

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Geprobte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 20.04.2026 /m

Az. des Gerichts: 1 K 27/25

GUTACHTEN

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194
Baugesetzbuch für vier Grundstücke im Außenbereich von 56291 Lamscheid



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Wertermittlungsstichtag
19.03.2026 ermittelt mit rd.

8.720,00 €

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungs-
stichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung / Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 29	unbebaut	1.811 m²	720,00 €
B - Flurstück 31	unbebaut	2.849 m²	2.600,00 €
C - Flurstück 25/1	unbebaut	238 m²	100,00 €
D - Flurstücke 30/1 und 30/2	unbebaut	10.861 m²	5.300,00 €
Summe		15.759 m²	8.720,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine
für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage	4
1.1.2 Baulicher Zustand	4
1.1.3 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	4
1.1.4 Hausschwamm.....	4
1.1.5 Ökologische Altlasten.....	4
1.1.6 Pächter.....	4
1.1.7 Wohnpreisbindung	4
1.1.8 Gewerbe.....	4
1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	4
1.1.10 Energieausweis	5
1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	5
1.2 Zu den Objekten	5
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten.....	7
1.4 Allgemeine Maßgaben	7
2. Grundstücksbeschreibung	8
2.1 Grundstücksdaten	8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Ortsteils	8
2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde	9
2.2.3 Infrastruktur	9
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1 Flächennutzungsplan	9
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB	10
2.3.3 Bodenordnung.....	10
2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände.....	10
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten.....	10
2.5 Erschließung	10
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	10
2.7 Immissionen, Altlasten	11
2.8 Rechtliche Gegebenheiten.....	11
3. Ermittlung der Verkehrswerte	12
3.1 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 29.....	13
3.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.1.2 Bodenwertermittlung	13
3.1.3 Vergleichswertermittlung	14
3.1.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	14
3.1.3.2 Vergleichswertberechnung	15
3.1.4 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 29.....	15
3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 31.....	16
3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung	16
3.2.2 Bodenwertermittlung	16
3.2.3 Vergleichswertermittlung	16
3.2.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	16
3.2.3.2 Vergleichswertberechnung	16
3.2.4 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 31.....	16
3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 25/1	17
3.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	17
3.3.2 Bodenwertermittlung	17
3.3.3 Vergleichswertermittlung	17
3.3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	17
3.3.3.2 Vergleichswertberechnung	17
3.3.4 Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 25/1.....	17
3.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück D - Flurstücke 30/1 und 30/2	18
3.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	18
3.4.2 Bodenwertermittlung	18
3.4.3 Vergleichswertermittlung	18
3.4.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	18
3.4.3.2 Vergleichswertberechnung	18
3.4.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	19
3.4.4 Wert des Teilgrundstücks D - Flurstücke 30/1 und 30/2.....	19
3.5 Verkehrswerte.....	20
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5. Verzeichnis der Anlagen.....	23



1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: vier unbebaute Grundstücke im Außenbereich

Objektadresse: 56291 Lamscheid
Außenbereich (ohne Adresse)

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummern
	Lamscheid	487	a) 2 b) 3 c) 4 d) 5

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
	Lamscheid	5	a) 29 b) 31 c) 25/1 d) 30/1 e) 30/2	1.811 m ² 2.849 m ² 238 m ² 9.192 m ² 1.669 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht St. Goar
Bismarckweg 3-4
56329 St. Goar

Auftrag vom 19.01.2026

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 19.03.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 19.03.2026



1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

entfällt

1.1.2 Baulicher Zustand

siehe Punkte 1.2

1.1.3 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.4 Hausschwamm

entfällt

1.1.5 Ökologische Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf ökologische Altlasten festgestellt werden.

1.1.6 Pächter

Es wurden keine Pachtverhältnisse bekannt.

1.1.7 Wohnpreisbindung

entfällt

1.1.8 Gewerbe

Es ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.



1.1.10 Energieausweis

entfällt

1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zu den Objekten

Allgemeines

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist die Bewertung von vier Grundstücken im Außenbereich der Gemarkung Lamscheid.

Die Grundstücke befinden sich in einer Entfernung von ca. 100 Metern südlicher Luftlinie vom Ortsrand von Lamscheid und sind gemäß § 35 BauGB dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Pachtverhältnisse sind nicht vorhanden.

Flurstück 31

Bei dem Flurstück 31 handelt es sich um eine Wiesenfläche. Entlang des vermutlichen östlichen Grenzverlaufs ist die Fläche mit vereinzelt Altbaumbestand bewachsen. Im südlichen Bereich grenzt das Grundstück an einen mäandrierenden Bachlauf an. Aufgrund dieser Lage ist in dem südlichen Grundstücksbereich mit einer erhöhten Feuchtigkeitsbelastung zu rechnen.

Flurstück 25/1

Das Flurstück 25/1 ist dreiecksförmig zugeschnitten. In der Örtlichkeit sind die Grundstücksgrenzen kaum erkennbar. Das Flurstück ist vermutlich verbuscht und teilweise bewaldet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Teile der ursprünglichen Staumauer des östlich angrenzenden Teichgrundstücks auf dem Flurstück 25/1 befinden.



Flurstücke 30/1 und 30/2 (Teichgrundstück)

Das östlich gelegene Grundstück gliedert sich in die Flurstücke 30/1 und 30/2, die im Grundbuch unter einer laufenden Nummer geführt werden. Die beiden Flurstücke werden durch einen mäandrierenden Bachlauf durchschnitten.

Stauanlage und Teich

Im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine ehemalige Stauanlage mit zugehöriger Mönchanlage. Der Staudamm ist beschädigt. Infolgedessen ist das aufgestaute Wasser abgeflossen, sodass der ehemalige Teich derzeit kein Wasser führt. Die Funktionsfähigkeit des Mönchs konnte nicht beurteilt werden. Ob eine Wiederherstellung der Stauanlage technisch möglich und baurechtlich zulässig ist, konnte trotz intensiver Recherche nicht abschließend geklärt werden. Das Grundstück ist verlandet und wird gegenwärtig von wasserliebenden Pflanzen bewachsen.

Bauliche Anlagen

Im nördlichen Bereich grenzt das Grundstück an einen asphaltierten Wirtschaftsweg an. In diesem Bereich befindet sich ein Holznebengebäude mit einem angrenzenden Unterstand aus Holz. Eine Innenbesichtigung des Nebengebäudes war nicht möglich. Nach äußerer Beurteilung ist zu vermuten, dass es sich um ein Freizeitgebäude in der Art eines Gartenhauses handelt. Dem Gebäude ist eine begehbare Terrassenfläche vorgelagert, die ursprünglich vermutlich auf Stelzen über dem Wasser errichtet wurde. Der äußere Gesamtzustand des Holzgebäudes ist als schlecht und vernachlässigt zu bezeichnen.

Flurstück 29

Das Flurstück 29 grenzt westlich an das ehemalige Teichgrundstück (Flurstücke 30/1 und 30/2) sowie nördlich an den asphaltierten Wirtschaftsweg an. Im Süden und Osten bildet der mäandrierende Bachlauf die Grundstücksgrenze. Die genauen Grundstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit nur erahnbar.

Das Grundstück ist - wenn überhaupt - nur eingeschränkt und in Teilbereichen als Grünland nutzbar. Teilweise ist es mit Altbaumbestand, Strauchpflanzen sowie – entlang des asphaltierten Wirtschaftsweges – vermutlich mit Thuja-Bäumen bewachsen.

Hinweis

Sämtliche Beschreibungen, die mit „vermutlich“ oder „nach äußerer Beurteilung“ gekennzeichnet sind, basieren auf der Inaugenscheinnahme von außen, da eine vollständige Begehung aller Grundstücksbereiche nicht möglich war.



1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.



2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 56291 Lamscheid

Straße und Hausnummer: Außenbereich (ohne Adresse)

Amtsgericht: St. Goar

Grundbuch von: Lamscheid
Blatt 487

Katasterbezeichnung: Gemarkung Lamscheid

a) lfd. Nr. 2	Flur 5	Flurstück 29	Größe: 1.811 m ²
b) lfd. Nr. 3	Flur 5	Flurstück 31	Größe: 2.849 m ²
c) lfd. Nr. 4	Flur 5	Flurstück 25/1	Größe: 238 m ²
d) lfd. Nr. 5	Flur 5	Flurstück 30/1	Größe: 9.192 m ²
d)	Flur 5	Flurstück 30/2	Größe: 1.669 m ²

Wirtschaftsart: a), c), d) Erholungsfläche
b) Landwirtschaftsfläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein: Einwohnerzahl: ca. 24.000

Ortsgemeinde Leiningen: Einwohnerzahl: ca. 700

Ortsteil Lamscheid: Einwohnerzahl: nicht bekannt

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Ortsteils

Lage: Außenbereich

Entfernungen: Entfernung zum Ortsrand von Lamscheid: ca. 800 m

Nachbarschaft und Umgebung: Außenbereich



2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde

Landkreis: Rhein-Hunsrück-Kreis

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde - Emmelshausen	ca. 3 km
zur Kreisstadt Simmern	ca. 23 km
zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 72 km
nach St. Goar	ca. 15 km
nach Koblenz	ca. 33 km

nächste Anschlüsse an eine Bundesautobahn:

A 61 von Ludwigshafen nach Venlo	
Anschluss Emmelshausen	ca. 5 km
Anschluss Pfalzfeld	ca. 6 km

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich in Emmelshausen. Die nächsten Einkaufsorte sind Kastellaun, St. Goar, Boppard und Simmern.

Kindergärten, Grundschule sowie eine Integrierte Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe befinden sich in Emmelshausen. Gymnasien sind in Simmern und Boppard vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in Emmelshausen. Krankenhäuser sind in Boppard, Simmern, Koblenz, St. Goar und Oberwesel vorhanden.

Bankzweigstellen sowie eine Postfiliale befinden sich in Emmelshausen.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung LN – Flächen der Land- und Forstwirtschaft



2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB

Es besteht für die Grundstücke / das Gebiet kein Bebauungsplan. Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Außenbereich. Vorhaben im Außenbereich sind nach § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" zu beurteilen.

2.3.3 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszug vom 19.01.2026 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

**Zustände und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV 21:**

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Erschließungszustände:

teilweise erschlossen

2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

**topografische
Grundstückslagen:**

überwiegend geneigt, tlw. eben

Grundstücksformen:

unregelmäßige Grundstücksformen

2.5 Erschließung

Straßenarten:

asphaltierter Wirtschaftsweg
Flurstück 25/1 ohne Wegkontakt

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:**

nicht bekannt, vermutlich keine Anschlüsse vorhanden

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:

keine Grenzbebauungen vorhanden

Grundstückseinfriedung:

keine wesentlichen Grundstückseinfriedungen vorhanden



2.7 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende nicht bewertete Eintragungen:

- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) - Flurstück 31
- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.



3. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Einzelwerte und der Gesamtverkehrswert für vier Grundstücke im Außenbereich von 56291 Lamscheid zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lamscheid	487	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lamscheid	5	29	1.811 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lamscheid	487	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lamscheid	5	31	2.849 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lamscheid	487	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lamscheid	5	25/1	238 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lamscheid	487	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lamscheid	5	30/1	9.192 m ²
Lamscheid	5	30/2	1.669 m ²
Fläche insgesamt			15.759 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung / Bebauung	Fläche
A - Flurstück 29	unbebaut	1.811 m ²
B - Flurstück 31	unbebaut	2.849 m ²
C - Flurstück 25/1	unbebaut	238 m ²
D - Flurstücke 30/1 und 30/2	unbebaut	10.861 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen		15.759 m²



3.1 Wertermittlung für das **Teilgrundstück A - Flurstück 29**

3.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

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, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.1.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere forstwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere forstwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		0,40 €/m²
Fläche	×	1.811 m ²
Bodenwert für das besondere forstwirtschaftliche Fläche	=	724,40 €
	rd.	724,00 €



3.1.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.1.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.



Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

3.1.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A - Flurstück 29“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		724,00 €
Vergleichswert	=	724,00 €
	rd.	720,00 €

3.1.4 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 29

Der **Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 29** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2026 mit rd.

720,00 €

in Worten: siebenhundertzwanzig Euro

geschätzt.



3.2 Wertermittlung für das **Teilgrundstück B - Flurstück 31**

3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.2.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 0,90 €/m²
Fläche (m²)	× 2.849 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 2.564,10 € rd. 2.560,00 €

3.2.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.2.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.2.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 31“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.560,00 €
Vergleichswert	=	2.560,00 €
	rd.	2.600,00 €

3.2.4 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 31

Der Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 31 wird zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2026 mit rd.

2.600,00 €

in Worten: zweitausendsechshundert Euro

geschätzt.



3.3 Wertermittlung für das **Teilgrundstück C - Flurstück 25/1**

3.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.3.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere forstwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere forstwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		0,40 €/m²
Fläche	×	238 m²
Bodenwert für das besondere forstwirtschaftliche Fläche	=	95,20 €
	rd.	95,00 €

3.3.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.3.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „C - Flurstück 25/1“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		95,00 €
Vergleichswert	=	95,00 €
	rd.	100,00 €

3.3.4 Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 25/1

Der **Wert für das Teilgrundstück C - Flurstück 25/1** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2026 mit rd.

100,00 €

in Worten: **einhundert Euro**

geschätzt.



3.4 Wertermittlung für das **Teilgrundstück D - Flurstücke 30/1 und 30/2**

3.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.4.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere forstwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere forstwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		0,40 €/m²
Fläche	×	10.861 m²
Bodenwert für das besondere forstwirtschaftliche Fläche	=	4.344,40 €
	rd.	4.340,00 €

3.4.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.4.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.4.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „D - Flurstücke 30/1 und 30/2“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		4.340,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.000,00 €
Vergleichswert	=	5.340,00 €
	rd.	5.300,00 €



3.4.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	1.000,00 €

3.4.4 Wert des Teilgrundstücks D - Flurstücke 30/1 und 30/2

Der **Wert für das Teilgrundstück D - Flurstücke 30/1 und 30/2** wird zum Wertermittlungstichtag 19.03.2026 mit rd.

5.300,00 €

in Worten: **fünftausenddreihundert Euro**

geschätzt.



3.5 Verkehrswerte

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Gesamtverkehrswert für vier Grundstücke im Außenbereich von 56291 Lamscheid

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lamscheid	487	2

Gemarkung	Flur	Flurstück
Lamscheid	5	29

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lamscheid	487	3

Gemarkung	Flur	Flurstück
Lamscheid	5	31

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lamscheid	487	4

Gemarkung	Flur	Flurstück
Lamscheid	5	25/1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lamscheid	487	5

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Lamscheid	5	30/1 und 30/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2026 mit rd.

8.720,00 €

in Worten: **achttausendsiebenhundertzwanzig Euro**

geschätzt.

Die **Einzelwerte** der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung / Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 29	unbebaut	1.811 m ²	720,00 €
B - Flurstück 31	unbebaut	2.849 m ²	2.600,00 €
C - Flurstück 25/1	unbebaut	238 m ²	100,00 €
D - Flurstücke 30/1 und 30/2	unbebaut	10.861 m ²	5.300,00 €
Summe		15.759 m²	8.720,00 €



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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.

Die Wertermittlungsobjekte wurden von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 20.04.2026

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 11.03.2026) erstellt.

