

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!**

# WERTGUTACHTEN

## über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

**Bewertungsobjekt:** unbebautes Grundstück  
**Zweck der Gutachtenerstellung:** Zwangsversteigerung  
**Grundbuch und Katasterangaben:** Amtsgericht Saarburg (Rheinland-Pfalz), Grundbuch von Ayl, Blatt 3054,  
**Wirtschaftsart und Lage:** lfd. Nr. 1: Gemarkung Ayl, Flur 14, Flurstück 1/1, Gebäude- und Freifläche, Trierer Straße 68  
**Größe:** Größe: 25 m<sup>2</sup>,  
lfd. Nr. 2: Gemarkung Ayl, Flur 14, Flurstück 1/5, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche Trierer Straße 68, Größe: 1.167 m<sup>2</sup>,  
**Derzeitige Eigentümer:** Anonymisiert  
**Auftraggeber:** Amtsgericht Trier, Justizstraße 2, 4, 6, 54290 Trier  
**Aktenzeichen:** 23 K 62/25  
**Wertermittlungsstichtag:** 15.08.2025



Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) des mit einem **unbebauten** Grundstück, Trierer Straße 68, im Grundbuch, Blatt 3054, eingetragen unter der lfd. Nr. 1, Gemarkung Ayl, Flur 14, **Flurstück Nr. 1/1**, Gebäude- und Freifläche, Trierer Straße 68, Größe: 25,00 m<sup>2</sup>, unbebaut, beträgt als **Einzelwert 4.173,66 €**, lfd. Nr. 2, Gemarkung Ayl, Flur 14, **Flurstück Nr. 1/5**, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche Trierer Straße 68, Größe: 1.167,00 m<sup>2</sup>, unbebaut beträgt als **Einzelwert 194.826,34 €**.

Insgesamt beträgt der **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuchs) des mit einem **unbebauten** Grundstücks

**rd. 199.000,00 €.**

**Ausfertigung Nr. 2 von 3:**

Dieses Gutachten enthält 27 Seiten und 1 Deckblatt mit insgesamt 7 Seiten mit insgesamt 35 Seiten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.  
Raunheim, den 21.08.2025

**Sachverständigenbüro Steinacker**

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Mieten und Pachten  
Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim, Tel.: 0 61 42/ 88 68 07 Fax.: 0 61 42/ 88 68 08  
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 58296 Trier, Mail : [info@steinacker-sachverstaendige.de](mailto:info@steinacker-sachverstaendige.de)

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der Ergebnisse.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
2.3	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte.....	5
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung/rechtliche Gegebenheiten .....</b>	<b>7</b>
3.1	Tatsächliche Eigenschaften .....	7
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage).....	7
3.1.2	Örtliche Lage (Mikrolage).....	9
3.1.3	Infrastruktur - Zustand und Perspektive .....	9
3.1.4	Umwelteinflüsse.....	12
3.2	Zustand des Wertermittlungsobjekts .....	13
3.2.1	Gestalt und Form .....	13
3.2.2	Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- u. Erschließungszustand.....	13
3.3	Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3.3.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen.....	14
3.3.2	Grundbuch.....	14
3.4	Öffentlich - rechtliche Vorschriften .....	15
3.4.1	Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz und Beschränkungen.....	15
3.4.2	Bauplanungsrechtliche Situation .....	15
<b>4.</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks.....</b>	<b>17</b>
4.1	Vorbemerkung zur Grundstücksbeschreibung .....	17
4.2	Unbebautes Grundstück .....	17
4.2.1	Art des Grundstücks .....	17
4.2.2	Zustands-/Qualitätseinstufung.....	17
4.2.3	Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten.....	17
<b>5.</b>	<b>Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 15.08.2025 .....</b>	<b>18</b>
5.1	Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	18
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	19
5.3	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke.....	19
5.4	Verfahrensablauf im unmittelbaren Vergleichspreisverfahren.....	20
5.4.1	Kaufpreise nach § 25 i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV.....	20
5.4.2	Preise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen ausschließen nach § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV .....	20
5.4.3	Kaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anpassen nach § 25 i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV .....	20
5.4.4	Kaufpreise auf den Zustand des Bewertungsobjekts umrechnen nach § 25 i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV .....	20
5.4.5	Vergleichspreise mit nicht ersichtlichen Besonderheiten ausschließen nach § 9 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV .....	20
5.4.6	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV .....	20
5.4.7	Ermittlung unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV .....	20
5.4.8	Ermittlung des marktangepassten vorl. Vergleichswerts nach § 24 Abs. 3 ImmoWertV.....	21
5.4.9	Ermittlung unter Berücksichtigung nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV.....	21

5.4.10	Ermittlung des Vergleichswerts nach § 24 Abs. 4 ImmoWertV .....	21
5.5	Ermittlung des Bodenwerts im unmittelbaren Vergleichspreisverfahren .....	22
5.5.1	Geeignete Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken nach § 25 ImmoWertV i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 .....	22
5.5.2	Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken nach § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV ausschließen.....	22
5.5.3	Geeignete Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken werden angepasst nach § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV .....	22
5.5.4	Geeignete Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken werden angepasst nach § 9 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV .....	23
5.5.5	Ausschluss von Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten nach § 9 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV.....	23
5.5.6	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ...	23
5.5.7	Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV .....	23
5.5.8	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts nach § 24 Abs. 3 ImmoWertV .....	23
5.5.9	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale .....	23
5.5.10	Ermittlung des Vergleichswerts nach § 24 Abs. 4 ImmoWertV .....	23
5.6	Ermittlung des Bodenwerts im mittelbaren Vergleichsfaktorverfahren.....	24
5.6.1	Abweichung vom Bodenrichtwert .....	25
5.6.2	Bodenwert im unbebauten Zustand .....	26
5.6.3	Absoluter Bodenwert .....	26
5.6.4	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale .....	26
5.6.5	Ermittlung des Bodenwerts.....	26
<b>6.</b>	<b>Unmittelbares Vergleichspreisverfahren und mittelbares Vergleichsfaktorver- fahren .....</b>	<b>26</b>
<b>7.</b>	<b>Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2025.....</b>	<b>27</b>
<b>8.</b>	<b>Karten.....</b>	<b>28</b>
8.1	Übersichtskarte .....	28
8.2	Regionalkarte .....	29
8.3	Flurkarte .....	30
8.4	Orthophoto.....	31
<b>9.</b>	<b>Photos .....</b>	<b>32</b>

**Anmerkungen:**

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwertungsrecht.

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.

Das Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung der Sachverständigen nicht reproduziert, verwertet, verwendet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten.

**1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse**

Wertermittlungstichtag:	15.08.2025
Qualitätstichtag:	15.08.2025
Ortstermin:	15.08.2025
<b>Unbebautes Grundstück:</b>	
Grundstücksgröße insgesamt:	1.192,00 m <sup>2</sup>
Flurstück 1/1:	25 m <sup>2</sup>
Flurstück 1/5:	1.167 m <sup>2</sup>
<b>Vergleichspreisfahren:</b>	
Vorläufiger Vergleichswert:	209.267,52 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Anpassung der bes. objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 8 ImmoWertV	- 10.463,38 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>198.801,14 €, rd. 199.000,00 €</b>
<b>Vergleichsfaktorverfahren:</b>	
Absoluter Bodenwert:	209.303,92 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Anpassung der bes. objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 8 ImmoWertV	- 10.465,20 €
<b>Absoluter Bodenwert:</b>	<b>198.838,72 €, rd. 199.000,00 €</b>
<b>Einzelwert für Flurstück Nr. 1/1:</b>	<b>4.173,66 €</b>
<b>Einzelwert für Flurstück Nr. 1/5:</b>	<b>194.826,34 €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>199.000,00 €</b>

## 2. Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

<b>Gegenstand der Bewertung:</b>	Zu bewerten ist ein unbebautes Grundstück.
<b>Adresse des Bewertungsobjekts:</b>	Trierer Straße 68, in 54441 Ayl
<b>Auftraggeber, Auftragsdatum:</b>	Mit Beschluss vom 30.07.2025 beauftragte das Amtsgericht Trier, die Sachverständige mit Schreiben vom 30.07.2025.
<b>Auftragsinhalt, Verwendungszweck:</b>	Erstellung eines Verkehrswertgutachens gemäß § 194 BauGB für die Zwangsversteigerung.
<b>Derzeitiger Eigentümerin:</b>	Anonymisiert

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

<b>Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand):</b>	Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, 15.08.2024.
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist, 15.08.2024.
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	15.08.2025
<b>Teilnehmer am Ortstermin:</b>	In der Zeit von 09.00 Uhr – 9.40 Uhr, Herr und Frau .
<b>Umfang der Besichtigung:</b>	Das unbebaute Grundstück konnte vollständig besichtigt werden.
<b>Örtliche Aufnahmen:</b>	Die Sachverständige selbst, nebst Assistent, unter Aufsicht der Sachverständigen.
<b>Ende der Recherche:</b>	21.08.2025
<b>Beweisbeschluss:</b>	Auftrag vom 30.07.2025 zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert gemäß § 74a ZVG gemäß Beschluss vom 30.07.2025.
<b>Einzelwerte:</b>	Die Einzelwerte betragen, eingetragen im Grundbuch von (Ayl), Blatt 3054, der lfd. Nr. 1: Gemarkung Ayl, Flur 14 Flurstück Nr. 1/1, Gebäude- und Freifläche Trierer Straße 68, Größe: 25 m <sup>2</sup> : <b>4.173,66 €</b> , der lfd. Nr. 2: Gemarkung Ayl, Flur 14 Flurstück Nr. 1/5, Erholungsfläche Trierer Straße 68, Größe: 1.167 m <sup>2</sup> : <b>194.826,34 €</b> .

## 2.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

### Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 23.09.2024 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024; Stand: 08.07.2024 aufgrd. D. Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023;
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010 S. 639), geändert durch Art. 16 des Gesetz vom 26.11.2019 (BGBl. I 2019 S. 1794) außer Kraft getreten. Am 01.01.2022 in Kraft getreten.
- Betriebskostenverordnung (BetrKV), Artikel 2 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) in Kraft getreten am 01.01.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.10.2023 (BGBl. I S. 280) m.W.v. 01.01.2024;
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021;
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.04.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist;
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz (letzte Veröffentlichung);
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1989 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert am 26.11.2024 (GVBl. S. 365);
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346);
- Örtliches Starkregen- und Hochwasserkonzept;
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz-GEG) vom 8.

- August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist;
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, (10. Aufl.).
  - Kleiber, ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (14. Aufl.).
  - Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (10. Aufl.).
- Von der Auftraggeberin wurden für die Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:**
- Schreiben des Amtsgerichts Trier vom 30.07.2025,
  - Beschluss des Amtsgerichts Idar-Oberstein vom 30.07.2025,
  - Liegenschaftskarte vom 09.05.2025.
- Für die Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen, Erkundungen und Informationen eingeholt:**
- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte, Liegenschaftskarte und Orthophoto / Luftbild vom 21.08.2025,
  - Bodenrichtwertauskunft vom 04.08.2025,
  - Altlastenauskunft vom 04.08.2025,
  - Bauplanungsrechtl. Auskunft vom 04.08.25,
  - Kaufpreisauskünfte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom 13.08.2025,
  - Grundbuchauszug vom 21.05.2025,
  - Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025,
  - Karten der on-geo GmbH vom 21.08.2025.
- Urheberschutz:** Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
- Mieter oder Pächter:** unbekannt
- Zwangsverwalter:** kein
- Vom Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:** keine
- Gutachten unter Mitwirkung von:** Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: Entwurf der Makro-, und Mikrolage.

### 3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1 Tatsächliche Eigenschaften

##### 3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage) mit Zustand und Perspektiven

**Bundesland:** Rheinland-Pfalz;

**Landkreis:** Trier-Saarburg;

**Verbandsgemeinde:** Saarburg-Kell;

**Ort:** Ayl liegt in einem Seitental der unteren Saar zwischen dem Mohlemskopf, einer 321 m hohen Anhöhe nördlich von Saarburg, und der Ayler Kupp, einer 251 m hohen Bergzunge mit der gleichnamigen Weinlage. Zu Ayl gehört der Ortsteil Biebelhausen.

**Demografische Struktur:** Stichtag der Datenerhebung ist der: 31.12.2022. Ayl weist 1.553 Einwohner auf.

Bezüglich der Gesamtfläche von 7,58 km<sup>2</sup> ergibt sich eine **Bevölkerungsdichte von 204,88 Einwohnern pro km<sup>2</sup>** und der 2.953. Platz auf der Liste der am dichtesten besiedelten Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland. Damit ist Ayl laut der amtlichen Einteilung des Verstädterungsgrades eine Stadt mit geringer Besiedlungsdichte. Im Jahr 2022 gab es in Ayl 9 Geburten. Dem stehen im gleichen Jahr 15 Todesfälle gegenüber. Das Durchschnittsalter der Einwohner von Ayl beträgt 44,20 Jahre und liegt damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 44,7 Jahren. Bezüglich der Altersstruktur lässt sich die Bevölkerung von Ayl wie folgt einteilen:

- Unter 3 Jahre: 28 (männlich: 10, weiblich: 18)
- 3-5 Jahre: 38 (männlich: 21, weiblich: 17)
- 6-9 Jahre: 82 (männlich: 40, weiblich: 42)
- 10-14 Jahre: 95 (männlich: 43, weiblich: 52)
- 15-17 Jahre: 43 (männlich: 20, weiblich: 23)
- 18-19 Jahre: 31 (männlich: 17, weiblich: 14)
- 20-24 Jahre: 59 (männlich: 28, weiblich: 31)
- 25-29 Jahre: 59 (männlich: 35, weiblich: 24)
- 30-34 Jahre: 102 (männlich: 48, weiblich: 54)
- 35-39 Jahre: 97 (männlich: 52, weiblich: 45)
- 40-44 Jahre: 109 (männlich: 49, weiblich: 60)
- 45-49 Jahre: 111 (männlich: 54, weiblich: 57)
- 50-54 Jahre: 109 (männlich: 54, weiblich: 55)
- 55-59 Jahre: 140 (männlich: 77, weiblich: 63)
- 60-64 Jahre: 150 (männlich: 68, weiblich: 82)
- 65-74 Jahre: 182 (männlich: 87, weiblich: 95)
- 75 Jahre und älter: 118 (männlich: 55, weiblich: 63)

Arbeitssituation: Ayl hat insgesamt 691 lohn- und einkommensteuerpflichtige Personen vorzuweisen

(Stand: 2018). In Ayl sind insgesamt 16 Personen arbeitslos gemeldet, darunter 5 Langzeitarbeitslose, die mindestens ein Jahr lang arbeitslos sind. Es gibt in Ayl einen Arbeitslosen, welcher in der Kategorie junge Arbeitslose (unter 25 Jahren) und ältere Arbeitslose (ab 55 Jahren) eingeteilt wurde. Dieser eine Arbeitslose ist in der Gesamtzahl der 16 Arbeitslosen bereits enthalten.

Wohnsituation in Ayl: Es existieren in Ayl insgesamt 549 Wohngebäude. Darunter sind 423 Einfamilienhäuser, 99 Zweifamilienhäuser und 27 Mehrfamilienhäuser. Die gesamte Wohnfläche in Ayl beträgt 90.600 Quadratmeter (qm).

- 6 Wohnungen mit 1 Zimmer
- 28 Wohnungen mit 2 Zimmern
- 39 Wohnungen mit 3 Zimmern
- 91 Wohnungen mit 4 Zimmern
- 115 Wohnungen mit 5 Zimmern
- 168 Wohnungen mit 6 Zimmern
- 209 Wohnungen mit 7 oder mehr Zimmern

Hierbei muss beachtet werden, dass auch Einfamilienhäuser als eine Wohnung und Zweifamilienhäuser als zwei Wohnungen gerechnet werden. Bezüglich der Größe der Wohnungen wurde letztmalig im Rahmen des Zensus im Jahr 2011 die Anzahl der Wohnungen festgestellt.

Leerstandsquote:

Im Jahr 2022 wies der Landkreis Trier-Saarburg eine Leerstandsquote von 4 % bis 6 % auf. Deutschlandweit betrug die Leerstandsquote für dasselbe Jahr 4,5 %.

**Überörtliche Anbindung / Entfernungen:**

Nächstgelegene größere Städte:

Saarburg: ca. 3 km südöstlich (Luftlinie entfernt).

Konz: ca. 8 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

Trier: ca. 15 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

Luxemburg: ca. 30 km westlich (Luftlinie entfernt).

Losheim am See: ca. 20 km südöstlich (Luftlinie entfernt).

Kell am See: ca. 20 km östlich (Luftlinie entfernt).

Bundesstraßenausfahrt: über die Bundesstraße 51 nordöstlich ca. 17 m (Luftlinie entfernt), grenzt teilweise an dem Grundstück.

Autobahnausfahrt:

Über die Autobahn A 1 (ca. 10 km Luftlinie entfernt, in Luxemburg) nordwestlich ist Ayl an das Fernstraßennetz angebunden.

Flughafen: Flughafen Luxemburg, ca. 25 km westlich (Luftlinie entfernt).

### 3.1.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven

- Ortsteil:** Das zu bewertende Objekt liegt im Nordwesten von Ayl in einer überwiegend homogenen Wohnbebauung und grenzt teilweise an der Bundesstraße 51. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Ayl beträgt ca. 355 m.
- Bushaltestelle:** Die am nächsten gelegene Bushaltestelle heißt „An der Rundwies“, befindet sich an der Straße „An der Rundwies“ und ist ca. 780 m (Luftlinie) entfernt. An dieser Bushaltestelle hält die Buslinie 241. Die Buslinie 241 fährt folgende Orte an: Biebelhausen, Ayl, Saarburg, Trassem, Freudenburg, Kollesleuken und Kirf.
- Bahnhof:** Bahnhof Schoden-Ockfen ca. 2,1 km nordöstlich (Luftlinie entfernt) verkehren folgende Linien: RB71, RB84 und RE1.
- Parkmöglichkeiten, Trierer Straße:** Das Objekt befindet sich auf der südwestlichen Straßenseite. Es existieren keine Parkmöglichkeiten für die Anwohner auf der Straße.
- Lagequalität (Wohn- und Geschäftslage):** Als Wohnlage gut geeignet.
- Nachbarschaft und Umgebungsbebauung:** Nordöstlich gelegene zwei modernere Wohnhäuser, wobei das eine zweigeschossige Bauweise aufweist und das andere eine dreigeschossige Bauweise aufweist. Südöstlich befindet sich eine Grünfläche. Südwestlich stehen vier zweigeschossige Wohnhäuser. Nordwestlich des Grundstücks befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus. Das zu bewertende unbebaute Grundstück fügt sich harmonisch in die Umgebung ein.

### 3.1.3 Infrastruktur – Zustand und Perspektiven

- Infrastruktur Zustand:**
- Schulen:** Grundschule St. Laurentius ca. 2,7 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. Realschule plus Saarburg ca. 3,0 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. Gymnasium Saarburg ca. 2,9 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.
- Kindergarten:** Kindertagesstätte Ayl ca. 309 m (Luftlinie entfernt) in Ayl.
- Ärzte:** Arzt ca. 2,5 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. Zahnarzt ca. 2,6 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.
- Krankenhaus:** Krankenhaus Saarburg ca. 3,4 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.
- Alten- und Pflegeheim:** Lebenshilfewohnheim Saarburg - Gesellenhaus ca. 2,6 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.

**Apotheke:** Liebfrauen Apotheke in Saarburg ca. 2,8 km (Luftlinie entfernt).

**Lebensmittelgeschäfte:** Edeka ca. 3,1 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. WASGAU Frischemarkt Saarburg ca. 2,8 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. REWE ca. 3,3 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. Lidl ca. 2,1 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. ALDI SÜD ca. 3,4 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.

**Drogerie:** dm-drogerie markt ca. 3,4 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.

**Friseur:** Studio Haarmonie 335 m (Luftlinie entfernt) in Ayl.

**Restaurant:** WEINhotel Ayler 279 m (Luftlinie entfernt) in Saarburg.

**Freizeiteinrichtungen:** Spielplatz in Ayl ca. 202 m (Luftlinie entfernt). Sportplatz in Ayl ca. 570 m (Luftlinie entfernt). Tennisplatz in Ayl ca. 620 m (Luftlinie entfernt). Beachvolleyballfeld in Ayl ca. 643 m (Luftlinie entfernt). Bolzplatz in Ayl ca. 604 m (Luftlinie entfernt). Freiwillige Feuerwehr ca. 585 m (Luftlinie entfernt) in Ayl.

**Banken:** Sparkasse Trier in Ayl ca. 287 m (Luftlinie entfernt).

**Post:** Deutsche Post Filiale ca. 2,7 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.

**Bäckerei:** Biebelhausener Mühle ca. 1,4 km (Luftlinie entfernt) in Biebelhausen.

**Infrastruktur – Perspektiven:**

Die Stadt Saarburg gibt den Start des ersten Bauabschnitts zur umfassenden und notwendigen Sanierung der Straßen Boorwiese und Teilstück Klosterstraße bekannt. Die Maßnahme zielt darauf ab, die Infrastruktur in diesen wichtigen Bereichen zu modernisieren und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu verbessern. Auch die Bundesstraße 51 zwischen Konz und Ayl wird gerade saniert mit dem Ziel, die kaputte oberen Asphaltsschichten zu erneuern. Die Bäckereigruppe in Ayl „Biebelhausener Mühle“ hat zum zweiten Mal Insolvenz beantragt. Die Zukunft der Bäckerei ist unklar. Die Geschäftsführung darf den Betrieb vorerst unter Aufsicht weiterführen. Ob durch neue Sparmaßnahmen Arbeitsplätze abgebaut werden, sei unklar, da sich das erneute Insolvenzverfahren noch in der Anfangsphase befindet.

**Umwelteinflüsse:**

Die Bundesstraße 51 weist temporär Immissionen auf.

**Wohnlage:**

Das unbebaute Grundstück liegt in einer mittleren Wohnlage.

**Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt:**

**Entwicklung des Preisniveaus für Wohnbauland**

Die vorliegende Abbildung zeigt die vom Gutachterausschuss ermittelte Preisentwicklung für unbebautes Wohnbauland. Diese Preisentwicklung wird dabei differenziert nach 6 Marktsegmenten dargestellt.

Die Preisentwicklung für das Marktsegment 6 wurde vom Gutachterausschuss aufgrund der geringen Datenlage sachverständig geschätzt. Dazu wurden die Differenzen aus den gut belegten Indexreihen der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Wohnungseigentume (Abschnitt 4.6) aus dem Marktsegment 5 gebildet und auf die Preisentwicklungen der Marktsegmentreihe 6 aufaddiert.

Betrachtet man die Bodenpreisentwicklung der einzelnen Marktsegmente, so sind die Bodenwerte innerhalb der letzten 14 Jahre gestiegen. Allerdings ist auch erkennbar, dass die Entwicklungen sehr unterschiedlich verlaufen. Während in den Marktsegmenten 3 bis 6 ab 2017 starke Anstiege zu verzeichnen sind, verlaufen die Entwicklungen in den Marktsegmenten 1 und 2 zunächst flacher und steigen erst ab 2020 deutlicher an, was mit Auswirkungen der Coronapandemie in 2020 und der dadurch stärkeren Flexibilisierung des Arbeitsortes zusammenhängen könnte. Ab dem Jahr 2022 erfolgen für alle Marktsegmente starke Anstiege von im Mittel rd. 11 %. Lediglich das Preisniveau im Marktsegment 4 verläuft flacher und bewegt sich auf das Niveau des Marktsegments 3 zu. Von 2023 zu 2024 liegen in den übrigen Marktsegmenten die Steigerungen im Mittel bei rd. 7 % und weisen einen geringeren Anstieg auf, als dies vor 2022 noch der Fall war.

Für den westlichen rheinland-pfälzischen Immobilienmarkt ist folgende Besonderheit wegen der Nähe zu Luxemburg zu beachten: Erwartungsgemäß weist die Stadt Trier im westlichen Rheinland-Pfalz mit bis zu 850,- €/m<sup>2</sup> die höchsten Bodenwerte für Wohnbauland (Geschosswohnungsbau) in guter Lage

auf und lässt sich in zwei Gemarkungen dem höchsten Marktsegment 6 zuordnen. Während das Bodenwertniveau im Umland anderer Oberzentren schnell abfällt, besitzt das grenzseitige Umland von Trier zu Luxemburg ein ungewöhnlich hohes Bodenwertniveau (überwiegend Marktsegmente 4 und 5).

Aufgrund des – verglichen mit Rheinland-Pfalz – deutlich höheren Bodenwertniveaus in Luxemburg hält der Trend zum Kauf einer Immobilie auf deutschen Boden bei den Luxemburgerinnen und Luxemburgern an. Die Käuferinnen und Käufer aus Luxemburg machen nach Angaben des örtlichen Gutachterausschusses je nach Teilmarkt zwischen rd. 60 % und 75 % aller ausländischen Erwerbenden aus. Bezogen auf das Nachfragevolumen schien in der Vergangenheit der Zenit bereits überschritten. Die jüngsten Ergebnisse zeigen allerdings, dass die Nachfrage durch luxemburgische Käuferinnen und Käufer in allen Teilmärkten im Berichtszeitraum weiterhin hoch ist.

Das Bodenpreisniveau in Luxemburg liegt in etwa beim Zwei- bis Dreifachen des Bodenpreisniveaus im Rheinland-pfälzischen Grenzbereich. Dieses starke Preisgefälle und das geringe Angebot in Verbindung mit einer hohen Nachfrage im Bereich des individuellen Wohnungsbaus in Luxemburg sind die ausschlaggebenden Gründe für die starken Preisbewegungen im deutschen Grenzgebiet. Viele Luxemburgerinnen und Luxemburger haben ihren Wohnsitz in den deutschen Grenzraum verlegt. Aufgrund der höheren Verdienste und der damit einhergehenden höheren Kaufkraft ist dieser Käuferkreis in der Regel bereit, Preise zu bezahlen, die deutlich über dem durchschnittlichen Bodenpreisniveau in Rheinland-Pfalz liegen.

### **3.1.4 Umwelteinflüsse**

**Immissionen:**

Von der Bundesstraße B 51, Geräuschimmissionen

**Beeinträchtigungen:**

Geräuschimmission

**Straßenverkehrslärm:**

vorhanden

**Fluglärm:**

kein

**Gefahren aus dem Untergrund:**

Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind neben den Lagermerkmalen von Grundstücken, der Verkehrsanbindung, der Nachbarschaft, der Wohn- und Geschäftslage auch die Umwelteinflüsse zu erkunden. Keine Vorhanden.

**Baugrundverhältnisse:** Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Aus den Unterlagen gehen keine Anhaltspunkte für Gründungen, (Pfahlgründungen oder Bergschäden), hervor, Bodenuntersuchungen lagen nicht vor. Im Übrigen wird auch aufgrund der vorhandenen Altbebauung von normalen Gründungsverhältnissen ausgegangen.

**Starkregen- Hochwasservorsorge:** Das zu bewertende Objekt ist bei Starkregen nicht von einem potenziellen Starkregenzuflussweg oder einem Starkregenabflussweg betroffen.

**Angaben zur Nachbarschaft des Grundstücks:** Es bestehen keine Auffälligkeiten in Bezug auf Geruch und außergewöhnliche Nutzungen.

### 3.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

#### 3.2.1 Gestalt und Form

**Straßenfront:** Straßenfront: ca. 70,00 m breit

**mittlere Tiefe:** mittlere Tiefe: ca. 17,03 m

**Flurstücks Größe:** Flurstück Nr. 1/1: 25,00 m<sup>2</sup>,  
Flurstück Nr. 1/5: 1.167,00 m<sup>2</sup>.

**Bemerkungen:** Dreieckige Grundstücksform, Eckgrundstück. Das Grundstück weist eine abfallende Hanglage auf, von Südwest nach Nordost.

#### 3.2.2 Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- u. Erschließungszustand etc.

**Entwicklungszustand:** Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land.

**Erschließung gesichert über:** Das zu bewertende Objekt ist über die Straße "Trierer Straße 68" erschlossen.

**Straßenart:** Trierer Straße: Wohnsammelstraße, die in die Bundesstraße 51 mündet, Feldstraße: Wohnstraße Straße ausschließlich mit Anliegerverkehr.

**Straßenausbau:** **Trierer Straße:** Straße ist vollkommen ausgebaut, Straßenfahrbahn überwiegend aus Bitumenbahnbelag und teilweise mit Betonsteinen gepflastert, Bürgersteig zweiseitig vorhanden ca. nordöstlich am Grundstück gelegen, bestehend aus vermoosten Betonsteinen. Die Straße fällt von Süd nach Ost ab und von West nach Ost ab.

**Feldstraße:** Diese Straße begrenzt das unbebaute

	Grundstück in südwestlicher Richtung. Die Straße ist vollkommen ausgebaut, Straßenfahrbahn überwiegend aus Bitumenbahnbelag gepflastert, Bürgersteig zweiseitig vorhanden bestehend aus Betonsteinen. Die Straße fällt von Nordwest nach Süd ab.
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Elektrischer Strom, Wasser und Abwasser aus Zu- und Ableitung aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss sowie Internetanschluss sind vorhanden.
<b>Abgabenrechtlicher Zustand:</b>	Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) ist es zum Wertermittlungsstichtag abgabenfrei.
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</b>	Eine Nachbargarage grenzt an das Grundstück in nordwestlicher Richtung.
<b>Anmerkungen:</b>	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen werden auftragsgemäß nicht angestellt.

### **3.3 Rechtliche Gegebenheiten**

#### **3.3.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen**

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.08.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs eine wertbeeinflussende Eintragung. Demnach ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mittelspannungskabelleitungs- und Niederspannungskabelleitungsrecht nebst Schutzstreifen, Recht zum Begehen und Befahren, Recht kann Dritten überlassen werden) für Westnetz GmbH eingetragen. Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

#### **3.3.2 Grundbuch**

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04.08.2025 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

##### **Grundbuchdaten:**

##### **Grundbuch (nur auszugsweise)**

Amtsgericht Saarburg,  
Grundbuch von Ayl

##### **Blatt 3054**

##### **Bestandsverzeichnis:**

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Ayl, Flur 14, Flurstück 1/1, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Trierer Straße 68, Größe: 25,00 m<sup>2</sup>;

lfd. Nr. 2: Gemarkung: Ayl, Flur 14, Flurstück 1/5, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche Trierer Straße 68, Größe:

1.167,00 m<sup>2</sup>.

**Abteilung I:**

lfd. Nr. 1 zu 1, 2: gelöscht;  
lfd. Nr. 2 zu 1, 2: Anonymisiert.

**Abteilung II:**

lfd. Nr. 1 zu 2: gelöscht;  
lfd. Nr. 2 zu 2: gelöscht;  
lfd. Nr. 3 zu 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mittelspannungskabelleitungs- und Niederspannungskabelleitungsrecht nebst Schutzstreifen, Recht zum Begehen und Befahren, Recht kann Dritten überlassen werden) für Westnetz GmbH.  
lfd. Nr. 4 zu 1, 2: gelöscht;  
lfd. Nr. 5 zu 1, 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Trier, 23 K 62/25);

**Abteilung III:**

Anmerkung: 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 Verkaufspreises ausgeglichen werden.

**3.4. Öffentlich - rechtliche Vorschriften**

**3.4.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz und Beschränkungen**

**Baulasten:**

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

**Anmerkung:**

Aufgrund der Struktur des Baulastenverzeichnisses erstreckt sich die behördliche Auskunft auf die Frage, ob Eintragungen zu Lasten des zu bewertenden Grund- bzw. Flurstücks vorhanden sind. Begünstigende Baulasten können hierdurch nicht festgestellt werden. Es ergeben sich hierzu keine entsprechenden Anhaltspunkte.

**Altlastenauskunft:**

Bzgl. des Bodenschutzkatasters ist das zu bewertende Grundstück nicht als bodenschutzrelevante Fläche registriert. Es liegt kein Verdacht auf Altlasten vor.

**3.4.2 Bauplanungsrechtliche Situation**

Das Baugesetzbuch (BauGB) bezeichnet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzung für die städtische Ordnung enthält (§ 1 (2) BauGB).

Die nachfolgend wiedergegebenen Angaben zum Planungsrecht hat die Sachverständige erhoben.

**Darstellungen im Flächennutzungsplan:**

Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

**Darstellung im Bebauungsplan:**

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es handelt sich dabei um einen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB). Die Festsetzung enthält MD, (Dorfgebiet), und einer II (Vollgeschoss) igen Bauweise.

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

## 4. Beschreibung des Grundstücks

### 4.1 Vorbemerkung zur Grundstücksbeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag **15.08.2025**.

### 4.2 Unbebautes Grundstück

#### 4.2.1 Art des Grundstücks

##### Art des Grundstücks:

Bei den zwei zu bewertenden zwei Flurstücken handelt es sich um baureifes Land. Leicht unregelmäßiges dreieckiges Grundstück. Es fällt mit ca. 30 ° Hangigkeit von West nach Ost ab und von Südwest nach Nordost zur Bundesstraße. Im Nordosten ist das Grundstück mit einem alten niedrigen Mauerwerk teilweise eingefriedet entlang der Trierer Straße 68. Weiter südöstlich entlang der Trierer Straße ist das Grundstück mit einem Mauerwerk und Maschendrahtzaun eingefriedet. In südwestlicher Richtung ist das Mauerwerk mit einem Maschendrahtzaun und Mauerwerk eingefriedet mit einem zusätzlichen Eingangstor fast gegenüberliegend zu dem öffentlichen Weg der an der Feldstraße mündet.

##### Außenansicht:

Der Aufwuchs besteht ausschließlich aus Unkraut ohne Baumbestand, lediglich mit einem einzigen Buschgewächs bestückt.

##### Barrierefreiheit:

Eine straßenseitige Einfahrt ist ausschließlich über den Feldweg gegeben. Eine weitere Beurteilung ist hier nicht gegeben.

#### 4.2.2 Zustands-/Qualitätseinstufung

##### Entwicklungszustand/Qualität:

**Flurstück 1/5:** Baureifes Land nach § 30 Abs 1 BauGB. Es wird als Dorfgebiet dargestellt. Eine zweigeschossige Bebaubarkeit ist erlaubt mit zwei Vollgeschossen mit einer Grundstücksgröße von 1.167 m<sup>2</sup>.

**Flurstück 1/1:** Die Flurstücksgröße von 25 m<sup>2</sup> schließt sich dem o. g. Flurstück an und ist sehr schmal. Es liegt seitl. entlang der Trierer Str.

#### 4.2.3 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

##### Wertbestimmende und technische Daten:

Die unbebaute Fläche des Gesamtgrundstücks beträgt 1.192 m<sup>2</sup>, und ist mit zwei Vollgeschossen bebaubar. Weitere Anforderungen an die GRZ, GFZ oder WGFZ bestehen nicht.

## 5. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 15.08.2025

### 5.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (der Begriff entspricht in seiner Definition dem Begriff des Marktwerts) „durch den Preis bestimmt, der im 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Marktwert stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichsten Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 2 ImmoWertV dieser Verordnung sind im Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren regelmäßig folgende Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die in § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes;
3. Ermittlung des Verfahrenswertes.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes sind § 7 und § 8 Absatz 2 ImmoWertV zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswertes ist § 8 Absatz 3 ImmoWertV zu beachten.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es ist für den Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ist der Zustand des Grundstücks zu keinem anderen Zeitpunkt maßgeblich. Es ist ausschließlich der Grundstückszustand zu dem Qualitätsstichtag **15.08.2025** festzustellen.

## 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden.

Von den bekannten Wertermittlungsverfahren nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV „sind zur Wertermittlung grundsätzlich 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 Wahl ist zu begründen.“

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

## 5.3 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Der Sachverständigen liegt eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen von unbebauten Grundstücken vor.

Zur Erfüllung der Forderung nach einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder einem Vergleichspreis können nur geeignete Vergleichsgrundstücke in die Bewertung eingezogen werden. Für die hinreichende Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit dem zu bewertenden Grundstück erfolgt eine Auswahl nach: Lage, Art der Nutzung, Größe, Grundstücksgestalt, Erschließungszustand.

Im Bereich der Richtwertzone fanden in einem angemessenen Vergleichszeitraum ausreichende Verkäufe von Grundstücken in vergleichbarer Lage statt, die unbebaut waren. Aufgrund der ausreichenden Anzahl an Vergleichsfällen wird das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes in dem vorliegenden Gutachten vorgenommen. Nach Angaben des Gutachterausschusses liegen Kauffälle vor, für das unbebaute Grundstück. Es wird vorwiegend eine Vergleichswertermittlung vorgenommen. Eine Plausibilisierung findet mittels eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts statt.

## **5.4 Verfahrensablauf im unmittelbaren Vergleichspreisverfahren**

### **5.4.1 Kaufpreise nach § 25 i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV**

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können.

### **5.4.2 Preise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen ausschließen nach § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV**

Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

### **5.4.3 Kaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anpassen nach § 25 i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV**

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

### **5.4.4 Kaufpreise auf den Zustand des Bewertungsobjekts umrechnen nach § 25 i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV**

Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

### **5.4.5 Vergleichspreise mit nicht ersichtlichen Besonderheiten ausschließen nach § 9 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV**

Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

### **5.4.6 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV**

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen.

### **5.4.7 Ermittlung unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1

auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **5.4.8 Ermittlung des marktangepassten vorl. Vergleichswerts nach § 24 Abs. 3 ImmoWertV**

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

#### **5.4.9 Ermittlung unter Berücksichtigung nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei 1. besonderen Ertragsverhältnissen, 2. Baumängeln und Bauschäden, 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, 4. Bodenverunreinigungen, 5. Bodenschätzen sowie 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

#### **5.4.10 Ermittlung des Vergleichswerts nach § 24 Abs. 4 ImmoWertV**

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### 5.5 Ermittlung des Bodenwerts im unmittelbaren Vergleichspreisverfahren

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Vergleichspreisen abgeleitet. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 4 und 5) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

#### 5.5.1 Geeignete Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken nach § 25 ImmoWertV i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV

Gemäß der Kaufpreissammlungübersicht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel liegen 11 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor.

#### 5.5.2 Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken nach § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV ausschließen

Nr.	Gemarkg.	Str.	Fläche	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> mit Erschließung und Flächenanpassung
1	Ayl	Trierer Str.	1.199 m <sup>2</sup>	134,83 €/m <sup>2</sup>
2	Ayl	Bachweg	609 m <sup>2</sup>	199,50 €/m <sup>2</sup>
3	Biebelhausen	Saarburger Str.	962 m <sup>2</sup>	117,78 €/m <sup>2</sup>
4	Biebelhausen	Saarburger Str.	802 m <sup>2</sup>	201,50 €/m <sup>2</sup>
5	Biebelhausen			
6	Biebelhausen	Saarburger Str.	962 m <sup>2</sup>	139,19 €/m <sup>2</sup>
7	Biebelhausen	Saarburger Str.	802 m <sup>2</sup>	220,38 €/m <sup>2</sup>
8	Biebelhausen			
9	Biebelhausen	Im Petersfeld	590 m <sup>2</sup>	196,50 €/m <sup>2</sup>
10	Biebelhausen			
11	Biebelhausen	Bergstraße	451 m <sup>2</sup>	142,62 €/m <sup>2</sup>

Den Vergleichskaufpreisen Nr. 5, 8 und 10 liegen keine Vergleichspreise zugrunde. Sie werden nicht weiter berücksichtigt.

#### 5.5.3 Geeignete Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken werden angepasst nach § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV

Es erfolgt eine Anpassung an den Wertermittlungsstichtag mittels Bodenpreisindexreihen.

Nr.	Gemarkg.	Str.	Fläche	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> mit Erschließung und Flächenanpassung	BPI	Bereinigte Vergleichspreise
1	Ayl	Trierer Str.	1.199 m <sup>2</sup>	134,83 €/m <sup>2</sup>	1,151	155,19 €/ m <sup>2</sup>
2	Ayl	Bachweg	609 m <sup>2</sup>	199,50 €/m <sup>2</sup>	1,035	206,48 €/ m <sup>2</sup>
3	Biebelhausen	Saarburger Str.	962 m <sup>2</sup>	117,78 €/m <sup>2</sup>	1,151	135,56 €/ m <sup>2</sup>
4	Biebelhausen	Saarburger Str.	802 m <sup>2</sup>	201,50 €/m <sup>2</sup>	1,035	208,55 €/ m <sup>2</sup>
6	Biebelhausen	Saarburger Str.	962 m <sup>2</sup>	139,19 €/m <sup>2</sup>	1,000	139,19 €/ m <sup>2</sup>
7	Biebelhausen	Saarburger Str.	802 m <sup>2</sup>	220,38 €/m <sup>2</sup>	1,000	220,38 €/ m <sup>2</sup>
9	Biebelhausen	Im Petersfeld	590 m <sup>2</sup>	196,50 €/m <sup>2</sup>	1,000	196,50 €/ m <sup>2</sup>
11	Biebelhausen	Bergstraße	451 m <sup>2</sup>	142,62 €/m <sup>2</sup>	1,000	142,62 €/ m <sup>2</sup>

#### 5.5.4 Geeignete Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken werden angepasst nach § 9 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV

Weitere wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts, wie z. B. die Flächengröße und Erschließung wurden bereits bereinigt durch den Gutachterausschuss. Eine weitere Anpassung ist nicht mehr notwendig.

#### 5.5.5 Ausschluss von Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten nach § 9 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV

Vergleichspreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorhanden sind, müssen eliminiert werden. Es wird der Mittelwert der Vergleichspreise gebildet. Anschließend werden alle Vergleichspreise, die mehr als 30 % vom Mittelwert abweichen entfernt da diese wegen persönlichen Verhältnissen zu stark vom vorläufigen Vergleichswertverfahren abweichen.

Nr.	Gemarkg.	Str.	Fläche	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> mit Erschließung und Flächenanpassung	BPI	Bereinigte Vergleichspreise
1	Ayl	Trierer Str.	1.199 m <sup>2</sup>	134,83 €/m <sup>2</sup>	1,151	155,19 €/m <sup>2</sup>
2	Ayl	Bachweg	609 m <sup>2</sup>	199,50 €/m <sup>2</sup>	1,035	206,48 €/m <sup>2</sup>
3	Biebelhausen	Saarburger Str.	962 m <sup>2</sup>	117,78 €/m <sup>2</sup>	1,151	135,56 €/m <sup>2</sup>
4	Biebelhausen	Saarburger Str.	802 m <sup>2</sup>	201,50 €/m <sup>2</sup>	1,035	208,55 €/m <sup>2</sup>
6	Biebelhausen	Saarburger Str.	962 m <sup>2</sup>	139,19 €/m <sup>2</sup>	1,000	139,19 €/m <sup>2</sup>
7	Biebelhausen	Saarburger Str.	802 m <sup>2</sup>	220,38 €/m <sup>2</sup>	1,000	220,38 €/m <sup>2</sup>
9	Biebelhausen	Im Petersfeld	590 m <sup>2</sup>	196,50 €/m <sup>2</sup>	1,000	196,50 €/m <sup>2</sup>
11	Biebelhausen	Bergstraße	451 m <sup>2</sup>	142,62 €/m <sup>2</sup>	1,000	142,62 €/m <sup>2</sup>

Mittelwert: 175,56 €/m<sup>2</sup>, Untergrenze: 122,89 €/m<sup>2</sup>, Obergrenze: 228,23 €/m<sup>2</sup>.

Alle Vergleichspreise weichen nicht signifikant vom Mittelwert ab. Der ermittelte vorläufige Vergleichspreis in Höhe von 175,56 €/m<sup>2</sup>, kann der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt werden.

#### 5.5.6 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV

Die gesamte Grundstücksgröße der beiden Flurstücke beträgt 1.192 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert mittels Anpassung der Grundstücksgröße und dem vorläufigen Vergleichspreis in Höhe von 175,56 €/m<sup>2</sup>, ein vorläufiger Vergleichswert in Höhe von 209.267,52 €.

#### 5.5.7 Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Es erfolgt keine Prüfung einer Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge.

#### 5.5.8 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts nach § 24 Abs. 3 ImmoWertV

Eine weitere Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts, mit einer weiteren Anpassung ist nicht notwendig. Der vorläufiger Vergleichswert beträgt 209.267,52 €.

#### 5.5.9 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Es erfolgt ein Abschlag in Bezug auf die Hanglage, welche die Bebaubarkeit des Grundstücks beeinflusst. Es erfolgt ein Abschlag in Höhe von 5 % vom vorläufigen Vergleichswert. Der Abschlag in Höhe von 5 % beträgt 10.463,38 €.

#### 5.5.10 Ermittlung des Vergleichswerts nach § 24 Abs. 4 ImmoWertV

Es ergibt sich ein Vergleichswert in Höhe von 198.804,14 € rd. 199.000,00 €.

### **5.6. Ermittlung des Bodenwerts im mittelbaren Vergleichsfaktorverfahren**

Entgegen der Überschrift des § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und der Begründung enthält die ImmoWertV 2021 keinerlei Regelung über die Anwendung sonstiger Verfahren der Bodenwertermittlung, wenn das vorrangig anzuwendende Vergleichswertverfahren nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 nicht zur Anwendung kommen kann, kann der Bodenwert über das deduktive Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

1. Die Ermittlung des Bodenwerts ist in § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 geregelt.
2. Es handelt sich bei diesen Vorgaben vornehmlich um bewertungstechnische Konventionen, die schon bisher die Wertermittlungspraxis beherrscht haben und im Schrifttum entsprechend vertreten wurden.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert des Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage;
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften;
- Beschaffenheit, wie z. B. Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit;
- Erschließungszustand.

Unter dem Bodenwert wird grundsätzlich der Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks verstanden, bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-)rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.<sup>1</sup>

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des Bodenwerts eines unbebauten Grundstücks steht ein i. S. d. § 26 Abs. 2 ImmoWertV geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) hat für den Bereich Westeifel-Mosel zum Stichtag 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Gemeinde Ayl, der Gemarkung Ayl (2740), Folgendes erhoben:

Er bezieht sich auf ein Grundstück der Qualitätsstufe mit folgenden Merkmalen:

---

<sup>1</sup> Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Bodenrichtwertnummer	= 0007
Bodenrichtwert	= 115,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Nutzungsart	= Dorfgebiet
Beitragsrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Bauweise	= offene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:	
Geschosszahl (GEZ)	= II
Grundstücksmaße:	
Grundstücksfläche	= 700,00 m <sup>2</sup>

### **5.5.1 Abweichung vom Bodenrichtwert**

Ein Bodenwert vom 01.01.2024 liegt vor. Das Bewertungsobjekt liegt in einem unbebauten Zustand vor. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand weitgehend überein.

#### Beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bodenrichtwertgrundstück ist beitragsfrei. Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustandes beitragsfrei. Weitere Anpassungen sind nicht notwendig. Hinsichtlich der Erschließungsanlagen (Wasser, Kanal, Straße) fallen keine Beiträge an.

Sowohl das Bodenrichtwertgrundstück als auch das zu bewertende Grundstück weisen den beitragsrechtlichen Zustand „beitragsfrei“ aus. Weitere Anpassungen an das Bodenrichtwertgrundstück sind nicht erforderlich.

Es erfolgt im beitragsfreien Bodenrichtwert eine Wertermittlung in Höhe von 115,00 €/m<sup>2</sup>, die nachfolgend der Wertermittlung zu Grunde gelegt wird.

#### Bodenpreisindex:

Eine Bodenwertveränderung seit dem 01.01.2024 bis zum 15.08.2025 ist nicht erkennbar. Es ergibt sich hierzu keine Anpassung.

#### Lage:

Bzgl. der Verkehrsanbindung, der Nachbarschaft, der Wohnlage sowie sonstiger Umwelteinflüsse ergeben sich keine Veränderungen. Der straßenabgewandte Garten befindet sich von der Himmelsrichtung her in nordwestlicher Lage. Es verbleibt bei einem Faktor in Höhe von 1,00. Im nordwestlichen Bereich grenzt teilweise die Bundesstraße Nr. 51 an. Die Lage des Bewertungsobjekts ist aufgrund der Immissionen wesentlich schlechter als der Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Es wurde deshalb an dem Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert) in Höhe von 115,00 €/m<sup>2</sup> ein Abschlag in Höhe von 5,00 % vorgenommen. Dieser beträgt 5,75 €/m<sup>2</sup>.

#### Anbauart:

Bei zukünftigen Wohngrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart „freistehend“ abhängig. Gemäß dem Bodenrichtwert ist eine offene Bebauung vorgeschrieben. Es wird ein Zuschlag in Höhe von 62,55 % vom Ausgangsbodenrichtwert ermittelt. Es ergibt sich ein Zuschlag in Höhe von 71,93 €.

#### Grundstücksgröße:

Das zu bewertende Grundstück hat eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.192,00 m<sup>2</sup>. Es erfolgt eine Anpassung mittels Grundstücksgrößenumrechnungskoeffizienten. Das Richtwertgrundstück hat eine Größe von 700,00 m<sup>2</sup>. Es erfolgt eine Anpassung mittels eines Faktors in Höhe von 0,955. Es ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 5,17 €/m<sup>2</sup> vom Ausgangsbodenrichtwert.

Entwicklungszustand:

Eine Anpassung ist hier nicht erforderlich. Es handelt sich hier um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Art und Maß der zulässigen bzw. realisierbaren Nutzung:

Sowohl das Bodenrichtwertgrundstück als auch das zu bewertende Grundstück weisen beide als Art der Nutzung das Merkmal „Dorfgebiet“ auf. Deshalb ist eine Anpassung hierzu nicht erforderlich.

**5.6.2 Bodenwert im unbebauten Zustand:**

Der Bodenwert des unbebauten Bewertungsgrundstücks ergibt einen absoluten Bodenwert in Höhe von 176,01 €/m<sup>2</sup> multipliziert mit der Grundstücksgröße von 1.192,00 m<sup>2</sup>, wie folgt:

$$176,01 \text{ €/m}^2 \times 1.192,00 \text{ m}^2 = 209.303,92 \text{ €}$$

**5.6.3 Absoluter Bodenwert**

Es ergibt sich ein absoluter Bodenwert in Höhe von 209.303,92 €.

**5.6.4 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

Es erfolgt ein Abschlag in Bezug auf die Hanglage, welche die Bebaubarkeit des Grundstücks beeinflusst. Es erfolgt ein Abschlag in Höhe von 5 % vom vorläufigen Vergleichswert. Der Abschlag in Höhe von 5 % beträgt 10.465,20 €.

**5.6.5 Ermittlung des Bodenwerts**

Es ergibt sich ein Bodenwert in Höhe von 198.838,72 €, rd. 199.000,00 €.

**6. Unmittelbares Vergleichspreisverfahren und mittelbares Vergleichsfaktorverfahren**

Es wurden das unmittelbare Vergleichspreisverfahren und zusätzlich als Plausibilisierung das Mittelbare Vergleichsfaktorverfahren ausgewählt.

Es ergibt sich im unmittelbaren Vergleichspreisverfahren ein Wert in Höhe von 198.804,14 €, rd. 199.000,00 €.

Es ergibt sich im mittelbaren Vergleichsfaktorverfahren als Ergebnis ein absoluter Bodenwert in Höhe von 198.838,72 €, rd. 199.000,00 €.

## 7. Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2025

Der **Verkehrswert (Marktwert)** wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuches) für das im Grundbuch von Ayl, Blatt 3054, eingetragen unter der,  
**lfd. Nr. 1:** Gemarkung Ayl, Flur 14, Flurstück Nr. 1/1, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche Trierer Straße 68, Größe: 25 m<sup>2</sup>, (Blatt 3054, BV 1), unbebaut beträgt als **Einzelwert 4.173.66 €**, und das unter der  
**lfd. Nr. 2:** Gemarkung Ayl, Flur 14, Flurstück Nr. 1/5, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche Trierer Straße 68, Größe: 1.167 m<sup>2</sup>, (Blatt 3054, BV 1), unbebaut beträgt als **Einzelwert 194.826.34 €**,

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuches) für das im Grundbuch von Ayl, Blatt 3054, eingetragen unter der,  
**lfd. Nr. 1:** Gemarkung Ayl, Flur 14, Flurstück Nr. 1/1, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche Trierer Straße 68, Größe: 25 m<sup>2</sup>, (Blatt 3054, BV 1), und das unter der  
**lfd. Nr. 2:** Gemarkung Ayl, Flur 14, Flurstück Nr. 1/5, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche Trierer Straße 68, Größe: 1.167 m<sup>2</sup>, (Blatt 3054, BV 1),  
wird insgesamt zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2025 nach Abschluss der Würdigung durch die Sachverständige auf

**rd. 199.000,00 €**

**in Worten: einhundertneunundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht aus ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter.

Im Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt sind Anschaffungsnebenkosten im Sinne von § 255 Absatz 1 Satz 2 Handelsgesetzbuch (insbesondere Nebenkosten des Erwerbs) oder Grundstücksnebenkosten im Sinne der Kostengruppe 120 von DIN 276, Ausgabe Juni 1993.

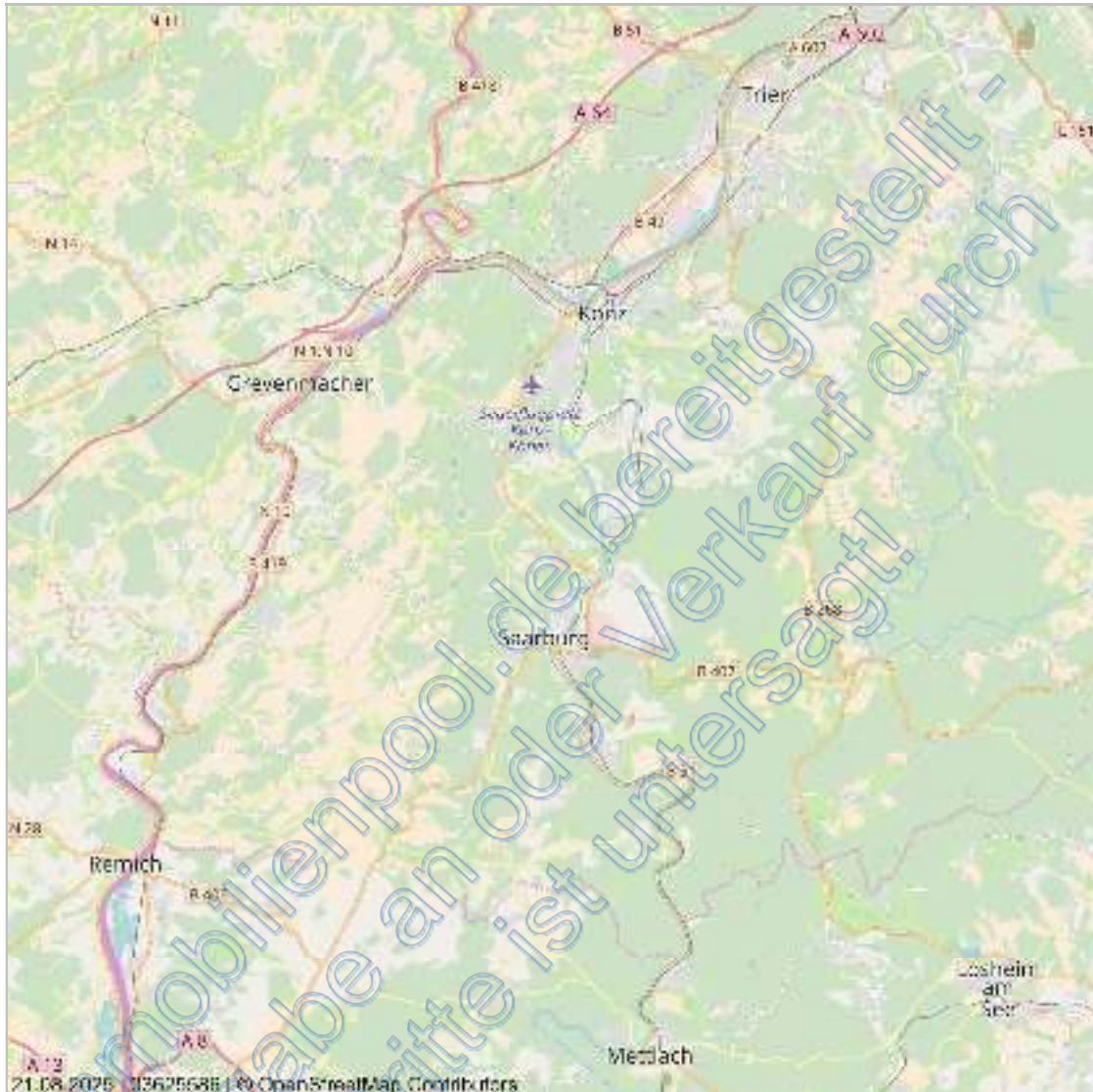
Raunheim, den 21.08.2025

---

Marianne Steinacker, MBA  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach PersCert TAR-Zert Nr. 0ISGR28877  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024  
Immobilienökonomin (ebs)  
Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

## 8. Karten

### 8.1 Übersichtskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0



20.000 m

**Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

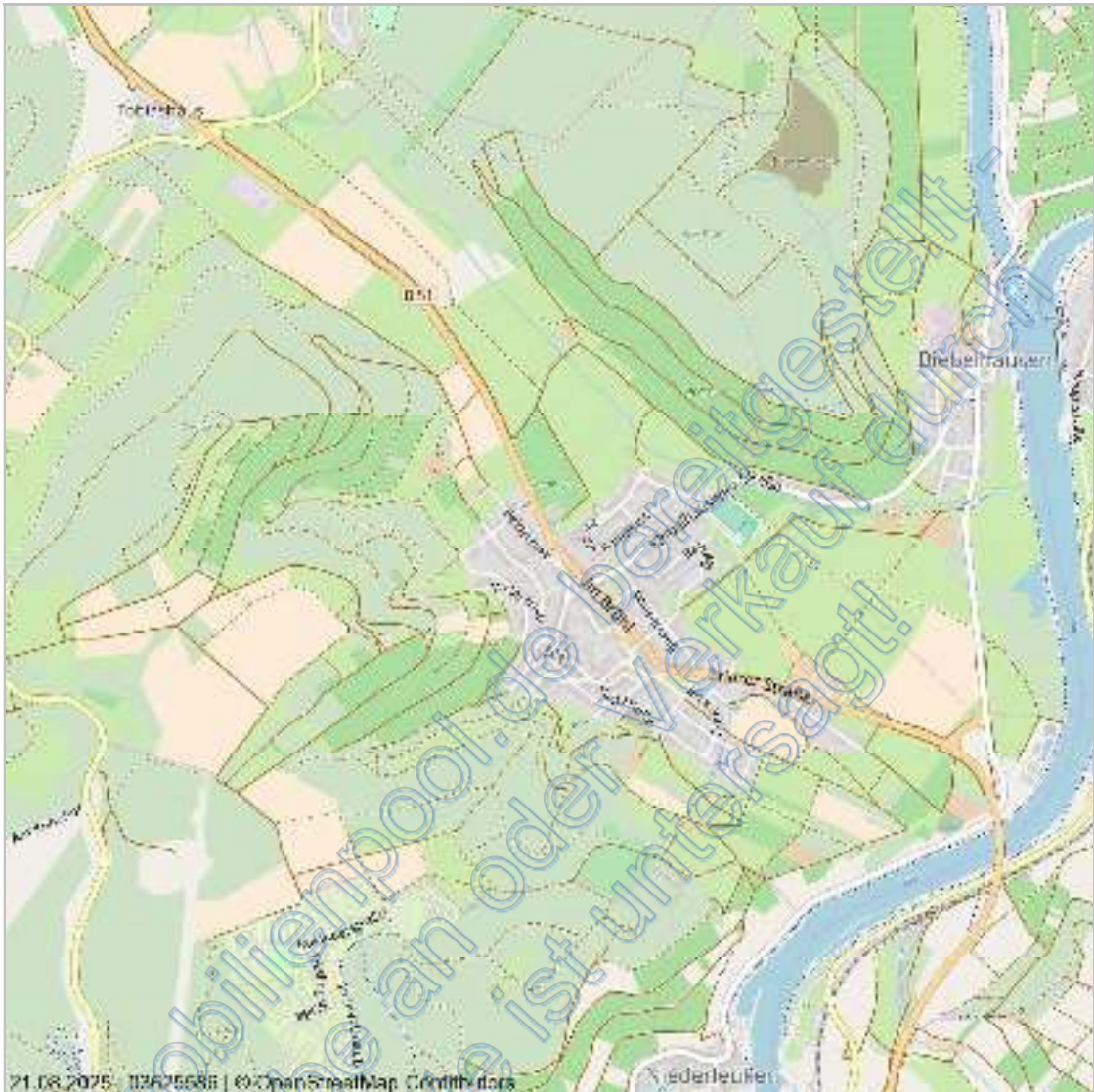
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

#### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

## 8.2 Regionalkarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



**Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

### 8.3 Flurkarte

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



**Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

**Datenquelle**

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: August 2025

## 8.4 Orthophoto

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

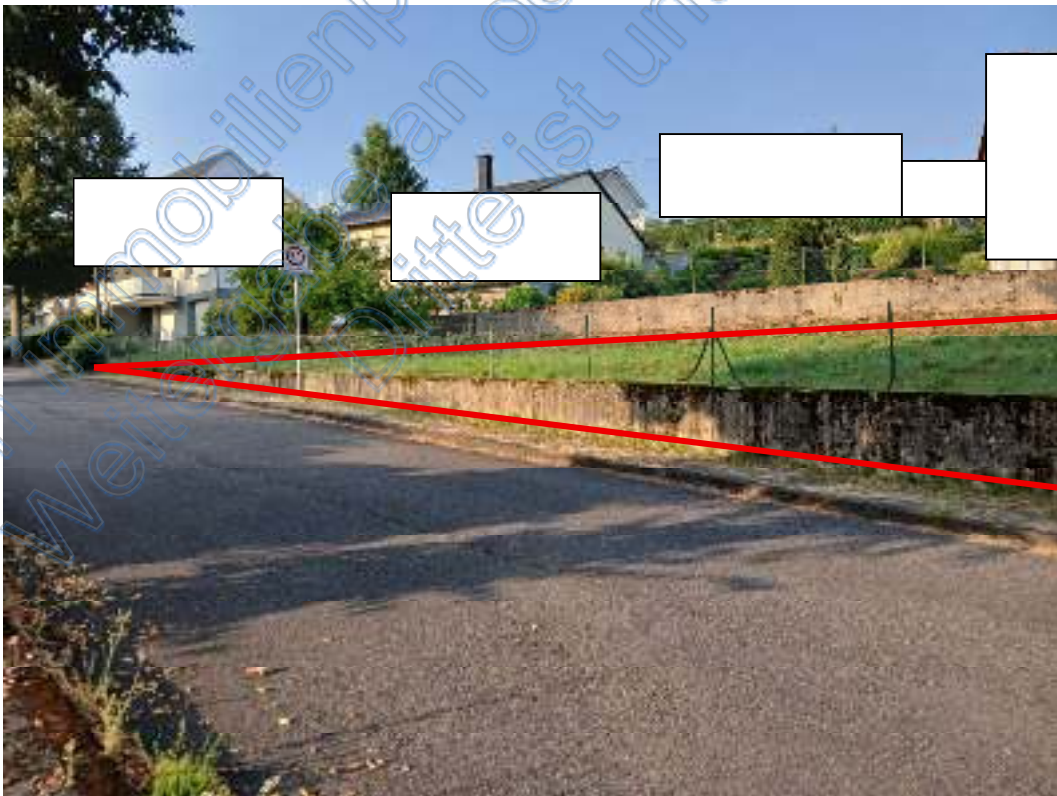
### Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

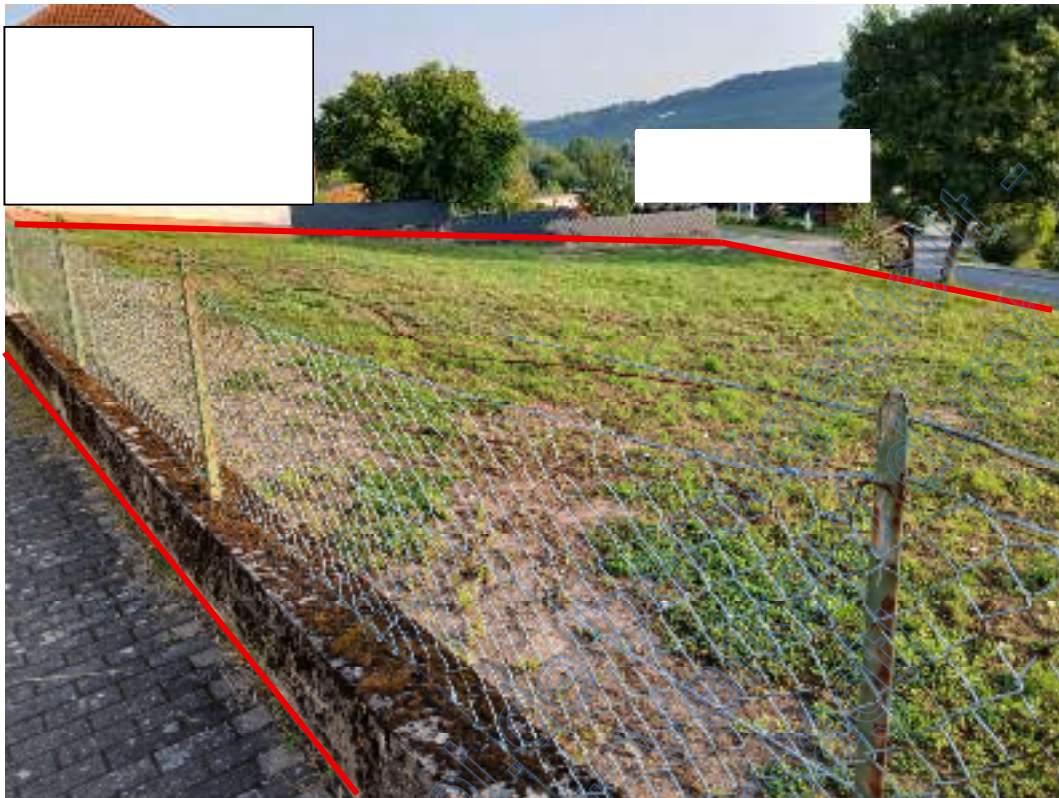
## 9. Photos



Ansicht Ost



Ansicht Ost



Ansicht Nordwest



Ansicht Nordost



Ansicht Ost



Ansicht Südost