

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**

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

An Luziakirch 12
54531 Manderscheid

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

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 54552 Dreis-Brück, Hauptstraße 14

sowie ein weiteres Grundstück

Amtsgericht Daun Az: 7 K 11/24



Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf der Grundlage einer
Außenbesichtigung.

Der **Verkehrswert für die Grundstücke** wurde zum
Wertermittlungstichtag 12.12.2024 ermittelt mit rd.

15.700,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten. Das Gutachten wurde als digitale Ausfertigung sowie 5 Ausfertigungen in Papierform und auf einem digitalen Datenträger erstellt.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
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	12
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.....	14
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	15
3.2	Wohnhaus.....	16
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	17
3.3	Nebengebäude	21
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	21
3.3.2	Ausführung und Ausstattung	21



3.4	Außenanlagen.....	23
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	24
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	24
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	25
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.2.2	Bodenwertermittlung	25
4.2.3	Vergleichswertermittlung	29
4.2.4	Wert des Teilgrundstücks A	30
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B.....	31
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	31
4.3.2	Bodenwertermittlung	32
4.3.3	Vergleichswertermittlung.....	34
4.3.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsver- ordnung.....	34
4.3.3.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis der Kaufpreis- sammlung	34
4.3.3.3	Anpassung mittels Regressionsanalyse	35
4.3.3.4	Bereinigte Regressionsanalyse	36
4.3.3.5	Variationskoeffizient	38
4.3.3.6	Vergleichswert	39
4.3.4	Plausibilisierung	41
4.3.5	Wert des Teilgrundstücks B	42
4.4	Verkehrswert.....	43
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	46
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	46
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	47



Anlagen

Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte	48
Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte	49
Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte	50
Anlage 4 – Fotos	51

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



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart: Wohnhaus mit Nebengebäude sowie ein separates Grundstück mit Freiflächen

Objektadresse: Hauptstraße 14, 54552 Dreis-Brück

Grundbuchangaben: Grundbuch von Brück
Blatt 863, Best.-Verz. lfd. Nr. 1 und 2

Katasterangaben: Gemarkung Brück,
Flur 11, Flurstück 16/2 und 16/3

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Daun
Berliner Straße 3
54550 Daun

Auftrag gemäß Beschluss vom 14.11.2024

Eigentümer: Laut Beschluss:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungstichtag: 12.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)



Qualitätsstichtag: 12.12.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 12.12.2024

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 zum Ortstermin trotz schriftlicher Ladung nicht 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 Vulkaneifel in Daun zum Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation sowie zur Erschließung des Bewertungsgrundstücks durch die Verbandsgemeindeverwaltung Daun
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Aktenzeichen: 7 K 11/24



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 Gebäude macht einen unbewohnten Eindruck.
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 Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Laut Auskunft der Kreisverwaltung Vulkaneifel in Daun liegen keine baubehördlichen Beanstandungen vor. Baubehördliche Beschränkungen siehe Bauplanungsrecht, Punkt 2.6.2 Öffentlich-rechtliche Situation.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Landkreis Vulkaneifel

Ort und Einwohnerzahl:

Dreis-Brück ist eine Ortsgemeinde in der Vulkaneifel und gehört zur Verbandsgemeinde Daun. Die Gemeinde besteht aus den beiden Ortsteilen Dreis und Brück und hat ca. 810 Einwohner. Im Eifelort gibt es weder einen Kindergarten noch eine Grundschule.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Dreis-Brück ist über Landes- und Regionalstraßen zu erreichen. Südlich von Dreis-Brück verläuft in etwa 1 km Entfernung die Bundesstraße B421 von der belgischen Grenze bei Losheim durch die Eifel, bei Zell (Mosel) über die Mosel und über den Hunsrück bis Simmertal bei Kirn. Dreis-Brück hat eine gute Anbindung an die Autobahn A1 Daun – Trier - Saarbrücken. Bis zur Anschlussstelle Kelberg beträgt die Entfernung ca. 2,5 km. Sie ist die Verbindung innerhalb des Eifel-Mosel-Hunsrück-Raumes.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

ca. 12 km bis nach Daun

ca. 16 km bis nach Gerolstein

ca. 20 km bis nach Ulmen

ca. 28 km bis nach Manderscheid

ca. 36 km bis nach Prüm



ca. 38 km bis nach Mayen

ca. 43 km bis nach Wittlich

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im östlichen Zentrum von Dreis-Brück.

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

Offene Bauweise. Die Bebauung in der näheren Umgebung besteht aus Wohnhäusern in überwiegend ein- und zweigeschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Augenscheinlich waren beim Ortstermin keine Beeinträchtigungen ersichtlich.

Topografie:

Das Grundstück steigt entlang der Straße in nordöstlicher Richtung an.

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 Tabelle zeigt den demographischen Wandel - Bevölkerungsvorausberechnung - in der Verbandsgemeinde Daun des Landkreises Vulkaneifel.

VG Daun	2020	2025	2030	2035	2040
Bevölkerung 2020 - 2040 (%)	37,4	37,5	37,6	37,7	37,8
Anteil unter 20-jährige (%)	16,9	17,2	17,3	17,1	16,7
Anteil 20 - 65-jährige (%)	58,9	56,2	52,9	51,5	51,7
Anteil über 65-jährige (%)	24,2	26,6	29,8	31,4	31,6

Quelle: Statistisches Landesamt

2.3 Grundstückszuschnitt

Gestalt und Form: Die Grundstücke haben einen unregelmäßigen Zuschnitt (vgl. Anlage 3).

Straßenfront: Flurstück 16/2
ca. 26 m (Eckgrundstück)
Flurstück 16/3
ca. 30 m (Eckgrundstück)

mittlere Tiefe: Flurstück 16/3
ca. 10 m

Grundstücksgröße: Flurstück 16/2: 130 m²
Flurstück 16/3: 197 m²

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Hauptstraße
Kreisstraße K 65



Straßenausbau:	<u>Hauptstraße</u> Fahrbahn aus Bitumen ohne Gehweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<u>Flurstück 16/2</u> Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind nicht an das öffentliche Netz angeschlossen.
	<u>Flurstück 16/3</u> Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<u>Flurstück 16/3</u> Das Anwesen hat eine dreiseitige Grenzbebauung.
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: Laut Auftraggeber sind keine Rechte und Belastungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

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 Daun 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: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.



2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitrags- und Abgaben- Flurstück 16/3
zustand:

Lt. schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Daun ist das Grundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG zum Wertermittlungsstichtag beitrags- und abgabefrei.

Das Grundstück liegt im Bereich der Satzung über die Erhebung wiederkehrender Beiträge für den Ausbau der Verkehrsanlagen in der Ortsgemeinde Dreis-Brück.

Flurstück 16/2

Erschließungsmaßnahmen für Wasser/Kanal sind aktuell im Rahmen des Straßenbaus geplant. Hier fallen noch Kosten an, die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt waren.



2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit Nebengebäude sowie um ein Wiesengrundstück. Zum Wertermittlungstichtag machte das Wohnhaus einen unbewohnten Eindruck.

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



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 zum Ortstermin trotz schriftlicher Ladung nicht 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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. 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 Bauschäden (wie z.B. Feuchtigkeitsschäden, Schimmelpilzbildung, Rissbildung an den Wänden u.s.w.), nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden. Deshalb wird empfohlen, eine weitergehende Untersuchung dieser Bauschäden durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden in



Auftrag zu geben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertermittlung durch die Sachverständige keine fundierte Analyse des energetischen Zustandes des Bewertungsobjektes liefern kann, sondern lediglich eine generalisierte Einschätzung des entsprechenden Gesamtzustandes beinhaltet. In der Wertermittlung wird dies daher stark pauschaliert berücksichtigt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

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

Baujahr: unbekannt, vermutlich um 1930

Energieeffizienz: Augenscheinlich sind die Außenwände nicht gedämmt.
Im Gutachten wird unterstellt, dass der energetische Zustand des Gebäudes unzureichend ist und keine energetische Sanierung stattgefunden hat.

Außenansicht: Putz mit Anstrich



3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Anmerkung:

Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des äußeren Anscheins unter Berücksichtigung des geschätzten Gebäudealters sowie des am Gesamtobjekt vorherrschenden Ausstattungsstandards. Der am Bewertungsobjekt vorherrschende Ausstattungsstandard wird durch die Sachverständige nach dem äußeren Anschein als einfacher Ausstattungsstandard eingeschätzt.

Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Innenansicht, Elektroinstallation, Sanitärinstallation usw., ist aufgrund der Außenbesichtigung keine Angabe möglich. Daher werden die Gebäudekonstruktionen, die Raumausstattungen und der Ausbauzustand nachfolgend beschrieben, wie es bei einem vergleichbaren Objekt üblich ist.

Es handelt sich ausschließlich um Annahmen.

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	unbekannt
Kellerwände:	massives Mauerwerk
Außenwände:	massives Mauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecken
Geschosshöhen:	unbekannt
Hauseingang(sbereich):	nicht überdachter Hauseingang mit einer Eingangsstufe
Treppen:	KG: vermutlich Steintreppe



EG: vermutlich Treppe und Geländer in Holzkonstruktion

OG: vermutlich Treppe und Geländer in Holzkonstruktion

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Über die Raumaufteilung und Raumausstattungen können keine Angaben gemacht werden, da eine Besichtigung von innen nicht möglich war. Eine Beschreibung kann daher nicht erfolgen. Im Gutachten wird eine überwiegend einfache Ausstattung angenommen und unterstellt.

Fenster und Türen

Fenster: soweit ersichtlich: Alu-Fenster mit Isolierverglasung

Türen:

Haustür: Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitten

Zimmertüren: Holztüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Heizung: vermutlich Einzelöfen

Warmwasserversorgung: dezentral mittels Durchlauferhitzer oder Warmwasserspeicher

Sanitäre Installation: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.



Keller, Dach und Dachraum

Speicher: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.

Gewölbekeller: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betondachsteine

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: • Hauseingangsstufe

Besondere Einrichtungen: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.

Belichtung und Beson-
nung: mäßig

Grundrissgestaltung: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.

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

Das Gebäude macht von außen einen vernachlässigten Eindruck. Im Gutachten wird wegen des äußeren Erscheinungsbildes unterstellt,



dass das Wohnhaus einen großen Renovierungs- und Modernisierungsrückstau aufweist. Weiterhin sind Risse sowie Schimmelbildung an den Außenwänden ersichtlich.

Das Giebelmauerwerk des Wohnhauses ist vom Dachstuhl bis zum Sockel mit Rissen durchzogen. Anhand der starken Rissbildung wird empfohlen, hier tiefergehende Untersuchungen für die Feststellung der Ursache zu veranlassen, sowie die Auswirkungen auf die Standsicherheit des Gebäudes von einem Statiker überprüfen zu lassen.

Die Kosten für die vorgenannten Untersuchungen, sowie die Folgekosten zur Beseitigung eventueller Baumängel und -schäden sind im Gutachten nicht berücksichtigt.

Sonstige Besonderheiten: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich, daher wird ein Sicherheitsabschlag von 30 % angesetzt.

Allgemeinbeurteilung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus einer ehemaligen Hofstelle, welches vermutlich teilunterkellert ist.

Das Gebäude macht von außen einen desolaten und vernachlässigten Eindruck. Über den baulichen Zustand im Inneren des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden, da das Objekt nur von außen besichtigt werden konnte. Auf dem Grundstück befinden sich keine Freiflä-



chen.

Das Anwesen wird als Problemimmobilie eingestuft.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Scheune mit Stallungen

Baujahr: ca. 1958

Außenansicht: Putz

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: unbekannt

Außenwände: massives Mauerwerk

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Tonziegel

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Nachfolgend werden die Raumaufteilungen beschrieben, soweit sie ersichtlich waren oder wie es bei einem vergleichbaren Objekt üblich ist.

Es handelt sich ausschließlich um Annahmen.



Erdgeschoss: ehemalige Stallungen, Tenne

Dachgeschoss: Lagerfläche

Raumausstattungen

Über die Raumaufteilung und Raumausstattungen können keine Angaben gemacht werden, da eine Besichtigung von innen nicht möglich war. Eine Beschreibung kann daher nicht erfolgen. Im Gutachten wird eine überwiegend einfache Ausstattung aus dem Baujahr angenommen und unterstellt.

Fenster, Türen und Tor

Fenster: soweit ersichtlich: Holzfenster

Türen: Holzlattentüren

Tor: Holzschiebetor mit integrierter Tür

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.

Sanitäre Installation: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.

Zustand des Gebäudes

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

Außen:

- Rissbildung am Mauerwerk



- Schäden am Außenputz
- erforderliche Beiputzarbeiten an einigen Fenstern
- Die Dacheindeckung ist erneuerungsbedürftig.

Allgemeinbeurteilung:

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um ein ehemaliges Ökonomiegebäude. Es entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und erforderlichen Standards. Solche Gebäude werden häufig als Abstellgebäude genutzt.

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.

3.4 AußenanlagenFlurstück 16/2:

- alter Maschendrahtzaun
- straßenseitig kleine Gartenmauer
- Wiese

Flurstück 16/3:

- Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Wasser, Abwasser und Strom, vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz



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, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 54552 Dreis-Brück, Hauptstraße 14 sowie ein weiteres Grundstück zum Wertermittlungstichtag 12.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Brück	863	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Brück	11	16/2	130 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Brück	863	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Brück	11	16/3	197 m²



Aufteilung des Grundstücks in Teilgrundstücke (siehe Auszug aus der Flurkarte):

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Grundstücken. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt, d. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Bebauung/Nutzung	Fläche
A: Flurstück 16/2	Wiese	130 m ²
B: Flurstück 16/3	Wohnhaus mit Nebengebäude	197 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen		327 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich zum Bewertungszeitpunkt um ein unbebautes Grundstück, das im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

4.2.2 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: €/m² 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 Wertermittlungstichtags 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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 Satz 2 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

Erschließungsmaßnahmen für Wasser/Kanal sind aktuell im Rahmen des Straßenbaus geplant. Hier fallen noch Kosten an, die zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung noch nicht bekannt waren.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **24,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 700,00 m ²



Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.12.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	teilweise pflichtig
Grundstücksfläche	=	130,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den teilweise beitragspflichtigen Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	24,00 €/m ²
Werteinfluss durch im BRW enthaltene Erschließungskosten	=	-1,40 €/m ²
teilweise beitragspflichtiger Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	22,60 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	12.12.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster teilweise beitragspflichtiger BRW am Wertermittlungsstichtag			=	22,60 €/m ²
Fläche (m ²)	700,00	130,00	×	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
objektspezifisch angepasster Bodenwert			=	13,56 €/m²



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster Bodenwert	=	13,56 €/m ²
Fläche	×	130,00 m ²
Bodenwert	=	1.762,80 €
	rd.	<u>1.763,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2024 insgesamt **1.763,00 €**.

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.

4.2.3 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.763,00 €
Wert der Außenanlagen ¹	+	0,00 €
Vergleichswert	=	1.763,00 €
	rd.	1.800,00 €

¹ Die vorhandenen Außenanlagen sind veraltet und ohne Wert.



4.2.4 Wert des Teilgrundstücks A

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.800,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2024 mit rd.

1.800,00 €

geschätzt.



4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

4.3.1 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 geeigneteste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Bei dem zu bewertenden Teilgrundstück handelt es sich um baureifes Land, welches mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut ist. Die Gebäude befinden sich dem äußeren Anschein nach in einem desolaten und stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Das Anwesen wird mittels Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu werden Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen herangezogen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Zur Vergleichswertermittlung werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt.

Die Plausibilisierung des aus dem Vergleichswert ermittelten Verkehrswerts erfolgt mittels Vergleichsfaktoren für Problemimmobilien.



4.3.2 Bodenwertermittlung

Siehe Erläuterungen Punkt 4.2.2

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **24,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	700,00 m²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.12.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksfläche	=	197,00 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	24,00 €/m²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	24,00 €/m²



II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	12.12.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 24,00 €/m ²
Fläche (m ²)	700,00	197,00	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 24,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 24,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 24,00 €/m²
Fläche	× 197,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 4.728,00 € <u>rd. 4.728,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2024 insgesamt **4.728,00 €**.

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 dreiseitige Grenzbebauung besitzt.



4.3.3 Vergleichswertermittlung

4.3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens 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.

4.3.3.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis der Kaufpreissammlung

Nachfolgend wird für die Ermittlung des Vergleichswerts des Grundstücks ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für mit Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (Scheunen) bebaute Grundstücke herangezogen. Hierzu gehören auch Gebäude, die stark renovierungsbedürftig und einsturzgefährdet sind.

Es wurden die Kauffälle aus dem Landkreis Vulkaneifel anhand der Grundstücksgröße, des Bodenrichtwertes und des Kaufpreises selektiert. Hierbei wurden Kauffälle aus den Jahren 2023 bis 2024 mit dem Bewertungsobjekt verglichen, deren Bodenrichtwerte zwischen 22,00 € und 37,00 € liegen.



Nach Abfrage der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss wurden insgesamt 11 Kaufpreise von bebauten Grundstücken mit vergleichbaren Gebäuden herangezogen.



4.3.3.3 Anpassung mittels Regressionsanalyse

Die Kaufpreissammlung wurde mittels Regressionsanalyse ausgewertet.

Die Regressionsanalyse ist eine statistische Methode, um die Abhängigkeit einzelner Merkmale darzustellen und zu beurteilen. Das Qualitätsmaß der Regressionsanalyse ist der Korrelationskoeffizient r .

Die Regressionsanalyse ermöglicht es, eine Aussage über die Abhängigkeit des Bodenwertes und des Kaufpreises zu treffen.

Nach der Formel $Y = a + bx$ erfolgt die Berechnung. Dabei gibt b die Steigung an und a den Schnittpunkt mit der X-Achse. Y ist abhängige und x die unabhängige Variable.



Die Grafik veranschaulicht die zur Regressionsanalyse herangezogenen Vergleichswerte, die ein ungeordnetes Bild wiedergeben.

Werden alle Vergleichskaufpreise zur Regressionsanalyse herangezogen, so ergibt sich ein nicht aussagekräftiges Ergebnis. Daher ist es erforderlich die Datenauswahl zu bereinigen.

4.3.3.4 Bereinigte Regressionsanalyse

Die Regressionsanalyse hat zum Ziel, die Gleichung einer Geraden (der Regressionsgeraden) zu ermitteln, an die sich die Vergleichswerte möglichst gut anpassen, das heißt, den geringstmöglichen Abstand an die Gerade haben. Dies wird erreicht, indem die „Ausreißer“ entfernt werden.

Ein Hinweis auf die Genauigkeit des Ergebnisses liefert das Bestimmtheitsmaß bzw. der Korrelationskoeffizient.



Je mehr der Korrelationskoeffizient dem Absolutwert 1, bzw. bei einer negativen Korrelation -1 nahe kommt, desto besser ist der gefundene Zusammenhang. Ab einem Bestimmtheitsmaß von $\geq 0,9$ können aus der Analyse Schlüsse mit ausreichender Sicherheit gezogen werden.

Folgende Vergleichswerte wurden zur bereinigten Regressionsanalyse herangezogen:

Durch Entfernen der „Ausreißer“ erhält man einen Korrelationskoeffizienten von 0,995 und ein Bestimmtheitsmaß von 0,991.



Nach der Formel $Y = a + bx$ ergibt sich folgendes Ergebnis:

$$3.440,58254 + 3,45941 \times 4.728,00 \text{ €} = 19.796,67 \text{ €}$$

Mittels bereinigter Regressionsanalyse wird der Kaufpreis für das Anwesen mit rund **19.800,00 €** ermittelt.

4.3.3.5 Variationskoeffizient

Der Variationskoeffizient gibt Auskunft über die Güte der Datenauswahl.

Je größer der Wert ist, umso stärker ist die Streuung und folglich umso heterogener ist die Grundmenge.

Die Formel für den Variationskoeffizient lautet: **$V = S / X$**

S ist die Standardabweichung.

X ist das verbesserte arithmetische Mittel.

Der Variationskoeffizient wird auf der Basis der Kaufpreise pro m² ermittelt.

Verbessertes arithmetisches Mittel

Der Mittelwert beschreibt den statistischen Durchschnittswert und zählt zu den Lageparametern in der Statistik. Für den Mittelwert addiert man alle Werte eines Datensatzes und teilt die Summe durch die Anzahl aller Werte.

Nach Ausscheiden der ungünstigen Werte anhand der bereinigten Regressionsanalyse ergibt sich ein verbessertes arithmetisches Mittel von 117,13 €/m².

Standardabweichung

Die Standardabweichung ist das Maß der durchschnittlichen Streuung aller Werte vom Mittelwert.

bereinigte Standardabweichung $S = 14,83 \text{ €}$



Variationskoeffizient

$$V = 14,83 / 117,13 = 0,126$$

Bewertungsmaßstab für den Variationskoeffizient:

$0,00 < V \leq 0,05$: sehr gut

$0,05 < V \leq 0,10$: gut

$0,10 < V \leq 0,15$: noch ordentlich

$0,15 < V \leq 0,20$: recht bedenklich

$0,20 < V$: absolut zu verwerfen

Der **Variationskoeffizient** beträgt **0,126**. Dies besagt, dass die Güte der Datenauswahl noch ordentlich ist.

4.3.3.6 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger Vergleichswert	= 19.800,00 €
Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
• ca. 30 % Sicherheitsabschlag von 19.800,00 €, da nur eine Außenbesichtigung möglich war	- 5.940,00 €
Vergleichswert	= 13.860,00 €
	<u>rd. 13.900,00 €</u>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.



Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Bei den in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln handelt es sich nicht um eine Investitionskalkulation zur vollständigen Beseitigung. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bezieht sich die Wertminderung auf die Berücksichtigung der Abweichungen des baulichen Zustands des Bewertungsobjektes im Vergleich zu einem üblichen Zustand ähnlicher, bauzeitgleicher Objekte am Wertermittlungstichtag. In einer Verkehrswertermittlung können die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden, Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen auf den Wert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden können von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung erheblich abweichen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Die im Gutachten aufgeführten Bauschäden und Baumängel sind in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte der Kaufpreissammlung sowie im Sicherheitsabschlag wegen der fehlenden Innenbesichtigung berücksichtigt.

Weitere Besonderheiten

Außenbesichtigung

Im vorliegenden Fall konnte das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Daher herrscht erhebliche Unklarheit über die tatsächliche Beschaffenheit der Gebäude. Weiterhin ist nicht bekannt, welche Mängel im Inneren der Gebäude vorhanden sind.



Auf der Grundlage des Eindrucks bei der Außenbesichtigung wird wegen der Unsicherheit der Gegebenheiten ein Sicherheitsabschlag von ca. 30 % vorgenommen.

4.3.4 Plausibilisierung

Die Plausibilisierung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung von Kaufpreisen von Leerstandsimmobilen laut dem Landesgrundstücksmarktbericht². Im Bericht sind Kaufpreise von Immobilien mit alter Bausubstanz (128 Objekte), die aus technischer Sicht nicht zwingend freizulegen sind, ausgewertet worden. Hierbei handelt es sich um kleine dicht bebaute Grundstücke, die meist keine Garage oder Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück und fehlende Freiflächen aufweisen. Weiterhin befindet sich die Bausubstanz in einem (sehr) schlechten Zustand.

Berechnungsgrundlagen:

Die Auswertung kommt zu dem Ergebnis, das folgende Vergleichsfaktoren für Problemimmobilien angewandt werden können: Der Gebädefaktor liegt im Durchschnitt bei 100 €/m² Wohnfläche, zuzüglich des Bodenwertanteils. Bei dem Bewertungsobjekt wird eine Wohnfläche von 135 m² angenommen.

Vergleichswertberechnung:

Gebäudewert³:

135 m² Wohnfläche x 100,00 €/m²	=	13.500,00 €
Bodenwert	=	4.728,00 €
abzüglich boG	=	- 5.940,00 €
Vergleichswert	=	12.288,00 €
	rd.	12.300,00 €

² Landesgrundstücksmarktbericht 2015 und 2019

³ Das Nebengebäude spielt eine untergeordnete Rolle und ist im Gebäudewert berücksichtigt.



4.3.5 Wert des Teilgrundstücks B

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **13.900,00 €** ermittelt.

Der zur Plausibilisierung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **12.300,00 €**.

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2024 mit rd.

13.900,00 €

geschätzt.



4.4 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 Wert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Teilgrundstücke zum Wertermittlungstichtag:

Bezeichnung des Teilgrundstücks	Wert des Teilgrundstücks
A: Flurstück 16/2	1.800,00 €
B: Flurstück 16/3	13.900,00 €
Summe	15.700,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 54552 Dreis-Brück, Hauptstraße 14 sowie ein weiteres Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Brück	863	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Brück	11	16/2
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Brück	863	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Brück	11	16/3



wird zum Wertermittlungstichtag 12.12.2024 mit rd.

15.700,00 €

in Worten: fünfzehntausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

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

Manderscheid, den 24. Februar 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.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt



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)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007

**WoFIV:**

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

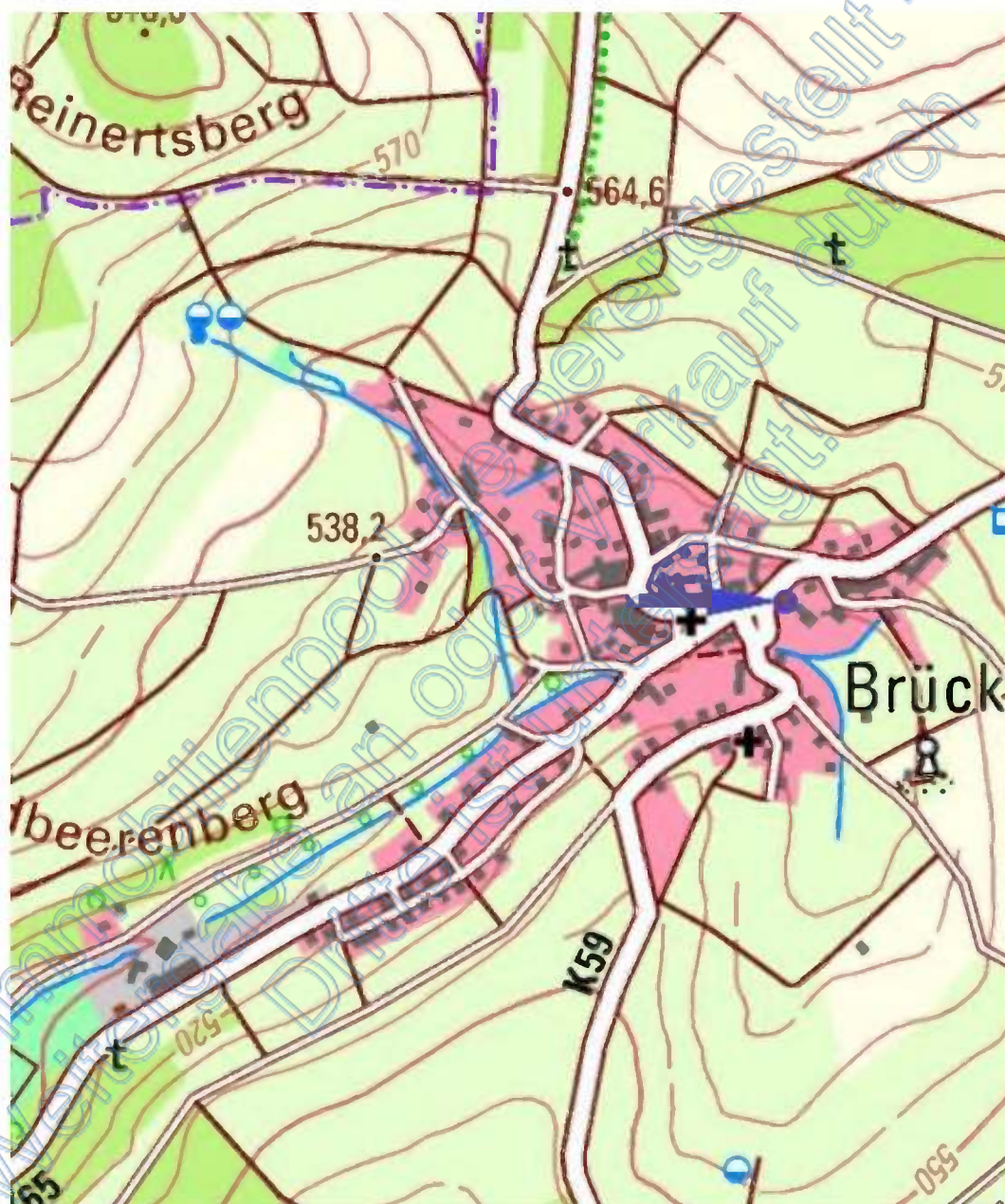
- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig neu
bearbeitete Auflage 2023
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

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



Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte

Geobasisinformation (ÜK 250/TK 100) © Landesamt für Vermessung und
Geobasisinformation Rheinland-Pfalz 10.04.2008, Az.: 26 722-1.401

**Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte**

Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0

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



Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte
mit Aufnahmestandorten und Bildnummern

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

Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0

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

**Anlage 4 – Fotos**

Bild 1: Seitenansicht



Bild 2: Vorderansicht Wohnhaus

**Anlage 4 – Fotos**

Bild 3: Vorderansicht Nebengebäude



Bild 4: Seiten- und Vorderansicht

**Anlage 4 – Fotos**

Bild 5: Rück- und Seitenansicht



Bild 6: Grundstück