



**IMMOBILIEN BEWERTUNG**

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaus-Peter Soot MRICS

**ö. b. u. v. Sachverständiger**

Mitglied des Oberen Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz

Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)

Amtsgericht Cochem  
-Vollstreckungsgericht-  
Ravenéstraße 39  
**56812 Cochem**

**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 (ÖbVI)  
Saalburgstrasse 35  
61350 Bad Homburg v. d. H.  
T: +49 (0) 170 3279298

**Niederlassung Nord**

Soot Immobilienbewertung  
Deichstraße 70  
27568 Bremerhaven  
T: +49 (0) 170 3279298

*Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
13 K 15/24 – 10.01.2025*

*Unser Zeichen  
25/003*

*Datum  
14.05.2025*

## Gutachterliche Stellungnahme

- \* zur Höhe des **Verkehrswerts** des mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücks (aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle) in **56761 Gamlen, Hauptstraße 35**

### -Begutachtung unter Augenscheinnahme von außen-

#### Ausfertigung digital

Diese gutachterliche Stellungnahme besteht aus 14 Seiten. Sie wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



**IHK Koblenz**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Wertermittlungsergebnis:

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück (ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle) in 56761 Gamlen, Hauptstraße 35

<b>Grundbuch</b> <i>Gamlen</i>	<b>Blatt</b> <i>1239</i>	<b>Ifd. Nr.</b> <i>2, 3</i>
<b>Gemarkung</b> <i>Gamlen</i>	<b>Flur</b> <i>8</i>	<b>Flurstück</b> <i>386/2, 381/9</i>

wird - nach einer Besichtigung unter Augenscheinnahme von außen - zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 – unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnungen tragenden Rundung - mit rd.

**18.000 €**

in Worten: achtzehntausend Euro

geschätzt.

Da nahezu ausgeschlossen werden kann, dass die zu bewertenden Grundstücke einzeln versteigert werden, wird in grundsätzlicher Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht in dieser Wertermittlung für die Flurstücke Nr. 386/2 und 381/9 ein vereinfachter Aufteilungsschlüssel zur Verteilung des Gesamtwerts auf die Einzelgrundstücke vorgenommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Einzelwerte dabei keine tatsächlichen Verkehrswerte bilden, sondern den spezifischen Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes genügende „festgesetzte Verkehrswerte“ sind. Es handelt sich dabei nicht um selbständig realisierbare Verkehrswerte, sondern rechnerisch ermittelte Verkehrswertanteile.

Der **rechnerisch ermittelte Verkehrswertanteil<sup>1)</sup>** für das Grundstück in der Gemarkung Gamlen, Flur 8, **Flurstück-Nr. 386/2** ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 mit

**9.200,00 €.**

Der **rechnerisch ermittelte Verkehrswertanteil<sup>1)</sup>** für das Grundstück in der Gemarkung Gamlen, Flur 8, **Flurstück-Nr. 381/9** ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 mit

**8.800,00 €.**

<sup>1)</sup> Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<b>VORBEMERKUNGEN UND ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	4
2	<b>GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG .....</b>	4
3	<b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN .....</b>	5
4	<b>GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....</b>	6
5	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	9
6	<b>VERKEHRSWERT.....</b>	13
7	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGSLITERATUR .....</b>	13
8	<b>URHEBERSCHUTZ .....</b>	14

## 1 Vorbemerkungen und allgemeine Angaben

Der unterzeichnende Sachverständige wurde mit Schreiben vom 10.01.2025 durch das Vollstreckungsgericht beim Amtsgericht in Cochem beauftragt, den Verkehrswert der Immobilie in **56761 Gamlen, Hauptstraße 35 (Gemarkung Gamlen, Flur 8, Flurstücke Nr. 386/2 (259 m<sup>2</sup>) und Nr. 381/9 (337 m<sup>2</sup>)** zu ermitteln. Zweck der Begutachtung ist die Zwangsversteigerung der Immobilie. Die Grundstücke stehen im **Grundbuch vom Gamlen, Blatt 1239, lfd. Nr. 2 und 3**; sie bilden eine wirtschaftliche Einheit und wurden in der Vergangenheit auch entsprechend genutzt. Der Name des Eigentümers ist dem Grundbuch zu entnehmen.

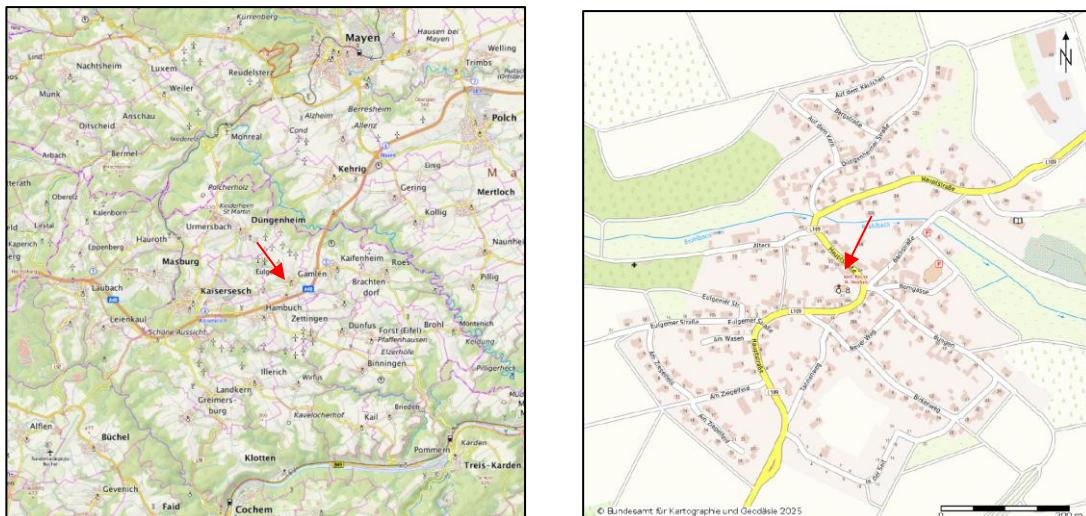
Der Eigentümer wurde mit Schreiben vom 14. April 2025 zum **Ortstermin** am **06.05.2025 um 16:00 Uhr** schriftlich eingeladen. Am 30.04.2025 teilte der Eigentümer telefonisch mit, dass er den o.g. Termin nicht wahrnehmen könne, da er sich im Ausland befindet und auch zeitnah kein gemeinsamer Besichtigungstermin durchgeführt werden könne. Daraufhin hat der Unterzeichner den Eigentümer darauf hingewiesen, dass die Begutachtung dann am 06.05.2025 unter Augenscheinnahme von außen erfolgen werde.

Daraufhin wurde die Besichtigung des Bewertungsobjekts zum anberaumten Zeitpunkt durch den Unterzeichner und seine Mitarbeiterin vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass die Immobilie bereits im Jahr 2015 von mir im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens (1 K 52/13) begutachtet wurde. Diese Begutachtung wurde seinerzeit ebenfalls unter einer Augenscheinnahme von außen (in Anwesenheit des ehemaligen Eigentümers) durchgeführt, da der damalige Mieter den Zutritt zum Objekt verweigert hatte. Das Ergebnis wurde dem Gericht seinerzeit im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (vom 9. Mai 2015) mitgeteilt. Da an der Immobilie dem äußersten Anschein nach in den vergangenen 10 Jahren keine werterhöhenden Maßnahmen vorgenommen wurden – dies hat der derzeitige Eigentümer auch im Rahmen des Telefonats mündlich bestätigt –, wird hinsichtlich der Ausstattungsbeschreibung nachfolgend auch auf meine o.g. Stellungnahme Bezug genommen.

Auf Grund des schlechten äußeren Allgemeinzustandes des Bewertungsobjekts und des daraus resultierenden verhältnismäßig geringen Wertes der Immobilie wurde nach Durchführung der Ortsbesichtigung mit dem Vollstreckungsgericht vereinbart, dass das Ergebnis der Begutachtung durch den Unterzeichner als **gutachterliche Stellungnahme** mitgeteilt wird (fernmäßig abgestimmt mit dem zuständigen Sachbearbeiter beim Amtsgericht in Cochem am 08.05.2025).

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

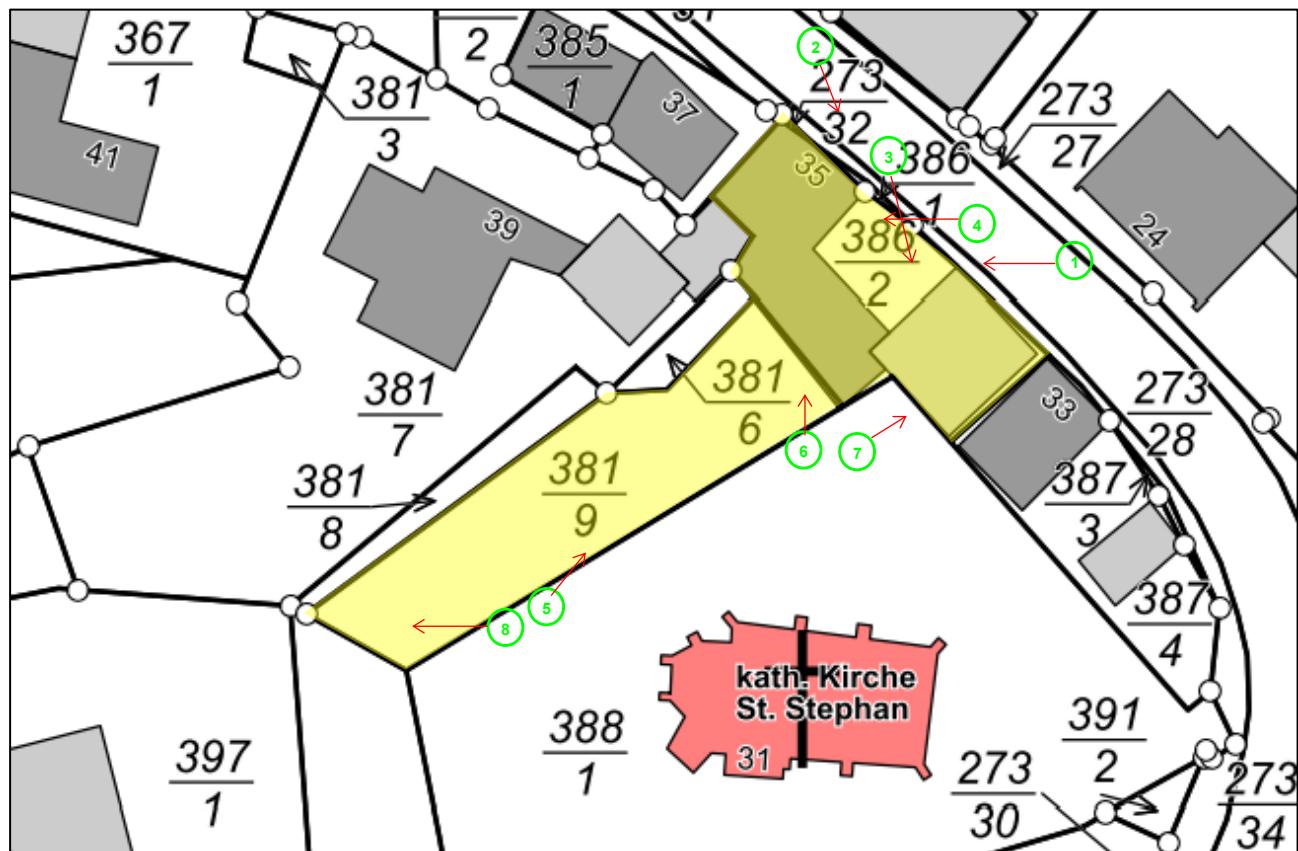
Das Bewertungsgrundstück liegt im alten Ortskern von Gamlen an der Hauptstraße (vgl. nachfolgende Kartenauszüge). Im rückwärtigen Bereich grenzt der Kirchhof unmittelbar südlich an das Bewertungsobjekt. Öffentliche Verkehrsmittel sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Umfassende Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen gibt es in Kaisersesch, Cochem und Mayen.



Übersichtskarte und Ortsplan von Gamlen mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer einfachen bis mittleren Wohnlage von Gamlen. In der Umgebung befinden sich wohnbauliche Nutzungen und aufgelassene landwirtschaftliche Nutzungen in offener, 1- bis 2-geschoßiger Bauweise sowie die katholische Kirche. Das Gelände ist hängig und steigt nach Südwesten an. Die Straßenfront ist etwa 26 m breit. Der straßenseitige (bebaubare) Bereich besitzt eine Tiefe von rd. 8 m bis rd. 12 m. Im mittleren Bereich besitzt das Grundstück eine mittlere Tiefe von rd. 50 m. Es besitzt eine sehr unregelmäßige Grundstücksform (siehe nachfolgenden Flurkartenauszug). Die Gebäude sind mehrseitig an der Grenze bzw. grenznah errichtet.

Das Grundstück wird durch die Hauptstraße erschlossen. Es ist ortsüblich an Ver- und Entsorgungseinrichtungen angebunden. Darüber hinaus wird unterstellt, dass der Baugrund normal tragfähig ist.



Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks und Fotoübersicht

### 3 Rechtliche Gegebenheiten

Dem Unterzeichner liegt die Abschrift eines beglaubigten Grundbuchauszugs vom 13.09.2024 vor. In Abteilung II des Grundbuchs ist bezüglich des Bewertungsgrundstücks lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, der keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat. Bezuglich des Bewertungsobjekts besteht nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Kreisverwaltung in Cochem keine Eintragung im Baulistenverzeichnis. Ausweislich des nachrichtlichen Verzeichnisses der Kulturdenkmäler im Landkreis Cochem-Zell besteht bezüglich des Bewertungsobjekts auch kein Denkmalschutz.

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht, so dass sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben nach § 34 BauGB bemisst.

Da auf Anfrage beim Eigentümer keine bestehenden Mietverhältnisse mitgeteilt wurden, wird für die Wertermittlung entsprechend unterstellt, dass Mietverträge nicht bestehen. Nach Auskunft des Eigentümers sind die Wohnräume im derzeitige Zustand auch nicht zu Wohnzwecken nutzbar.



Bild 1: ehemaliges Scheunengebäude (links) und Wohnhaus - Hauptgebäude (rechts)



Bild 2: ehemaliges Scheunengebäude (links) und Wohnhaus - Hauptgebäude (rechts)

## 4 Gebäudebeschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus-, Wohnhausanbau und ehemaligem Scheunentrakt mit integrierten Stallungen. Das Bewertungsgrundstück konnte im Rahmen des Ortstermins nicht betreten werden, da es eingefriedet ist. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung basiert im Wesentlichen auf dem von außen erkennbaren Zustand der Außengewerke und den Angaben, die meiner gutachterlichen Stellungnahme vom 09.05.2015 zu Grunde lagen.



Bild 3: Hoffläche mit ehemaligem Scheunengebäude



Bild 4: Hoffläche mit Treppenzugang zum Wohnhaus

Das Wohnhaus (Hauptgebäude) ist zweigeschossig und unterkellert<sup>2)</sup>. Der Dachraum ist nicht ausgebaut<sup>2)</sup>. Das Gebäude wurde im Wesentlichen vor 1900 errichtet<sup>2)</sup>. Aus dem Bereich des Kellers steigt Feuchtigkeit auch in die oberen Geschosse auf und die Holzbalkendecken der oberen Geschosse müssen abgestützt werden, da sie durchfaul sind<sup>2)</sup>. Das Hauptgebäude ist nach Auskunft des Eigentümers nicht bewohnbar und bedarf einer umfassenden Sanierung.



Bild 5: Bewertungsgrundstück von Südwesten



Bild 6: Wohnhausanbau von Süden

Der Wohnhausanbau wurde in den 1960er Jahren errichtet<sup>2)</sup>, wobei die Untergeschossebene nach sachverständiger Einschätzung in Teilen deutlich älter erscheint. Ein Teil der Räumlichkeiten im Untergeschoss wurde in der Vergangenheit augenscheinlich auch als Stallung genutzt. Die Decke im Untergeschoss wurde tlw. als Trägerkappendecke ausgeführt und ist teilweise aus Beton<sup>3)</sup>. Die Untergeschossebene wird augenscheinlich als einfacher Lagerraum genutzt. Im Obergeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohneinheit<sup>2)</sup>, die gartenseitig ebenerdig in den Garten führt. Es wird unterstellt, dass diese Wohneinheit ebenfalls ungenutzt ist. In der Wohnung befinden sich ein WC mit Dusche, eine Küche, ein Flur und 1 1/2 Wohnräume<sup>2)</sup>. Die Wohneinheit besitzt eine Wohnfläche von rd. 50 m<sup>2</sup> <sup>2)</sup>. Die Wände waren 2015 mit Tapeten bekleidet, die Böden mit Laminat und Fliesen belegt und die Decken verputzt mit Anstrich<sup>2)</sup>. Im Jahr 2015 waren einfache, glatte Türen aus Holzwerkstoffen vorhanden<sup>2)</sup>. Die Fenster sind einfach verglast, tlw. isolierverglast<sup>2)</sup>. Die Beheizung erfolgt über Einzelöfen<sup>2)</sup>. Die Elektroinstallation besitzt eine einfache Qualität<sup>2)</sup>. Das Dach ist mit stark verwitterten Trapezblechen bekleidet und besitzt eine sehr einfache Konstruktion aus Holz. Im Bereich des Untergeschosses bestehen tlw. Schädigungen durch eindrinrende Feuchtigkeit<sup>2)</sup>.

<sup>2)</sup> Nach Auskunft Dritter im Jahr 2015.

<sup>3)</sup> Feststellungen des Unterzeichners im Jahr 2015.



Bild 7: Giebel des Scheunengebäudes von Südwesten



Bild 8: rückwärtiger Bereich des Grundstücks

Das Scheunengebäude wurde im unteren Bereich mit Bruchsteinmauerwerk errichtet. Im oberen Bereich wurde es in Fachwerk ausgeführt. Es besitzt ein Satteldach aus Holz mit Blecheindeckung. Die hofseitige Dacheindeckung wurde vor 2015 erneuert. Im nordwestlichen Bereich der Erdgeschossebene befinden sich ehemalige Stallungen<sup>3)</sup>. Die Böden sind im Bereich der Stallungen gepflastert<sup>3)</sup>. Dort ist eine Trägerkappendecke eingebaut<sup>3)</sup>.

Durch das Bruchsteinmauerwerk dringt hangseitig Feuchtigkeit ins Gebäude ein<sup>3)</sup>. Im Bereich der südöstlichen Außenwand wölbt sich das Bruchsteinmauerwerk tlw. erheblich nach innen<sup>3)</sup>. Ob hier kurzfristig Sicherungsmaßnahmen nötig oder überhaupt möglich sind, kann nur durch eine vertiefende Untersuchung durch einen Statiker festgestellt werden<sup>4)</sup>.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass sich die auf dem Anwesen bestehenden Gebäude – soweit von außen ersichtlich und durch Dritte im Jahr 2015 hinsichtlich der Innengewerke beschrieben - überwiegend in einem **schlechten Zustand befinden**. Da dem äußereren Anschein nach die oben beschriebenen Mängel bisher nicht behoben wurden, wird dieser Zustand auch für die nachfolgende Wertermittlung unterstellt.

Abweichungen von den hier getroffenen Annahmen wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

<sup>4)</sup> Feststellungen de Unterzeichners im Jahr 2015.

## 5 Verkehrswertermittlung

Unter Berücksichtigung des schlechten Allgemeinzustandes des Bewertungsobjekts handelt es sich bei der zu bewertenden Immobilie um ein Objekt im „*Spannungsfeld zwischen Sanierung und Abriss*“. Derartige Objekte sind im zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen Zustand in der Regel nicht nutzbar. D.h., der baulichen Substanz ist bei diesen Objekten grundsätzlich kein über den Bodenwert hinausgehender Wert mehr beizumessen. Zudem sind Erträge in dem Zustand nachhaltig nicht mehr erzielbar. Hieraus folgt, dass weder das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) noch das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) hier zu marktkonformen Ergebnissen führen kann.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz hat in seinem Immobilienmarktbericht 2015 Erfahrungswerte für die Verkehrswertermittlung von sog. „*Leerstandsimmobilien*“ veröffentlicht, die auf Grundlage einer Marktanalyse ermittelt wurden. Diese Untersuchungsergebnisse sind nach meiner Beurteilung immer noch aktuell. Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird nachfolgend unter Berücksichtigung dieser Erfahrungswerte ermittelt. Bei dem angewandten Verfahren handelt es sich um ein **Vergleichswertverfahren** i.S.d. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21.

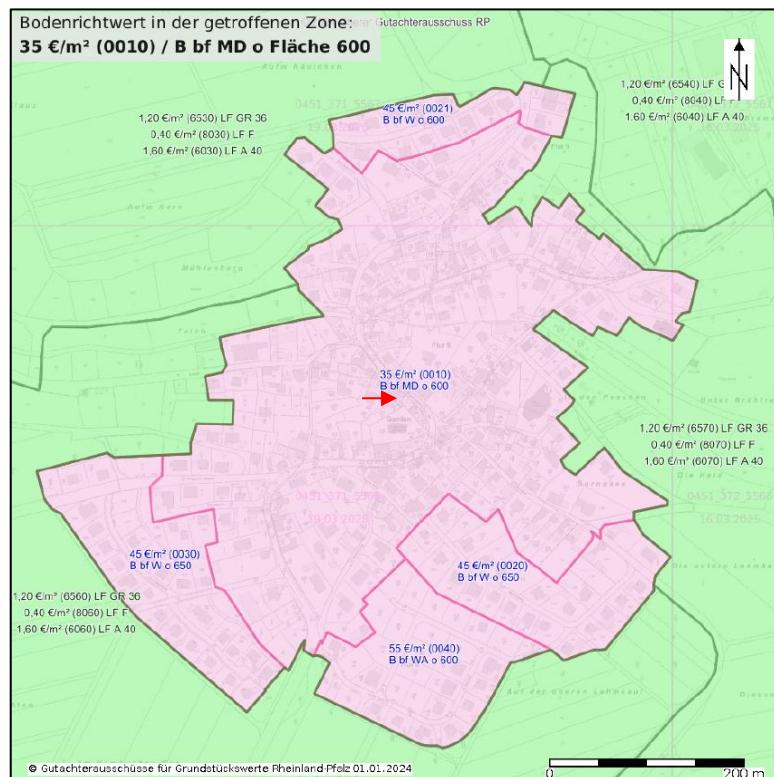
Wertermittlungsstichtag ist nachfolgend der Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 6. Mai 2025.

### 1.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert der Bodenrichtwertzone 0010) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Bodenrichtwertzone 0010) **35,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 600 m <sup>2</sup>



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Richtwertstichtag 01.01.2024

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 06.05.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 596 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 35,00 €/m <sup>2</sup>	

### **II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts**

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.05.2024	× 1,00	E1

### **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen**

Lage	durchschnittlich	durchschnittlich	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	35,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	596	×	1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
Zuschnitt	viereckig	sehr unregelmäßig, übertief	×	0,75	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	26,25 €/m <sup>2</sup>	

### **IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts**

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 26,25 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 596 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 15.645,00 € rd. 15.600,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2024 insgesamt **15.600,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### **E1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der in vergleichbaren Lagen derzeit stagnierenden Bodenpreise auch in der Lage des Bewertungsobjekts keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### **E2**

Die abweichende Grundstücksfläche wirkt sich nicht signifikant auf den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks aus.

### E3

Der größte Teil der Grundstücksfläche in der Bodenrichtwertzone besitzt eine regelmäßige (meist rechteckige) Grundstücksform. Das Bewertungsgrundstück ist sehr unregelmäßig geformt. Der vordere straßenseitige Bereich des Bewertungsgrundstücks besitzt eine Breite von rd. 26 m, der jedoch nur eine Tiefe von rd. von 8 m bis 13 m besitzt. Daran schließt sich ein rd. 38 m tiefer Gartenteil an, der im Nordosten rd. 10 m breit ist und sich nach Südwesten hin auf rd. 8 m verjüngt. Die Grundstücksform bewirkt damit erhebliche Zwangspunkte und Nachteile in der Nutzbarkeit, die vorliegend durch einen Abschlag in Höhe von **rd. - 25 %** berücksichtigt werden.

## 1.2 Vergleichswertermittlung des bebauten Grundstücks

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz hat in Zusammenarbeit mit den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse die Kaufpreisbildungsmechanismen auf dem Teilmarkt der Immobilien „*im Spannungsfeld zwischen Instandsetzung/Modernisierung und Freilegung*“ in der Vergangenheit untersucht und die Ergebnisse im Landesgrundstücksmarktbericht 2015, Abschnitt 8.3 (Zur Verkehrswertermittlung der „Leerstandssimmobilien“), Seiten 208 ff. veröffentlicht. Der Analyse lagen seinerzeit 128 Objekte zu Grunde. Die Analyse belegt, dass den Gebäudeanteilen bei diesen Objekten überwiegend noch ein Wert beigegeben wurde. Die positiven Werte lagen – ausgehend vom freigelegten Bodenwert – überwiegend in einer Spanne zwischen 0 und 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, durchschnittlich bei rd. 100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (siehe nachfolgende Abbildung aus [10] (2015), Abschnitt 8.3).

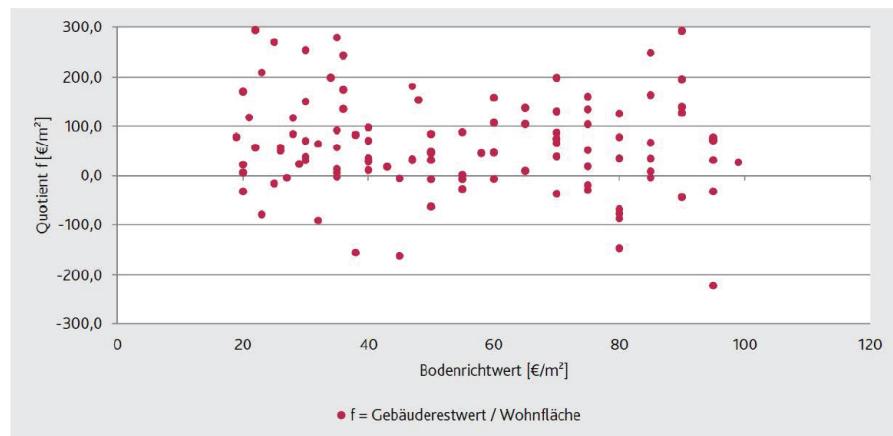


Abb. 8.3-2: Wert der aufstehenden Gebäude

Im Rahmen der Analyse wurde auch die Relation zwischen Kaufpreis und Bodenwert untersucht. Nach Eliminierung von Ausreißern wurde festgestellt, dass die Kaufpreise überwiegend in einer Bandbreite zwischen dem Bodenwert und dem doppelten Bodenwert lagen (siehe nachfolgende Abbildung aus [10] (2015), Abschnitt 8.3).

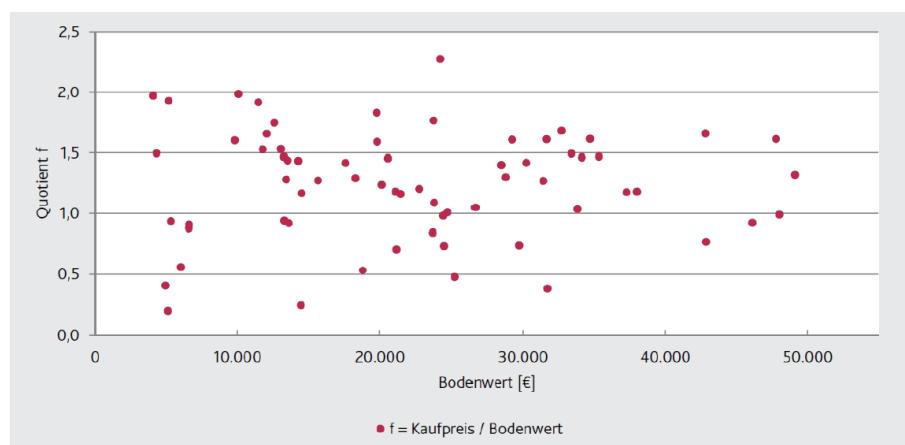


Abb. 8.3-3: Wert der Immobilien „nahe Liquidation“ in Abhängigkeit des Bodenwerts

Der **Bodenwert** wurde im vorhergehenden Abschnitt 4.3 dieses Gutachtens mit **rd. 15.645,00 €** ermittelt.

Die Geschossfläche in den Wohngeschosse des Hauptgebäudes wurde mit der Messfunktion im Geoportal Rheinland-Pfalz mit rd. 130 m<sup>2</sup> ermittelt. Dabei wurden nur die Gebäudeteile berücksichtigt, bei denen davon auszugehen ist, dass sie auch zu Wohnzwecken ausgebaut wurden.

Untersuchungen von Sprengnetter<sup>5)</sup> und Udar<sup>6)</sup> haben gezeigt, dass in den 1950/60er Jahren errichtete Wohnhäuser üblicherweise eine Wohnfläche aufweisen, die rd. 75 % der Geschossfläche entspricht. Danach würde sich bei dem Bewertungsobjekt in den Wohngeschosse des Hauptgebäudes eine Wohnfläche von (130 m<sup>2</sup> × 0,75 = 97,5 m<sup>2</sup>) **rd. 98 m<sup>2</sup>** ergeben. Die Wohnfläche im Anbau wird mit **rd. 50 m<sup>2</sup>** geschätzt.

Der Gebäuderestwert des Wohnhauses wird vorliegend mit **rd. 50 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche geschätzt. Danach ergibt sich der Vergleichswert des Grundstücks wie folgt:

#### Ermittlung des Vergleichswerts:

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>	
vorläufiger objektspezifischer relativer Gebäuderestwert	50,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster relativer Gebäuderestwert	= 50,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche (geschätzt auf Grundlage der Außenmaße)	× 148,00 m <sup>2</sup>
vorläufiger absoluter Gebäuderestwert Wohnhaus mit Anbau	= 7.400,00 €
Vorläufiger absoluter Gebäuderestwert ehemaliges Scheunengebäude	+ 0,00 €
Bodenwert	+ 15.645,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 23.045,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 23.045,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-5.000,00 €
<b>Vergleichswert</b>	= 18.045,00 €
	<b>rd. 18.000,00 €</b>

#### Erläuterungen der Vergleichswertberechnung:

##### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Die Entrümpelung der Gebäudeteile und des Grundstücks wird pauschal mit **rd. – 5.000 €** geschätzt.

<sup>5)</sup> Vgl. Sprengnetter, H.O. in [1], Abschnitt 3.11

<sup>6)</sup> Vgl. Udar, R., in „Ermittlung von Wertfaktoren für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten Grundstücken“, Zeitschrift VR 1976, S. 291 - 307

## 6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück (ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle) in 56761 Gamlen, Hauptstraße 35

<b>Grundbuch</b> <i>Gamlen</i>	<b>Blatt</b> 1239	<b>Ifd. Nr.</b> 2, 3
<b>Gemarkung</b> <i>Gamlen</i>	<b>Flur</b> 8	<b>Flurstück</b> 386/2, 381/9

wird - nach einer Besichtigung unter Augenscheinnahme von außen - zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

**18.000 €**

in Worten: achtzehntausend 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 14. Mai 2025

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)

## 7 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung und verwendete Bewertungsliteratur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

## ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

## ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329) geändert worden ist.

## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter, H. O. / Kierig, J. / Drießen, S.:** Das 1 × 1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, 3. Auflage, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] **Zimmermann, P. u.a.:** Der Verkehrswert von Grundstücken, Rechtliche Belastungen und ihr Einfluss auf die Wertfindung, Verlag Vahlen, München 1999
- [6] **Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeigerverlag, 9. Auflage 2020 und Kleiber-digital 2025
- [7] **Heix, Gerhard:** Wohnflächenberechnung, Kommentar, 5. Auflage 2019
- [8] **Schwirley und Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeigerverlag, 3. Auflage 2017
- [9] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten 2020 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen – Essen
- [10] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz,** Landesgrundstücks-marktberichte 2015 und 2025

## 8 Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die in den Anlagen enthaltenen Kartenauszüge sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.