

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

**Öffentlich bestellter und vereidigter
SACHVERSTÄNDIGER**
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Ingenieurkammer RLP
Baukammer Berlin

Verkehrswertermittlung
Beleihungswerte
Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und
Vermögensfragen

Mieten und Pachten
Unternehmensbewertung

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner, Poststraße 4, 56068 Koblenz

Amtsgericht Cochem
Aktenzeichen: 14 K 4/25
Ravenéstraße 39
56812 Cochem

Poststraße 4
56068 Koblenz
Telefon: 0261 / 914 690 37
Telefax: 0261 / 914 690 49

Datum: 29.09.2025
Az.: 3145/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) betreffend das Grundstück in
56766 Ulmen

Gemarkung Ulmen, eingetragen im Grundbuch von Ulmen

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	BV
Flur 10 Nr. 43/3	Waldfläche, Industriestraße	3.793	2892	1

(Grundstück, Industriegebiet, unbebaut)

Kelberger Straße (L101), Grundstück rechts



Industriestraße, Grundstück links



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 15.09.2025
ermittelt mit rd.

29.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 16 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 2 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung und in PDF erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Daten.....	3
1.2	Zum Ortstermin und zum Objekt.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	5
2.4.1	Privatrechtliche Situation	5
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	5
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.6	Derzeitige Nutzung.....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	6
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	6
3.2	Bebauung	6
3.3	Außenanlagen	6
3.4	Nebengebäude.....	6
4	Ermittlung des Verkehrswerts	7
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
4.2	Bodenwertermittlung.....	8
4.3	Vergleichswertermittlung.....	9
4.4	Verkehrswert	10
4.5	Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts.....	11
6	Literaturverzeichnis.....	12
6.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	12
6.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	12
1.0	Anlage : Übersichts- und Straßenkarte	13
2.0	Anlage : Katasterplan	13
3.0	Anlage : Grundrisse und Schnitt	14
4.0	Anlage : Berechnung von Nutzfläche und Bruttorauminhalt.....	14
5.0	Anlage : Fotos	14

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Cochem Ravenéstraße 39, 56812 Cochem Auftrag gemäß Anschreiben vom 30.07.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Qualitätsstichtag/ Wertermittlungstichtag:	15.09.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	15.09.2025 Beginn: 15.00 Uhr Ende: 15.35 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: (soweit vorhanden)	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, örtliche Feststellungen

Der Wertermittlungstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

1.2 Erläuterungen zum Umfang, zum Ortstermin und zum Objekt

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten, entsprechende Abfragen liegen ggfs. entsprechend weitergehender Darstellung vor. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Ortsrand von Ulmen und ist unbebaut.

Trotz ordnungsgemäßer Ladung war niemand zum Ortstermin erschienen. Es erfolgten auch keinerlei Informationen zu Nutzung und Beschaffenheit des Grundstückes. Die Bewertung wird mit allen Risiken eventuell fehlender Informationen erstellt.

Gemäß den Ermittlungen ist eine Bebauung gemäß bestehendem Bebauungsplan möglich. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Im Braden Büsch" der Stadt Ulmen und ist dort als "Industriegebiet" ausgewiesen.

Folgende Auskünfte ergeben sich auf Abfrage bei der Kommunalverwaltung und den Versorgungsträgern:

Kanalhausanschlüsse für Schmutzwasser und Regenwasser sind für das Grundstück möglich.

Direkt angrenzend an das Grundstück steht eine Trafostation, ein Anschluss ans Stromnetz ist möglich.

Die Kosten für einen Niederspannungsstromanschluss sind größtenteils pauschaliert.

Die aktuelle Kostenübersicht ist im Internet veröffentlicht.

Anschlüsse mit größerem Leistungsbedarf sind für das Grundstück ebenfalls möglich, werden aber individuell kalkuliert und angeboten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der nördlichen Spitze des Grundstücks ein 20-kVKabel der Westnetz liegt.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan „Im Braden Büsch“ als Industriegebiet überplant. Es ist eine Fläche von ca. 960 m² als Baufenster ausgewiesen worden und somit sofort bebaubar. Der Bebauungsplan, die Textfestsetzungen u. Auszüge des Bebauungsplanes, dieser ist öffentlich einsehbar.

Die „Industriestraße“ ist erstmalig hergestellt. Da die Stadt Ulmen die Ausbaubeiträge ab dem 01.01.2024 auf den wiederkehrenden Beitrag umgestellt hat, wird das o.g. Grundstück zukünftig bei Ausbaumaßnahmen im Stadtgebiet zu wiederkehrenden Beiträgen herangezogen.

Das Grundstück verfügt über keine abwassertechnische Anschlussmöglichkeit.

Kanalhausanschlüsse für Schmutzwasser und Regenwasser sind für dieses Grundstück bisher noch nicht vorhanden. Diese müssten bei Bedarf noch hergestellt werden. Hier ist es erforderlich einen Entwässerungsantrag zu stellen.

Dies bedeutet, dass hier für die erstmalige Herstellung ein einmaliger Beitrag-für die Abwasserbeseitigung (Beitragsanteil Schmutzwasser und Niederschlagswasser) nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Beitragssätzen zu entrichten wäre.

Anmerkungen:

örtliche Information und Feststellung

- Das Grundstück zum Zeitpunkt des Ortstermins ohne erkennbare Nutzung
- das Grundstück grenzt an die ehemalige Bahnstrecke, an die Landesstraße 101 und an die Industriestraße
- es ist stärkerer Grünbewuchs, Gras, Büsche, partiell Bäume, vorhanden
- das Grundstück liegt direkt am Einfahrtsbereich zum Gewerbegebiet „Im Braden Büsch“

Insgesamt befinden sich die Grundstücksbereiche in einem mittleren Allgemeinzustand.

Zusätzliche Anmerkungen für das Amtsgericht:

- das Grundstück befindet sich in Randlage des Gewerbegebietes und im Ort
- es ist keine Bebauung vorhanden
- Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz, Landeshauptstadt Mainz ca. 150 km entfernt.
Ort und Einwohnerzahl:	Ulmen, an der Autobahn A48 auf halber Strecke zwischen Koblenz und Trier gelegen, ist eine aus vier Stadtteilen und mehreren Wohnplätzen bestehende Kleinstadt und staatlich anerkannter Erholungsort in der Vulkaneifel im Landkreis Cochem-Zell. Sie ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Ulmen und hat ca. 3.516 Einwohner (Stand 31.08.2025, lt. Gemeindestatistik).
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt am Rand eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes im äußersten Norden von Ulmen. Die Entfernung zum historischen Stadtkern beträgt ca. 2 km. Ulmen verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, einen Kindergarten, Grund- und Realschule Plus, ein Seniorenzentrum, etliche Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Restaurants und Cafés, Übernachtungsmöglichkeiten und touristische Angebote. Außerdem bietet die Stadt ein reges Vereinsleben, mit dem Jungferweiher ein einzigartiges Vogel- und Naturschutzgebiet, zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten und sowohl im Stadtgebiet als auch in der Umgebung gut ausgebaute Rad- und Wanderwege. Cochem an der Mosel mit weiteren Angeboten, weiterführenden Schulen und

	Krankenhäusern erreicht man über die durch Ulmen führende B259 nach ca. 25 km und Koblenz, wo sich auch der nächste ICE-Bahnhof befindet, über die direkte Anbindung an die Autobahn 48 nach ca. 60 km.
Wohn-/Gewerbelage:	Gewerbelage, keine Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend gewerbliche Nutzung; offene Bauweise; 1-2-geschossige Bauweise
Immissionen:	Orts- und lageüblich
topographische Grundstückslage:	Eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)	unregelmäßige Form
Mittlere Breite:	ca. 50,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 70,00 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 43/3 3.793,00 m²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Landesstraße und Nebenstraße, Straße mit höherem bzw. geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege vorwiegend nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Bewertungsgrundstück ist nicht bebaut und verfügt über die Bebauung notwendigen Voraussetzungen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Bebauungen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.04.2025 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Ulmen, Blatt 2892 besteht für das Bewertungsgrundstück keine wertbeeinflussende Eintragung.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende), Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Eine Abfrage bei der SGD Nord in Koblenz ergab, dass im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kein Eintrag vorhanden ist.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

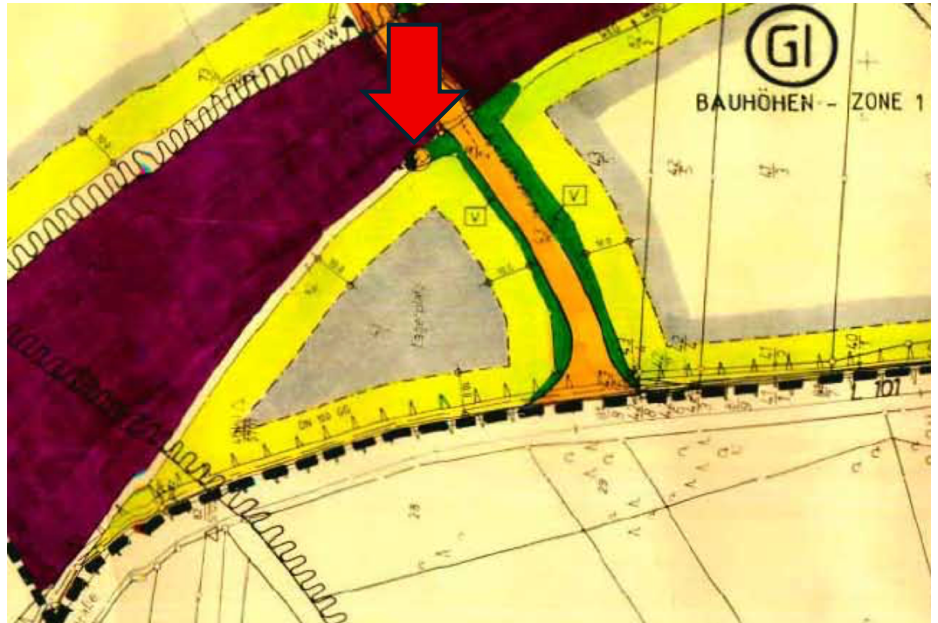
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach Auskunft der Kreisverwaltung Cochem-Zell besteht im Baulastenverzeichnis keine Eintragung.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Bebauungsplan: Das Grundstück ist im Bebauungsplan „Im Braden Büsch“ als Industriegebiet. Es ist eine Fläche von ca. 960 m ² als Baufenster
---------------------------------	--

ausgewiesen worden und somit sofort bebaubar. Der Bebauungsplan und die textlichen Festsetzungen sind öffentlich einsehbar:

Auszug Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Grundstücks:



Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vorhandenen bekannten Bedingungen durchgeführt.

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Brachfläche

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt sowie im Internet recherchiert.

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage) Das Grundstück ist nicht bebaut.
Es sind keine nachhaltigen Nutzungen bekannt geworden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Es ist kein Gebäude vorhanden.

3.2 Bebauung

Es ist kein Gebäude vorhanden.

3.3 Außenanlagen

Pflanzenaufwuchs unterschiedlicher Art, Dichte und Höhe.

3.4 Nebengebäude

Keine

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert betreffend das Grundstück in

56766 Ulmen

Gemarkung Ulmen, eingetragen im Grundbuch von Ulmen

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	BV
Flur 10 Nr. 43/3	Waldfläche, Industriestraße	3.793	2892	1

zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt		
Ulmen	2892		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ulmen	10	43/3	3.793,00 m ²

Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach § 9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in § 10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. § 6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. § 6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen. Das Vergleichswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Vergleichswert für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren als Verfahren für alle nachfolgenden Bewertungen zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	3.793.00 m ²
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert	11,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	5000 m ²	3793 m ²	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1

Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Industriegebiet GI	Industriegebiet GI	x 1
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	x 1
Stichtag	01.01.2024	15.09.2025	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 11.00/m²

Gesamtfläche 3793.00 m² x 11,00 €/m² **41.723,00 €**

Objektspezifische Anpassung Bodenrichtwert

Eine Anpassung erfolgt nachfolgend.

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (3793.00 m²) x Bodenrichtwert (11.00 €/m²) = **41.723,00 €**

4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)		41.723,00 €
Außenanlagen (siehe nachfolgende Aufstellung)	-	5.000,00 €
Vorläufiger Vergleichswert des Grundstücks	=	36.723,00 €
Marktanpassungsfaktor (Nutzbarkeit, Zuschnitt, Marktinteresse), sachverständige Einschätzung	×	0,80 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	29.378,40 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	=	29.378,40 €
	rd.	29.400,00 €

Außenanlagen

	Sachwert (inkl. BNK)
Bepflanzungen, Räumung des Grundstücks, Freilegung, ggfs. vorhandene Widrigkeiten	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

4.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **29.400,00 €** ermittelt.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung, sachverständiger Abgleich:

			Gewicht (i.d.R.)	
Vergleichswert	29.400,00 €	1,00		29.400,00 €
Berücksichtigung Marktsituation zum Bewertungsstichtag				
Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten				
mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage				
sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten				
Lediglich Abgleich und rundend				0,00 €
			ergibt	29.400,00 €
			rd.	29.000,00 €

Die aufgeführte Gewichtung und die Daten in den Verfahren ergeben marktrealistische Betrachtungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der **Verkehrswert** betreffend das Grundstück in

56766 Ulmen

Gemarkung Ulmen, eingetragen im Grundbuch von Ulmen

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	BV
Flur 10 Nr. 43/3	Waldfläche, Industriestraße	3.793	2892	1

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 mit rd.

29.000,00 €

(in Worten: neunundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Koblenz, 29. September 2025



Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten Grundstücken



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

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 Schadenersatzhaftung 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.

4.5 Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts**a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?**

Gemäß unserer Abfrage besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.

b) Feststellung des Verwalters (Namen und Anschrift), soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum?

Es handelt sich nicht um Wohnungs- und Teileigentum, es ist keine Verwaltung gesondert eingerichtet.

c) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)?

Entsprechend den Ermittlungen besteht keine Vermietung.

d) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht?

Es besteht keine Wohnpreisbindung.

e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist?

Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.

f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)?

Es konnten keine Maschinen und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.

g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der ENEV vorliegt?

Es wurde kein Energieausweis bzw. Energiepass vorgelegt.

6 Literaturverzeichnis

6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Ross-Brachmann-Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Ausgabe 2012.
- [2] **Kröll-Hausmann:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Auflage 2015.
- [3] **Gerardy, Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).
- [4] **Kleiber:** Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden
- [5] **Kleiber, Simon:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs- und Beleihungswerten, Bundesanzeiger Verlag, aktuellste Überarbeitung

6.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 12. Mai 2021

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1805)

GEG 2020: Gebäudeenergiegesetz

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 15. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) Vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

ZPO (Zivilprozessordnung): Zivilprozessordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05. Dezember 2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607)

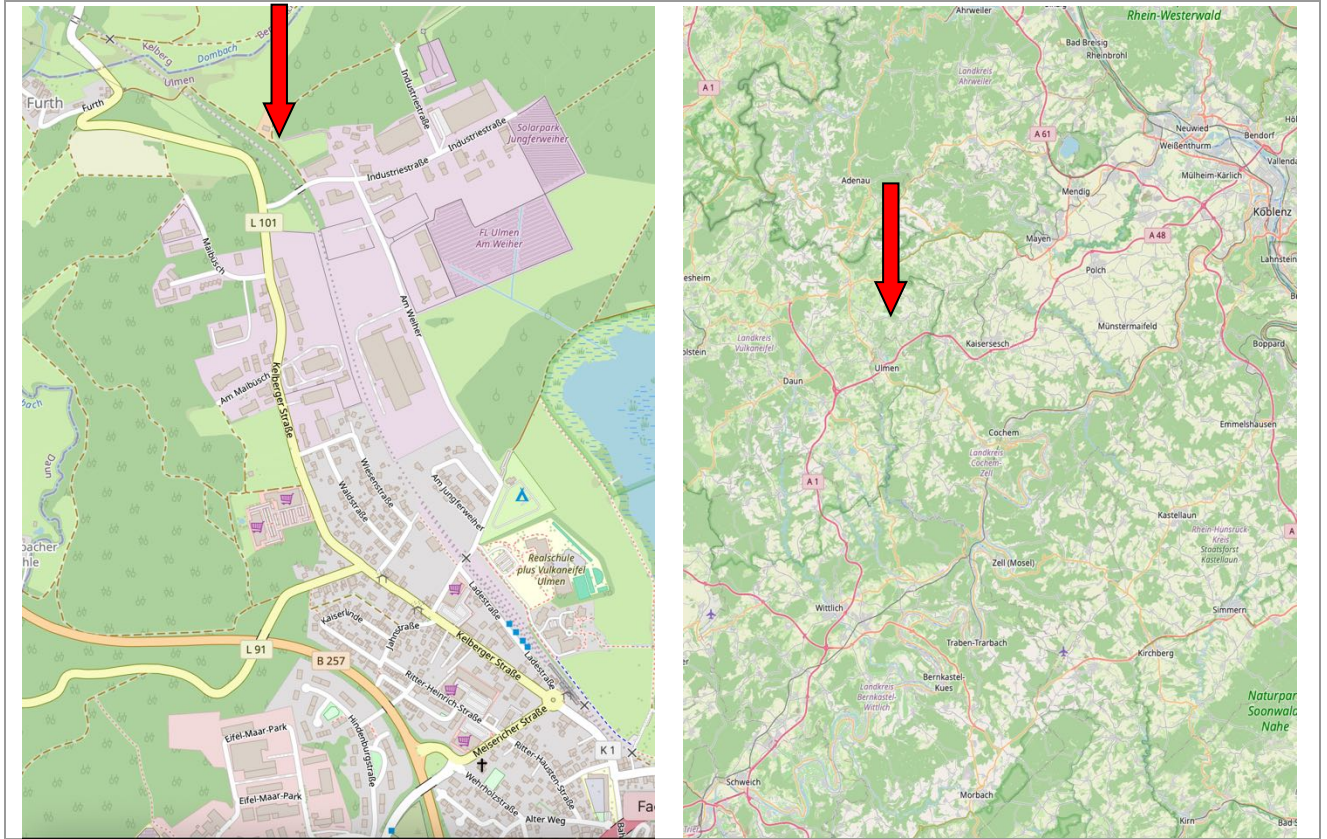
ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung): Zwangsversteigerungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Mai 1898 zuletzt geändert durch Gesetz am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

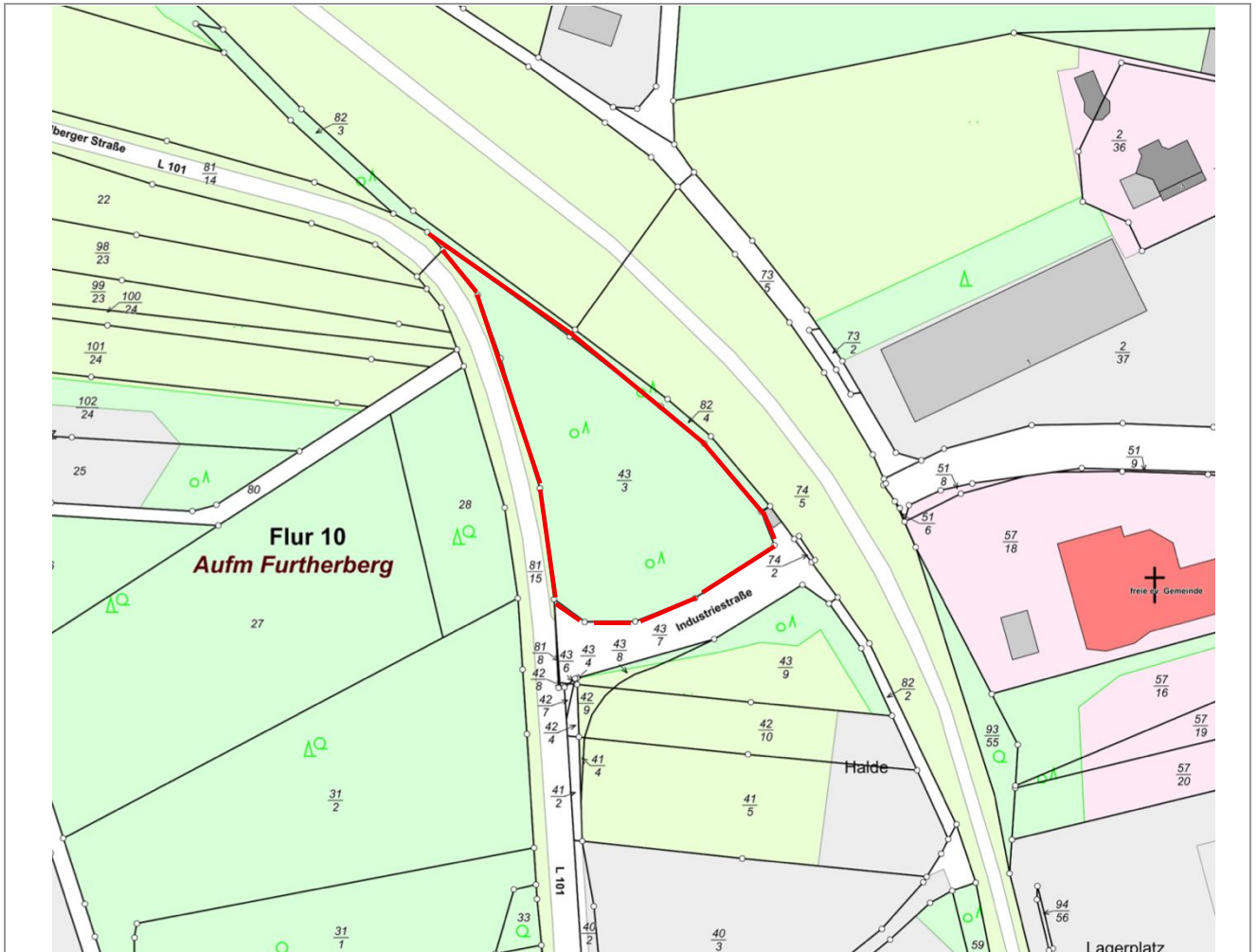
6.3 Verwendete Karten

Übersichtskarte/Straßenkarte: © OpenStreetMap und Mitwirkende, unter offener Lizenz

1.0 Anlage : Übersichtskarte/Straßenkarte



2.0 Anlage : Katasterplan – Ausschnitt mit Lagebezeichnung (nicht maßstäblich)



3.0 Anlage : Grundrisse und Schnitt (nicht maßstäblich)

Es ist keine Bebauung vorhanden.

4.0 Anlage : Berechnung Nutzfläche und Bruttorauminhalt

Es ist keine Bebauung vorhanden.

5.0 Anlage : Fotos

Grundstück markiert
Links die Kelberger Straße, rechts die Industriestraße
Grundstück zwischen beiden Straßen



Grundstück entlang der Industriestraße



Grundstück entlang der Industriestraße



Grundstück entlang der Industriestraße



Grundstück entlang der Industriestraße



Grundstück entlang der Industriestraße



Industriestraße, Grundstück rechts



Anliegendes Gewerbegebiet, Industriestraße



Blick in das Grundstück, Bewuchs



Kelberger Straße, Grundstück links



Kelberger Straße, Grundstück links



Blick in das Grundstück, Bewuchs



Blick in das Grundstück, Bewuchs



Kelberger Straße, Grundstück links

