

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!**



Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Dipl.-Ing. (FH) **Martina Schmitz**

An Luziakirch 12  
54531 Manderscheid

Telefon +49-06572-4029  
Telefax +49-06572-1205

Von der Industrie- und Handelskammer Trier öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

post@schmitz-martina.de  
www.schmitz-martina.de

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück  
in 54533 Oberkail, Wittlicher Straße 4**

Amtsgericht Bitburg Az: 10 K 18/25



Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf der Grundlage einer  
Außenbesichtigung.

Der **Verkehrswert für das Grundstück** wurde zum  
Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 ermittelt mit rd.

**11.200,00 €**

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in digitaler Form sowie in zwei Papierexemplaren erstellt.



## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>8</b>
2.1	Lage .....	8
2.1.1	Großräumige Lage .....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	9
2.2	Demographische Situation .....	9
2.3	Grundstückszuschnitt .....	10
2.4	Erschließung, Baugrund etc. ....	10
2.5	Privatrechtliche Situation.....	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	12
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	14
3.2	Wohnhaus .....	15
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	15
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	15
3.3	Nebengebäude.....	17
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	17
3.3.2	Ausführung und Ausstattung .....	17



3.4	Außenanlagen .....	19
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>20</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	20
4.3	Bodenwertermittlung .....	21
4.4	Vergleichswertermittlung .....	25
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsver- ordnung .....	25
4.4.2	Vergleichsberechnung.....	26
4.5	Verkehrswert .....	27
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>	<b>29</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	30
<b>Anlagen</b>		
	Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte .....	31
	Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte.....	32
	Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte.....	33
	Anlage 4 – Fotos.....	34



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart: Wohnhaus mit Nebengebäude sowie Freiflächen

Objektadresse: Wittlicher Straße 4, 54533 Oberkail

Grundbuchangaben: Grundbuch von Oberkail  
Blatt 2182, Best.-Verz. lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Oberkail,  
Flur 5, Flurstück 64

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bitburg  
Gerichtsstraße 2/4  
54634 Bitburg

Auftrag gemäß Beschluss vom 06.05.2025

Eigentümer: Laut Grundbuch:

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-  
erstellung: Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsver-  
steigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 05.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 05.06.2025



Tag der Ortsbesichtigung: 05.06.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz sowie ihr Mitarbeiter Herr Gerhard Schmitz

Anmerkung: **Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden, da der Eigentümer trotz schriftlicher Ladung nicht zum Ortstermin erschienen ist und somit keinen Zutritt in die Gebäude ermöglichte. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung mit entsprechenden Abschlägen.**

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024
- Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm zum Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation sowie zur Erschließung des Bewertungsgrundstücks durch die Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land

Aktenzeichen: 10 K 18/25



#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Sind Mieter und Pächter vorhanden? Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war. Das Wohnhaus ist in einem nicht bewohnbaren Zustand.
- Wird ein Gewerbebetrieb geführt? Da die Besichtigung nur von außen möglich war, ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird.
- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die im Gutachten nicht mitgeschätzt sind? Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.
- Besteht Verdacht auf Hausschwamm? Keine Angaben möglich, da die Gebäude nicht zugänglich waren.
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Laut Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm besteht ein bauordnungsrechtliches Verfahren zum Bewertungsobjekt mit folgenden Aufforderungen:  
Im Zusammenhang mit dem Grundstück ist festzustellen, dass weiterhin Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, um die erforderliche Sicherheit des Geländes zu gewährleisten. Zudem besteht eine Nutzungsuntersagung für das Nebengebäude, da derzeit keine rechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung vorliegen. Des Weiteren ist das Einreichen der vollständigen Bauunterlagen für die bereits begonnenen Baumaßnahmen im Ne-



bengebäude notwendig, um die Durchführung dieser Maßnahmen gemäß den geltenden baurechtlichen Bestimmungen zu überprüfen und gegebenenfalls eine Genehmigung nachträglich zu erteilen.

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



## **2 Grund- und Bodenbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **2.1.1 Großräumige Lage**

**Bundesland:**

Rheinland-Pfalz

**Kreis:**

Eifelkreis Bitburg-Prüm

**Ort und Einwohnerzahl:**

Oberkail ist eine Ortsgemeinde im Eifelkreis Bitburg-Prüm und gehört zur Verbandsgemeinde Bitburger Land. Der Ort liegt im südlichen Teil der Eifel und hat ca. 630 Einwohner. In Oberkail sind sowohl eine Kindertagesstätte als auch eine Grundschule vorhanden.

**überörtliche Anbindung / Entfernungen:**

Oberkail ist über Landes- und Regionalstraßen zu erreichen. Westlich von Oberkail verläuft die Bundesstraße B 257, die vom Autobahnkreuz Meckenheim in südwestlicher Richtung durch die Eifel bis zur luxemburgischen Grenze in Echternacherbrück führt. Der Eifelort hat eine gute Anbindung an die Autobahn A 60 Sankt Vith – Winterspelt – Kreuz Wittlich. Die Entfernung zur Anschlussstelle Badem (7) beträgt ca. 7 km. Ein Anschluss an die Eifelbahn Trier-Köln besteht über den Bahnhof in Kyllburg, der rund 7 km entfernt liegt.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

ca. 15 km bis nach Speicher

ca. 17 km bis nach Bitburg

ca. 22 km bis nach Wittlich



- ca. 34 km bis nach Gerolstein
- ca. 37 km bis nach Bernkastel-Kues
- ca. 38 km bis nach Prüm
- ca. 39 km bis nach Schweich

### **2.1.2 Kleinräumige Lage**

#### ***innerörtliche Lage:***

Das zu bewertende Grundstück liegt im Zentrum von Oberkail.

#### ***Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:***

Teils offene, teilweise geschlossene Bauweise. Die Bebauung in der näheren Umgebung besteht aus Wohnhäusern in überwiegend ein- und zweigeschossiger Bauweise.

#### ***Beeinträchtigungen:***

Unmittelbar am Grundstück verläuft der Kailbach.

#### ***Topografie:***

Das Grundstück fällt in südlicher Richtung und liegt unterhalb des Straßenniveaus.

### **2.2 Demographische Situation**

Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, wie sich die Zahl und die Altersstruktur der Bevölkerung unter verschiedenen Annahmen zu den Einflussgrößen Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo verändern. Die Festlegung der Annahmen erfolgt auf der Grundlage bisheriger Erkenntnisse und daraus abgeleiteter alternativer Parametersetzungen zur Beschreibung eines möglichen Entwicklungskorridors. Die Annahmen beziehen sich auf Rheinland-Pfalz; in die Berechnungen gehen aber kreis- und altersspezifische Fruchtbarkeits-, Sterbe- sowie Wanderungsziffern ein.



Zur Ermittlung der Sterbefälle und der Wanderungen ist zudem eine Differenzierung der Ziffern nach dem Geschlecht erforderlich.

Die Verbandsgemeinde Bitburger Land wird dem Demographietyp Nr. 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ zugeordnet.

Die Tabelle zeigt den demographischen Wandel - Bevölkerungsvorausberechnung - in der Verbandsgemeinde Bitburger Land des Eifelkreises Bitburg-Prüm.

<b>VG Bitburger Land</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>
Bevölkerung 2020 - 2040 (%)	25,6	25,5	25,5	25,6	25,6
Anteil unter 20-jährige (%)	20,0	20,5	21,1	21,0	20,1
Anteil 20 - 65-jährige (%)	59,6	56,9	53,2	50,7	51,1
Anteil über 65-jährige (%)	20,5	22,6	25,7	28,3	28,8

Quelle: Statistisches Landesamt

### 2.3 Grundstückszuschnitt

Gestalt und Form: Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt (vgl. Anlage 3).

Straßenfront: ca. 9 m

mittlere Tiefe: ca. 40 m

Grundstücksgröße: 486 m<sup>2</sup>

### 2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Landstraße L 34

Straßenausbau: Fahrbahn aus Bitumen mit zweiseitigem Gehweg

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:  
Das Nebengebäude grenzt mit der Giebelseite an die Nachbarbebauung. Das Wohnhaus sowie ein Teilbereich des Nebengebäudes stehen auf der südwestlichen Grundstücksgrenze.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):  
normal tragfähiger Boden, Bodenproben wurden nicht entnommen.

Anmerkung:  
In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## **2.5 Privatrechtliche Situation**

grundbuchlich gesicherte Belastungen:  
Laufende Nr. 5 der Eintragungen zur lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis:

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bitburg – Vollstreckungsgericht-, 10 K 18/25); eingetragen am 14.04.2025.*

Anmerkungen:  
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.



nicht eingetragene Rechte und Lasten: Es sind keine nicht eingetragenen Lasten bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

## **2.6 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut Auskunft der Kreisverwaltung in Bitburg sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Für das Anwesen besteht laut der Liste der Generaldirektion Kulturelles Erbe kein Denkmalschutz.

### **2.6.2 Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Das Bewertungsobjekt ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt sowie im Bereich des Kailbachs als Wasserlauf mit 5 m Uferrandstreifen.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB in Kombination mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Oberkail zu beurteilen.





### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

**Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden, da der Eigentümer trotz schriftlicher Ladung nicht zum Ortstermin erschienen ist und somit keinen Zutritt in die Gebäude ermöglichte. Die Beschreibung erfolgt auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme von außen. Es ist nicht auszuschließen, dass wertbeeinflussende Abweichungen bestehen, die nicht ersichtlich waren.**

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Bereichen Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Außerdem wird ergänzend darauf hingewiesen, dass es sich um eine Bauruine handelt deren Zustand sich weiter verschlechtern kann. Daher wird dringend empfohlen, weitere Sicherungsmaßnahmen zur Gefahrenbeseitigung durchzuführen.**



## **3.2 Wohnhaus**

### **3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Art des Gebäudes: Wohnhaus, vermutlich unterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Baujahr: unbekannt

Außenansicht: Putz mit Anstrich

### **3.2.2 Ausführung und Ausstattung**

#### ***Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)***

##### Anmerkung:

**Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngebäude in einem ruinösen Zustand. Aufgrund der weitreichenden baulichen Mängel und des insgesamt desolaten Gesamtzustands ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten davon auszugehen, dass eine Wiederherstellung nicht mehr vertretbar erscheint. Die aus wirtschaftlicher Sicht sinnvollste Maßnahme besteht demnach im vollständigen Rückbau (Abriss) des Gebäudes.**

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: unbekannt

Außenwände: massives Mauerwerk

Innenwände: massives Mauerwerk

Geschossdecken: unbekannt

Geschosshöhen: unbekannt

Hauseingang(sbereich): nicht überdachter Hauseingang

Treppen: unbekannt



Dach: nicht vorhanden

### ***Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Raumausstattungen***

Bei dem gegenständlichen Wohngebäude handelt es sich um eine Bauruine. Aufgrund des ruinösen Bauzustands sowie fehlender oder nicht mehr erkennbarer Ausbau- und Ausstattungsmerkmale ist eine verlässliche Beschreibung der vorhandenen Nutzungseinheiten, der inneren Raumaufteilung sowie der Raumausstattung nicht möglich. Eine detaillierte Erfassung dieser Merkmale konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erfolgen.

### ***Fenster und Türen***

Fenster: soweit ersichtlich: PVC-Fenster

Türen:

Haustür: Hauseingangstüren aus Holz

### ***Zustand des Gebäudes***

Bauschäden und Baumängel: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Bauruine.

Allgemeinbeurteilung: **Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohngebäude, das bereits äußerlich einen stark vernachlässigten und verwahrlosten Gesamteindruck vermittelt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, sodass zum baulichen Zustand des Gebäudeinneren keine belastbaren Aussagen getroffen werden können. Aufgrund des erheblich desolaten äußeren Zustands ist davon auszugehen, dass eine wirtschaftlich vertretbare Sanierung oder**



**Instandsetzung nicht mehr möglich erscheint. Vor diesem Hintergrund ist für das Objekt keine wirtschaftlich nutzbare Restnutzungsdauer mehr gegeben, sodass der vollständige Rückbau (Abriss) des Gebäudes die zweckmäßigste Maßnahme darstellt.**

### **3.3 Nebengebäude**

#### **3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Art des Gebäudes: Scheune mit Stallungen

Baujahr: unbekannt

Außenansicht: teilweise Putz

#### **3.3.2 Ausführung und Ausstattung**

##### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)**

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: unbekannt

Außenwände: massives Mauerwerk

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Walm-/Satteldach

Dacheindeckung: Trapezbleche



### ***Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Raumausstattungen***

Bei dem gegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein Ökonomiegebäude. Aufgrund der Außenbesichtigung ist eine verlässliche Beschreibung der vorhandenen Nutzungseinheiten, der inneren Raumaufteilung sowie der Raumausstattung nicht möglich. Eine detaillierte Erfassung dieser Merkmale konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erfolgen.

### ***Zustand des Gebäudes***

Bauschäden und Baumängel:

**Über Bauschäden und Baumängel im Inneren des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden.**

Außen:

- Schäden an der Dacheindeckung.
- Teilweise fehlender Außenputz.

Allgemeinbeurteilung:

**Bei dem Nebengebäude handelt es sich um ein ehemaliges Ökonomiegebäude. Es entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und erforderlichen Standards.**

**Das Anwesen macht von außen einen vernachlässigten Eindruck. Über den baulichen Zustand im Inneren des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden, da das Objekt nur von außen besichtigt werden konnte. Ob das Gebäude noch eine nachhaltige Folgenutzung hat, kann abschließend nicht beurteilt werden. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass für das Objekt keine wirtschaftlich nutzbare Restnutzungsdauer mehr gegeben ist, sodass der vollständige**



---

**Rückbau (Abriss) des Gebäudes die zweckmässigste Maßnahme darstellt.**

**3.4 Außenanlagen**

- Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Wasser, Abwasser und Strom, vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hoffläche vor den Gebäuden teils aus Bitumen
- straßenseitig Stützwand zur Überbrückung des Höhenunterschiedes
- Anpflanzungen wie Wiese, Sträucher und Bäume

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



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### Vorbemerkungen:

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung. Daher muss das Gutachten aufgrund von Unterstellungen erstattet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass wertbeeinflussende Abweichungen vorhanden sein können, die im Gutachten nicht berücksichtigt sind.

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 54533 Oberkail, Wittlicher Straße 4 zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Oberkail</i>	<i>2182</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Oberkail</i>	<i>5</i>	<i>64</i>	<i>486 m<sup>2</sup></i>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung



marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um baureifes Land, welches mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut ist. Das Wohnhaus befindet sich in einem desolaten, abbruchreifen Zustand. Für das Nebengebäude wird ebenfalls davon ausgegangen, dass das Objekt keine wirtschaftlich nutzbare Restnutzungsdauer besitzt und somit der vollständige Rückbau (Abriss) des Gebäudes die zweckmäßigste Maßnahme darstellt.

Das Anwesen wird mittels Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere bei bebauten Grundstücken objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren i.S.d. § 26 Abs. 1 ImmoWertV herangezogen werden. Zur Vergleichswertermittlung wird der vorläufige Vergleichswert durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des zu bewertenden Objektes ermittelt.

#### **4.3 Bodenwertermittlung**

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).



Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster **Bodenrichtwert** zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV) wird aus dem Bodenrichtwert ermittelt.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 25 Satz 1 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 25 Satz 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 25 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde



bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 Satz 2 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

#### ***Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks***

Der **Bodenrichtwert** beträgt **43,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	800,00 m <sup>2</sup>

#### ***Beschreibung des Bewertungsgrundstück***

Wertermittlungsstichtag	=	05.06.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksfläche	=	486,00 m <sup>2</sup>

#### ***Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstück***

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück angepasst.



<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	43,00 €/m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>43,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	05.06.2025	× 1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	43,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	800,00	486,00	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00
Grundstücksform	günstig	ungünstig	× 0,60
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	25,80 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>		=	<b>25,80 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	<b>25,80 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	486,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	=	12.538,80 €
		<b>rd. 12.539,00 €</b>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 insgesamt **12.539,00 €**.



## ***Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung***

### Fläche:

Im vorliegenden Fall weicht die Grundstücksgröße von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Der Bodenrichtwert wird jedoch nicht mittels Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße laut Landesgrundstücksmarktbericht angepasst, da das Grundstück eine ungünstige Form besitzt.

## **4.4 Vergleichswertermittlung**

### **4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken sind gleichartige Grundstücke solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind.

Zudem sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.



#### 4.4.2 Vergleichsberechnung

Nachfolgend werden für die Ermittlung des Vergleichswerts des Grundstücks Vergleichsfaktoren für Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden, die vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht wurden herangezogen.

##### Berechnungsgrundlagen:

Bei den Vergleichsfaktoren für Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden handelt es sich um Bodenwertfaktoren.

Für eine Grundstücksfläche von 450 m<sup>2</sup> liegt der Bodenwertfaktor bei 0,90 und bei einer Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> bei 0,88.

Das Wertermittlungsobjekt ist 486 m<sup>2</sup> groß. Im Gutachten wird hierfür ein Bodenwertfaktor von 0,89 angesetzt.

##### Vergleichswertberechnung:

Bodenwert:	=	12.539,00 €
Bodenwertfaktor	x	0,89
<hr/>		
<b>Vergleichswert</b>	=	11.159,71 €
	<b>rd.</b>	<b>11.160,00 €</b>



#### 4.5 Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung. Daher muss das Gutachten aufgrund von Unterstellungen erstattet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass wertbeeinflussende Abweichungen vorhanden sein können, die im Gutachten nicht berücksichtigt sind. Der ausgewiesene Verkehrswert ist daher mit einem erhöhten Risiko behaftet.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **11.160,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 54533 Oberkail, Wittlicher Straße 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberkail	2182	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberkail	5	64

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 mit rd.

**11.200,00 €**

**in Worten: elftausendzweihundert Euro**

geschätzt.



Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Manderscheid, den 16. Juli 2025



**Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz**

Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen - Beratende Ingenieurin,  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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 für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Die Haftung ist auf die Deckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung begrenzt und beträgt für Personen-, Sach- und Vermögensschäden 2.000.000,00 € je Versicherungsfall.

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. 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. Eine Veröffentlichung des Gutachtens im Internet wird nicht gestattet.



## **5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

#### **GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)



## **5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig neu bearbeitete Auflage 2023
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019
- [3] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

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



---

**Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte**

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



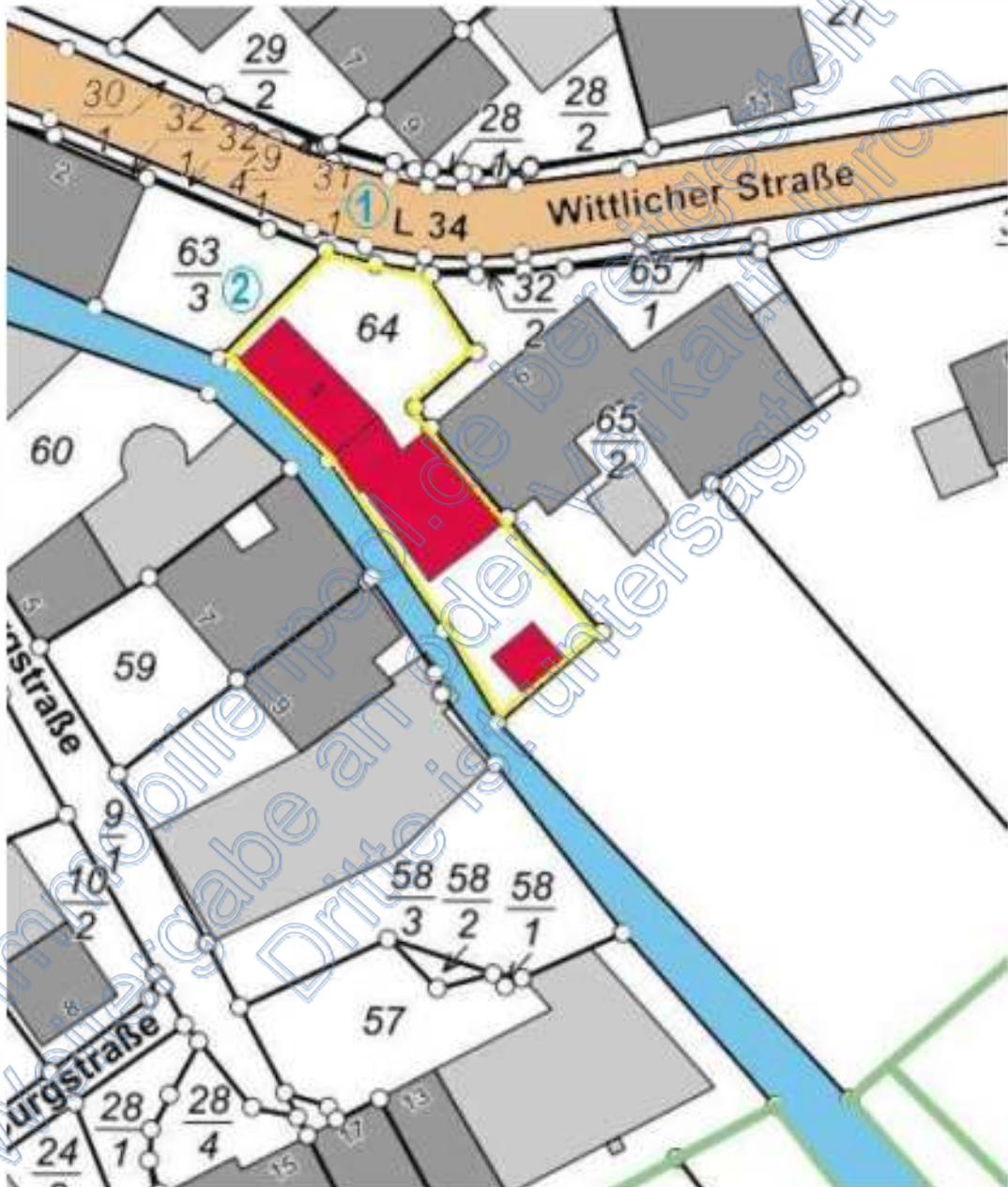
## Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte



Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0

<http://www.lvermgeo.rlp.de>

**Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte  
mit Aufnahmestandorten und Bildnummern**



Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0  
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

### Anlage 4 – Fotos



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßen- und Seitenansicht

### Anlage 5 – Fotos



Bild 3: Seitenansicht Nebengebäude



Bild 4: Rückansicht Nebengebäude