnahme

- \* zur Höhe des **Verkehrswerts** des mit einem Wochenendhaus bebauten Waldgrundstücks im städtebaulichen Außenbereich von **54516 Wittlich, Am Stäreberg** (Gemarkung Wittlich, Flur 46, Flurstück Nr. 99)

Ausfertigung Nr. 1:

Diese gutachterliche Stellungnahme besteht aus 8 Seiten zuzüglich einer Anlage mit 4 Seiten. Die Stellungnahme wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Wertermittlungsergebnis:

Der **Wert** für das mit einem abgängigen Wochenendhaus bebaute Waldgrundstück im städtebaulichen Außenbereich von 54516 Wittlich, Am Stäreberg

<b>Grundbuch</b> <i>Wittlich</i>	<b>Blatt</b> <i>9682</i>	<b>lfd. Nr.</b> <i>2</i>
<b>Gemarkung</b> <i>Wittlich</i>	<b>Flur</b> <i>46</i>	<b>Flurstück</b> <i>99</i>

wird (auch unter Berücksichtigung der dinglich gesicherten Grunddienstbarkeit) zum Wertermittlungstichtag 15.02.2024 mit einem symbolischen Wert von

**1,00 €**  
in Worten: Ein Euro

geschätzt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN UND ALLGEMEINE ANGABEN</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b> .....	<b>6</b>
5.1	VORBEMERKUNGEN.....	6
5.2	WERTERMITTLUNG.....	6
5.2.1	<i>Verfahrenswahl mit Begründung</i> .....	6
5.2.2	<i>Bodenwertermittlung</i> .....	6
5.2.3	<i>Vergleichswertermittlung</i> .....	7
5.3	WERT DES GRUNDSTÜCKS .....	8

## 1 Vorbemerkungen und allgemeine Angaben

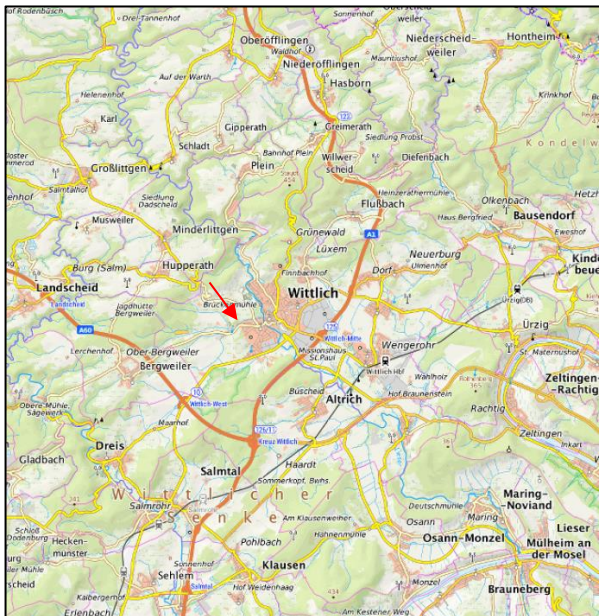
Der unterzeichnende Sachverständige wurde mit Schreiben vom 12.09.2023 vom Vollstreckungsgericht beim Amtsgericht in Wittlich beauftragt, den Verkehrswert der Immobilie in **54516 Wittlich, Am Stäreberg (Gemarkung Wittlich, Flur 46, Flurstück Nr. 99 (7.020 m<sup>2</sup>))** zu ermitteln. Zweck der Begutachtung ist die **Zwangsversteigerung** der Immobilie. Das Grundstück steht im **Grundbuch von Wittlich, Blatt 9682** und ist unter der **lfd. Nr. 2** gebucht.

Als Besichtigungstermin wurde der 15.02.2024 um 10 Uhr mit dem Zwangsverwalter abgestimmt. Der Besichtigungstermin wurde zum anberaumten Zeitpunkt durch den Unterzeichner in Anwesenheit des Bewohners und seiner Betreuerin durchgeführt.

**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag** ist der 15.02.2024. Auf Grund der Tatsache, dass der Immobilie kein signifikanter wirtschaftlicher Wert mehr beizumessen ist, wird das Ergebnis der Begutachtung durch den Unterzeichner in Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht als **gutachterliche Stellungnahme** mitgeteilt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück liegt westlich der Ortslage von Wittlich im städtebaulichen Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB).



Übersichtskarte und Ortsplan von Wittlich mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks

Der Ortsrand von Wittlich ist rd. 50 m (Luftlinie) entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im Bereich des Bergweilerweges (Haltestelle „Oberer Bergweiler Weg“) in fußläufiger Entfernung. Das Stadtzentrum von Wittlich ist rd. 1 km entfernt. Dort befinden sich auch Dienstleistungsbetriebe, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Verbandsgemeindeverwaltung.

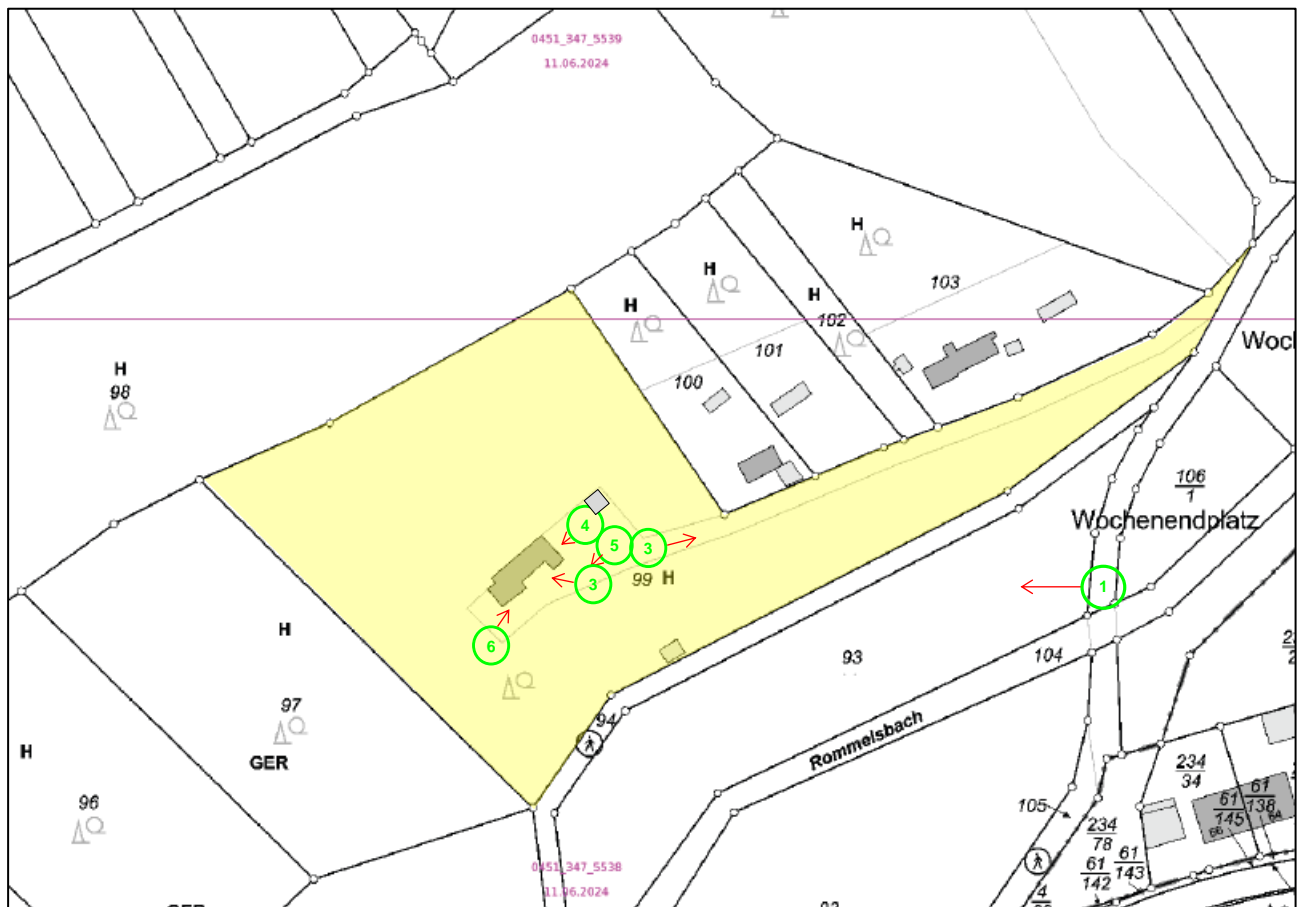
Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Waldgrundstück, das mit einem Wochenendhaus bebaut ist. In der Umgebung befinden sich weitere Wochenendhausgrundstücke.

Das Gelände fällt auf dem Grundstück (tlw. steil) von Nordwesten von rd. 200 m ü.NN nach Osten auf rd. 180 m ü.NN ab. Im westlichen Teil des Grundstücks befindet sich das Wochenendhaus auf einem kleinen Plateau.

Das Gebäude ist zu Wohnzwecken vermietet. Eine Nutzung zum dauerhaften Wohnen ist in der Lage des Bewertungsgrundstücks baurechtlich grundsätzlich nicht zulässig.

Das Grundstück ist über einen Wirtschaftsweg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung des Grundstücks erfolgt über einen unbefestigten Waldweg, der bergauf von Osten nach

Südwesten über das Grundstück führt (siehe auch Flurkartenauszug) und mit Fahrzeugen nur eingeschränkt befahrbar ist, da am Ende des Weges keine Wendemöglichkeit besteht. Dieser Weg dient auch den nordöstlich angrenzenden Grundstücken als Dienstbarkeitsweg.



Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks und Fotoübersicht

Das Grundstück ist unregelmäßig geformt. Die Entwässerung erfolgt über eine geschlossene Sammelgrube. Das Grundstück ist an die öffentliche Wasserversorgung angebunden. Zudem besteht ausweislich des Inbesitznahmeberichts des Zwangsverwalters vom 07.09.2023 ein Anschluss an die öffentliche Stromversorgung.

Das Bewertungsgrundstück besitzt überwiegend die Qualität einer „Fläche der Forstwirtschaft“ im Sinne des § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21.

### 3 Rechtliche Gegebenheiten

Dem Unterzeichner liegt die Abschrift eines beglaubigten Grundbuchauszugs vom 26.09.2023 vor. In Abteilung II des Grundbuchs ist bezüglich des Bewertungsgrundstücks eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) eingetragen. Begünstigt sind die nordöstlich angrenzenden Flurstücke 100, 101, 102 und 103 (siehe Flurkartenauszug). Rechtsgrundlage für die Eintragung war seinerzeit der Flurbereinigungsplan für das Flurbereinigungsverfahren „Wittlich-West“.

Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk und der Zwangsverwaltungsvermerk haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie, da sie nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht werden.

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Wald dargestellt. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht nicht. Nach schriftlicher Mitteilung der Stadtverwaltung Wittlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Das Gebäude ist seit 01.10.2010 zu Wohnzwecken auf unbestimmte Zeit vermietet. Ausweislich des Mietvertrages beträgt die monatliche Kaltmiete 270 €. Nach den Ausführungen des Zwangsverwalters im Inbesitznahmebericht vom 07.09.2023 wird die Miete derzeit mit Leistungen des Mieters im Zusammenhang mit provisorischen Instandsetzungen am Gebäude und Maßnahmen zur Gefahrenabwehr auf dem Grundstück durch abgestorbene und umsturzgefährdete Bäume verrechnet, so dass unter Berücksichtigung des Gesamtzustandes des Bewertungsobjekts derzeit mit keinen Mieteinnahmen gerechnet werden kann.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen bezüglich des Bewertungsgrundstücks sind nicht bekannt.

#### 4 Gebäudebeschreibung

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude, das vermutlich ursprünglich als Wochenendhaus errichtet wurde. Nach Einschätzung des Unterzeichners wurde das Gebäude in seinen Grundzügen in den 1940er/1950er Jahre erbaut. Recherchen bei der Kreisverwaltung in Wittlich haben ergeben, dass zurück bis zum Jahr 1940 keine Bauakten bezüglich des Vorhabens bei der Verwaltung vorliegen.

Das Gebäude wurde augenscheinlich in mehreren Bauabschnitten in einfachster Bauweise überwiegend massiv errichtet. Die ursprüngliche Terrasse wurde später mit Holzständerwerk umbaut und überdacht. Das hat zur Folge, dass der als Wohnzimmer genutzte Raum keine Außenfenster besitzt. Die Außenwände wurden tlw. mit Holzresten und Resten von Holzwerkstoffplatten bekleidet; tlw. sind die Außenwände verputzt. Der Außenputz ist tlw. stark durchfeuchtet und verwittert; teilweise platzt der Außenputz ab. Das Dach ist als Pultdach ausgeführt und ausweislich des Inbesitznahmeberichts des Zwangsverwalters mit (vermutlich asbesthaltigen) Eternitplatten bekleidet. Zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung war die Dachfläche von oben provisorisch mit Folie abgedichtet und konnte nicht eingesehen werden.

Die Innenwände sind in dem als Küche genutzten Raum sowie im Bad raumhoch gefliest. Ansonsten sind die Wände innen teilweise verputzt und gestrichen und zum Teil auch mit sehr einfachen Tapeten, Holz oder Paneelen bekleidet. Die Fußböden sind tlw. mit einfachen (und tlw. schadhafte) Fliesen belegt, teilweise auch mit Korkplatten oder einfachsten PVC- und Textilbelägen auf Holzdielen bzw. Werkstoffplatten bekleidet. In den Räumen befinden sich unter den Decken sehr einfache Werkstoff- oder Styroporplatten.

Die Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasungen. Im Gebäude befinden sich in den Türöffnungen teilweise Vorhänge. Es wurden zudem tlw. einfache Holztüren - tlw. mit Lichtausschnitten – eingebaut.

Die Beheizung erfolgt über einen Holzofen im Hauptraum. Die Elektroinstallation ist sehr einfach. Im Bad befindet sich ein Waschbecken, ein Stand-WC und eine Dusche in einfachster Ausstattung. Die Warmwasserversorgung im Bad erfolgt über einen Kleinspeicher (5 l.).

Neben dem Hauptgebäude befindet sich ein massiv errichteter Schuppen mit Pultdach.

#### Abschließende Beurteilung:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und der Art der Umsetzung des Ausbaus des Hauptgebäudes geht der Unterzeichner davon aus, dass für das Gebäude in der Vergangenheit keine Baugenehmigung erteilt wurde.

Die zum Wertermittlungsstichtag ausgeübte dauerhafte Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken ist nach meiner Beurteilung weder bauordnungs- noch bauplanungsrechtlich zulässig. Die Nutzung könnte daher durch die zuständige Baubehörde jederzeit untersagt werden.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Gebäude in einem stark vernachlässigten, maroden Zustand. Auf Grund der Vernachlässigung und der Durchfeuchtung des Gebäudes ist davon auszugehen, dass die Grundsubstanz des Gebäudes so umfassend geschädigt ist, dass sie mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht mehr instandgesetzt werden kann. Folglich ist der abgängigen Bausubstanz kein wirtschaftlicher Wert mehr beizumessen ist.

## 5 Wertermittlung

### 5.1 Vorbemerkungen

Da ein Ersatzbau des Wochenendhauses an gleicher Stelle im Außenbereich auf Grund der Regelungen des § 35 BauGB nicht möglich ist, da sich ein ggf. bestehender Bestandsschutz grundsätzlich nur auf die vorhandene Bausubstanz bezieht, würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das bestehende Hauptgebäude mit Nebengebäude verfallen lassen, müsste aber jederzeit damit rechnen, dass der Abriss des Hauptgebäudes und des Nebengebäudes behördlich verfügt wird. Dieser Ansatz liegt auch der nachfolgenden Wertermittlung zu Grunde.

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wittlich	46	99	7.020 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 7.020 m<sup>2</sup>. Da für den vorhandenen Waldweg (innere Erschließung) ein eigener Wert anzusetzen ist, habe ich mit Hilfe der Messfunktion im Geodaten-Informationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (vgl. [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de)) die Flächen der inneren Erschließung sowie die Waldfläche wie folgt grafisch ermittelt:

Nutzung	Fläche
(1) Wald <sup>1)</sup>	6.570 m <sup>2</sup>
(2) Waldweg	450 m <sup>2</sup>
<b>Fläche gesamt</b>	<b>7.020 m<sup>2</sup></b>

### 5.2 Wertermittlung

#### 5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, Lagemerkmale, Art der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt etc. – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 5.2.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	(1)	(2)
Nutzung	<b>Wald</b>	<b>Waldweg</b>
vorläufiger relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	0,40 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 6.570,00 m <sup>2</sup>	× 450,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	<b>= 2.628,00 €</b> <b>rd. 2.628,00 €</b>	<b>= 0,00 €</b> <b>rd. 0,00 €</b>

<sup>1)</sup> Davon liegen rd. 6.060 m<sup>2</sup> außerhalb des bebauten Bereichs.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 insgesamt **2.628,00 €**.

**Erläuterungen zur Bodenwertermittlung:**

Zu (1):

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss bezogen auf den Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 keine Bodenrichtwerte für Waldböden veröffentlicht. Aus diesem Grunde wird hier auf die veröffentlichten Bodenrichtwerte der benachbarten Bodenrichtwertzonen zurückgegriffen, die durchgängig rd. 0,40 €/m<sup>2</sup> betragen. Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist hier nicht vorzunehmen.

Zu (2):

Die vorhandene Wegefläche hat allein die Funktion, die Waldfläche des Bewertungsobjekts wie auch die angrenzenden Grundstücke zu erschließen. Da sich die Bodenrichtwerte für Waldflächen auf ortsüblich erschlossene Waldflächen beziehen, ist der Wertanteil für die innere Erschließung bereits im Waldbodenwert der bestockten Fläche enthalten. Daher ist der Bodenwert der Wegeflächen mit dem Wert 0 € anzusetzen.

**5.2.3 Vergleichswertermittlung**

Zur Bewertung des Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind Wertanteile für den Aufwuchs der bestockten Waldflächen zusätzlich zu berücksichtigen. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz hat im Landesgrundstücksmarktbericht 2023, Abschnitt 4.7.3.4 hierzu Erfahrungswerte veröffentlicht. Der Wertanteil des Aufwuchses wird hier mit rd. 0,40 €/m<sup>2</sup> bestockte Waldfläche geschätzt. Die bestockte Waldfläche<sup>2)</sup> beträgt rd. 6.060 m<sup>2</sup>.

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die Gebäude nicht abgerissen werden. Da ein potenzieller Erwerber jedoch das Risiko trägt, dass der Abriss des Hauptgebäudes wie auch des Nebengebäudes seitens der Bauverwaltung verfügt wird, ist der diesbezügliche Werteeinfluss zusätzlich zu berücksichtigen.

Die abzubrechende Kubatur wird mit rd. 250 m<sup>3</sup> geschätzt. Der Aufwand für die Freilegung des bebauten Grundstücksteils wird - auch unter Berücksichtigung der sehr schlechten Erschließungssituation und der Annahme, dass der Abriss überwiegend in Handarbeit vorgenommen werden muss - mit rd. 60 €/m<sup>3</sup> geschätzt. Folglich wäre von einem Aufwand für den Rückbau der baulichen Anlagen in Höhe von rd. 15.000 € auszugehen. Da hier unterstellt wird, dass die Gebäude nicht abgerissen werden, ist hier nur das Risiko als Werteeinfluss zu berücksichtigen, dass der Abriss der „Ruinen“ durch die Bauverwaltung verfügt wird. Der Werteeinfluss auf Grund der diesbezüglich bestehenden Unwägbarkeiten wird hier mit rd. 40 % der Abrisskosten geschätzt.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>2.628,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (Aufwuchs)	+	<b>2.424,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>5.052,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>6.000,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>-948,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>rd. -950,00 €</b>

<sup>2)</sup> Das ist die Waldfläche außerhalb des bebauten Bereichs und des Waldweges.



### 5.3 Wert des Grundstücks

Die Bewertung im Abschnitt 5.2 hat gezeigt, dass die Vergleichswertberechnung rechnerisch zu einem negativen Wert führt. Das bedeutet, dass dem Grundstück grundsätzlich kein Wert beizumessen ist. In derartigen Fällen wird üblicherweise ein symbolischer Wert von 1 € angesetzt.

Der **Wert** für das mit einem abgängigen Wochenendhaus bebaute Waldgrundstück im städtebaulichen Außenbereich von 54516 Wittlich, Am Stäreberg

<b>Grundbuch</b> <i>Wittlich</i>	<b>Blatt</b> <i>9682</i>	<b>lfd. Nr.</b> <i>2</i>
<b>Gemarkung</b> <i>Wittlich</i>	<b>Flur</b> <i>46</i>	<b>Flurstück</b> <i>99</i>

wird (auch unter Berücksichtigung der dinglich gesicherten Grunddienstbarkeit) zum Wertermittlungstichtag 15.02.2024 mit einem symbolischen Wert von

**1,00 €**  
in Worten: Ein Euro

geschätzt.

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.

Landkern, den 13.06.2024

---

Dipl.-Ing. (Univ.) Klaus-Peter Soot  
Vermessungsassessor

Von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** für die **Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**  
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Anlage 1: Bilder