

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!**

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie von der Landwirtschaftskammer NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über die baufällige, ehemalige, landwirtschaftliche Hofstelle
Zum Beilstein XX, 56769 Bereborn



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 7 K 3/22 -

Auftraggeber : Amtsgericht Daun
Berliner Straße 3
54550 Daun

Auftrag vom : 17.04.2025
Ortstermin am : 09.07.2025
Wertermittlungstichtag : 09.07.2025
Qualitätsstichtag : 09.07.2025

Verkehrswert : **EUR 10.000,-**

Anzahl der Ausfertigungen: 17
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtens: 20
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 32
Anzahl der Seiten Anlagen: 8

Gutachten: 7 K 3/22 - Zum Beilstein XX, 56769 Bereborn

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte, in einigen Teilen gekürzte Internetversion.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Baubeschreibung	8
4.1	Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016) 15	
4.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	15
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bereborn, Flur 4, Flurstück 26/2	16
5.1	Bodenwertermittlung	16
5.2	Verkehrswertermittlung	16
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	17
7	Literatur / Unterlagen	19
8	Anlagenverzeichnis	20

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 17.04.2025 vom

Amtsgericht Daun
Berliner Straße 3
54550 Daun

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Bereborn, Blatt 569 eingetragenen, mit einer baufälligen, ehemaligen, landwirtschaftlichen Hofstelle bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Bereborn, Flur 4, Flurstück 26/2, Gebäude- und Freifläche: "Zum Beilstein XX" in der Größe von 518 m²

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermines erforderlich.

Der **Ortstermin** wurde auf

Mittwoch, den 09.07.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- der Ortsbürgermeister.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Der Ortsbürgermeister hatte einen Schlüssel zu dem Objekt, so dass eine Innenbesichtigung möglich war. Die Gebäude wurden aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die, den baubehördlichen Unterlagen entnommenen, Grundrisszeichnungen wurden, dem Bestand entsprechend, unmaßstäblich korrigiert.

Das Objekt ist unbewohnt.

2 Definition des Verkehrswertes

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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Gemeinde : 56769 Bereborn
Zum Beilstein XX

Amtsgericht : Daun

Grundbuch von : Bereborn, Blatt 569, Best.-Verz. lfd. Nr. 1

Gemarkung : Bereborn

Flur : 4

Flurstück : 26/2

Größe : 518 m²

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

- Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 1:
Nacherbfolge ist angeordnet. Eintritt der Nacherbfolge bei Wiederheirat der Vorerbin...An die Stelle eines vorverstorbenen Kindes treten dessen Abkömmlinge. Gemäß Testament vom 23.02.1984, eröffnet am 21.03.2014 (Amtsgericht Rinteln, 5 IV 124/90) in Blatt 359 eingetragen am 11.03.2015 (Abt. II Nr. 4); hierher übertragen am 06.05.2021²
- lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk²
- Baulasten : gemäß Bescheinigung der Kreisverwaltung Vulkaneifel vom 19.05.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Bereborn, zwischen der Straße "Zum Beilstein" und der "Dorfstraße". Die Straße "Zum Beilstein" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Die "Dorfstraße" (Kreisstraße 90) ist als wenig befahrene Ortsdurchgangsstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Verbandsgemeinde Kelberg hat einschließlich aller Ortsteile ca. 7.200 **Einwohner**. Die dörflich/ländlich geprägte Ortsgemeinde Bereborn hat ca. 120 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in Kelberg (ca. 5 km Entfernung) vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Daun (ca. 18 km Entfernung) und Mayen (ca. 10 km Entfernung) vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** können Kindergarten und eine Grundschule in Uersfeld (ca. 8 km Entfernung) besucht werden. Ein weiterer Kindergarten und eine Grund- und Realschule Plus ist in Kelberg vorhanden. Weitere weiterführende Schulen sind in Daun und in Mayen vorhanden.

¹ Grundbuch von Bereborn, Blatt 569, letzte Änderung 16.08.2022, Abdruck vom 09.05.2025

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Die Verbandsgemeindeverwaltung befindet sich in Kelberg. Die **Verwaltung** des Landkreises Vulkaneifel befindet sich in Daun.

Die Verkehrslage ist als ausreichend zu bezeichnen. Die Auffahrt "Laubach" auf die Bundesautobahn 48, die die Verbindung von Koblenz nach Trier darstellt, ist ca. 13 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Gerolstein" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung in Richtung Trier darstellt, ist ca. 13 km entfernt. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Mayen – Koblenz ist in Mayen, in ca. 26 km Entfernung, vorhanden. Ein Bahnhof der Bahnstrecke Köln - Euskirchen - Trier befindet sich in Gerolstein, in ca. 29 km Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise sowie (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen zusammen. Eine Kapelle befindet sich südlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

Landhandelsgenossenschaften sind in Kelberg und Kaisersesch (ca. 18 km Entfernung) vorhanden. Landmaschinenhändler sind in Steiningen (ca. 19 km Entfernung) und in Kaisersesch (ca. 20 km Entfernung) vorhanden. Aus landwirtschaftlicher Sicht handelt es sich um eine noch durchschnittliche Lage.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 518 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Westen und Norden mit einer Breite von insgesamt ca. 43 m an die Straße "Zum Beilstein", über die die **Zuwegung** erfolgt. Es grenzt im Süden mit einer Breite von ca. 23 m an die "Dorfstraße".

Die **Topographie** des Grundstücks ist geneigt.

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Gemäß Bescheinigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz vom 19.05.2025 ist auf dem zu bewertenden Grundstück im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine bodenschutzrelevante Fläche registriert.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf **Altlasten** vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 27.05.2025 ist im Bereich des vorliegenden Grundstücks kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller **Bergbau** unter Bergaufsicht. Ferner sind keine Bergschäden in dem in Rede stehenden Gebiet bekannt.

Der "Elzbach" verläuft südwestlich in ca. 130 m Entfernung. Der "Mannebach" verläuft nordöstlich in ca. 450 m Entfernung. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer baufälligen, ehemaligen, landwirtschaftlichen Hofstelle, bestehend aus einem Wohnhaus und einem Stall- und Scheunengebäude (**Bebauung**), bebaut.

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom- und Kanalanschluss.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Verbandsgemeinde Kelberg vom 28.05.2025 so dar, dass für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten sind. Die Verbandsgemeinde Kelberg erhebt wiederkehrende Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen.

¹ <https://hochwassermanagement.rlp.de/> bzw. GeoDatenArchitektur Wasser Rheinland-Pfalz (gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser)

Gemäß Bescheinigung der Verbandsgemeinde Kelberg vom 28.05.2025 liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks **kein Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Mischgebiet" dargestellt. Ferner befindet sich das Grundstück, laut Klarstellungssatzung, im Innenbereich.

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise sowie (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen zusammen. Eine Kapelle befindet sich südlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Das Wohnhaus befindet sich, wie im Folgenden noch näher ausgeführt, in einem baufälligen Zustand. Das angrenzende Stall- und Scheunengebäude befindet sich in einem stark vernachlässigten Zustand. Das zu bewertende Grundstück ist aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten mit einem Wohnhaus bebaubar. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird daher von einem Abriss der Gebäude und der Freilegung des Grundstücks ausgegangen, um das Grundstück einer höherwertigen (Neu-)Bebauung zuzuführen.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit den Gebäuden einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Hierbei handelt es sich um folgende Gebäude:

- Wohnhaus
- Stall- und Scheunengebäude

Das Wohnhaus ist einseitig an das Stall-/Scheunengebäude angebaut, unterkellert, zweigeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Der Dachgeschossausbau ist in den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen nicht verzeichnet.

¹ § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Stall- und Scheunengebäude ist nicht unterkellert, eingeschossig, tlw. mit einem Dachgeschoss erstellt. In dem Stall-/Scheunengebäude ist ein zweigeschossiger, vom Wohnhaus aus zu begehender, Einbau vorhanden. Hier befinden sich die Sanitäräume des Wohnhauses. Es ist ferner ein eingeschossiger Anbau mit flach geneigtem Dach vorhanden. Die Einbauten sind in den vorliegenden Bauunterlagen ebenfalls nicht verzeichnet. Der Pultdachanbau stellt sich in der Örtlichkeit länger dar, als in den vorliegenden Bauunterlagen verzeichnet.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude ca. im Jahre 1931¹ (**Baujahr**) erstellt.

Die folgende Baubeschreibung² fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Wohnhaus

Rohbau

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: massiv, Trennwände z.T. als Leichtbauwände
Fassade	: mit Asbestzementplatten verkleidet, Sockel verputzt und gestrichen
Decken	: Metallträgerkappendecke über dem Kellergeschoss, im Übrigen Holzbalkendecken
Treppen	: Betontreppe mit Holzgeländer zum Kellergeschoss, geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer zum Ober- und Dachgeschoss, Holzleiter zur nicht ausgebauten Dachspitze
Dach	: Satteldach, z.T. mit Asbestzementplatten, z.T. mit Schieferplatten eingedeckt

¹ **Baugenehmigungen** Bauschein Nr. 13/1931 vom 07.02.1931 (Bauvorhaben "Neubau eines Wohnhauses") und Bauschein Nr. 37/1931 vom 05.08.1931 (Bauvorhaben "Neubau eines Wirtschaftsgebäudes (Stall und Scheune) und einer Jauchegrube)

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Schornstein : ab Dachaustritt mit Asbestzementplatten
verkleidet

Ausbau

Installation : Wasserleitungen in Metallrohren,
Entwässerung in Gussrohren, Wasser-
installationen z.T. auf Putz; Stromanschluss
über das Dach

Sanitäre Einrichtg.

Erdgeschoss (als Einbau
im Stall-/ Scheunenge-
bäude) : innenliegendes WC mit Zwangsentlüftung,
mit Stand-WC und Handwaschtisch, Boden
gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. tapeziert,
Kassettendecke.

innenliegendes Bad mit Zwangsentlüftung,
mit Dusche und Waschtisch, Boden gefliest,
Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und
gestrichen, Decke verputzt und gestrichen.

Jeweils einfache Ausstattung der sanitären
Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Obergeschoss (als Ein-
bau im Stall-/ Scheunenge-
bäude) : Bad mit Dusche, Badewanne und Waschtisch,
Boden gefliest, Wände z.T. gefliest,
z.T. tapeziert, Decke verputzt und gestrichen.

innenliegendes WC mit Zwangsentlüftung mit
Stand-WC und Handwaschtisch, Boden
gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und
gestrichen, Decke verputzt und gestrichen.

Jeweils einfache Ausstattung der sanitären
Einrichtungen mit weißen und gelben
Sanitärobjekten.

- Heizung** : ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Bj. 1987) über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen; Metallschweißtank (Bj. 1987) mit 6.200 l Fassungsvermögen, Anschluss für einen Festbrennstoffofen im Erdgeschoss
- Warmwasserversorgung** : z.T. über ölbefeuerten Warmwasserbereiter, z.T. über Elektrodurchlauferhitzer und -boiler
- Fußböden** : z.T. gefliest, z.T. Holzdielenboden, z.T. Spanplattenboden, z.T. Kunststoffbodenbelag
im Kellergeschoss Estrichboden
- Wandbehandlung** : z.T. verputzt, z.T. tapeziert, z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen
im Kellergeschoss z.T. mit Holzpaneelen verkleidet, z.T. verputzt und gestrichen
- Deckenbehandlung** : z.T. verputzt, z.T. tapeziert, z.T. Kassettendecke, z.T. verputzt und gestrichen
im Kellergeschoss verputzt und gestrichen
- Fenster** : isolierverglaste Kunststofffenster, zweifachverglaste Holzdachflächenfenster, im Kellergeschoss einfachverglaste Metallgitterfenster
- Rollläden** : Kunststoffrollläden
- Türen** : Hauseingangstür als Metalltür mit Glasfüllung, Innentüren als einfach furnierte Holztüren in Holzzargen, zum Heizungsraum als feuerhemmende Metalltür
- Isolierung** : die Decke über dem ausgebauten Dachgeschoss ist mit Glaswolle isoliert

Belichtung und
Belüftung

: z.T. mäßige Belichtung

bei der BGF-
Berechnung nicht
erfasste Bauteile
Zustand

: Schneefanggitter ;3-stufige Hauseingangs-
treppe mit Betonstufen und Metallhandlauf

: Das Wohnhaus befindet sich in einem stark vernachlässigten, baufälligen, baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind u.a. folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Die Fassadenverkleidungen sind z.T. beschädigt. Es sind z.T. Putzschäden im Sockelbereich vorhanden. Die Hauseingangstür ist überaltert. Die Kunststoffrollläden sind ausgebleicht. Die Stufen der Hauseingangstreppe sind z.T. beschädigt und der Metallhandlauf ist korrodiert.

Das Dach ist undicht. Die Verkleidung des Schornsteins ist z.T. beschädigt. Der Schornstein ist versotet. Es ist Verdacht auf Holzwurmbefall im Bereich des Dachstuhls vorhanden.

Im Kellergeschoss sind z.T. Feuchtigkeit mit Ausblühungen und Beschädigungen im Boden-, Wand- und Deckenbereich vorhanden.

Der Heizkessel und die Warmwasserboiler sind überaltert. Die Heizkörper sind z.T. korrodiert. Angabegemäß sind die Heizungsrohre geplatzt.

Die Elektro- und Wasserinstallationen sind überaltert und z.T. beschädigt.

Die Innentüren und -zargen fehlen teilweise. Die vorhandenen Türen und Zargen sind z.T. beschädigt. Die Holzdachflächenfenster sind z.T. verwittert und morsch.

Es sind z.T. Beschädigungen und Feuchtigkeit mit Schimmelbildung im Boden-, Wand- und Deckenbereich vorhanden.

Die Deckenverkleidungen sind z.T. durchfeuchtet und stark beschädigt. Die Holzdielen und die Balken der Holzdecken sind z.T. morsch.

An der Untersicht der Holztreppe ist z.T. Feuchtigkeit mit Schimmelbildung vorhanden. Die Stufen und das Holzgeländer sind z.T. beschädigt.

Die sanitären Einrichtungen sind überaltert, z.T. beschädigt und entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen.

Grundrisseinteilung Wohnhaus:

Kellergeschoss: Flur, Keller, Heizungskeller und Tankraum

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Zimmer, Küche, Flur sowie Bad und WC (im Einbau des Stall-/Scheunengebäudes)

Obergeschoss: 3 Zimmer sowie Flur, Bad und WC (im Einbau des Stall-/Scheunengebäudes)

Dachgeschoss: Zimmer, Küche, Flur.

Die nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze hat eine lichte Raumhöhe von max. ca. 1,25 m. Es ist kein Bodenbelag vorhanden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nicht entspricht. Es sind gefangene Räume vorhanden. Der Grundriss stellt sich z.T. verwinkelt und beengt dar. Die lichte Raumhöhe der Sanitärräume beträgt z.T. lediglich ca. 2 m. Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt z.T. ca. 1,89 m.

Stall- und Scheunengebäude:

Das Stall- und Scheunengebäude ist z.T. massiv, z.T. als Fachwerkkonstruktion erstellt. Es ist ein angeschleppter, eingeschossiger, Pultdachanbau vorhanden. Das Dach ist als Walmdach erstellt und z.T. mit Asbestzementplatten, z.T. mit Schieferplatten eingedeckt. Das Pultdach des Anbaus ist mit Metalltrapezblechen eingedeckt. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Der Zugang erfolgt über ein zweiflügeliges Holztor und Holzbrettertüren. Die Belichtung erfolgt über einfachverglaste Holz- und Metallfenster. Die Böden sind z.T. als Betonboden, z.T. als Ziegelsteinboden, z.T. in Betonpflastersteinen, im Bereich eines abgeteilten Partyraumes, als Fliesenboden erstellt. Es sind z.T. Holzbalkenzwischendecken, z.T. Massivdecken vorhanden. Es ist, wie bereits erwähnt, ein massiver Einbau mit Sanitärräumen (Bäder und WC's des Wohnhauses, zusätzliches WC vom Stall-/Scheunengebäude zu begehen) vorhanden. Wie oben bereits genannt, ist ein weiterer Einbau als "Partyraum" vorhanden. In dem angeschleppten Pultdachanbau ist ein Hauswirtschaftsraum vorhanden.

Das Stall- und Scheunengebäude befindet sich in einem stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden:

Die Dacheindeckungen sind überaltert, z.T. beschädigt und undicht. Die Dachentwässerungen sind z.T. verbeult. Es sind z.T. Risse und Feuchtigkeit in der Fassade vorhanden. Die Holztüren, -tore und -fenster sind z.T. beschädigt und verwittert. Die Metallfenster sind z.T. korrodiert. Es ist Verdacht auf Holzwurmbefall im Bereich des Dachstuhl und der weiteren Holzkonstruktionen vorhanden. Es sind z.T. Feuchtigkeit mit Schimmelbildung sowie Risse und Beschädigungen im Wandbereich vorhanden.

Beurteilung:

Die Gebäude befinden sich, wie bereits erwähnt, in einem stark vernachlässigten, z.T. baufälligen Zustand. Die Gebäude sind über 80 Jahre alt und haben ihre wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überschritten.

Relevante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der jüngeren Vergangenheit sind nicht erfolgt. Ferner entspricht die Bauweise und die Grundrisseinteilung nicht heutigen Ansprüchen an eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus. Einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung der Gebäude stehen erhebliche Instandsetzungs- und Sanierungskosten gegenüber. Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten ist das Grundstück, nach dem Abriss der Gebäude und Freilegung der Außenanlagen, mit einem Wohnhaus bebaubar. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird daher von einem

Abriss der Gebäude und einer Freilegung des Grundstücks ausgegangen, um das Grundstück einer höherwertigen (Neu-)Bebauung zuzuführen.

4.1 Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016)

Gebäude (gemäß Aufmaß)

Wohnhaus	$8,14 \cdot 8,99 \cdot 8,06 + 8,14 \cdot 8,99 \cdot 3,70/2$	725,20 m ³
Stall-/Scheunen- gebäude	$(4,65 \cdot 7,97 + 8,92 \cdot 19,02) \cdot 4,45$ $+ (4,65 \cdot 7,97 + 8,92 \cdot 19,02) \cdot 4,05$ $+ 6,46 \cdot 3,56 \cdot 3,30$	1.833,00 m ³
Brutto-Rauminhalt insgesamt		2.558,20 m ³

4.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss

Befestigung : Hoffläche z.T. in Kopfsteinpflaster

Eingrünung : Gras, Gehölze, Stockausschlag

Einfriedung : z.T. Metallzaun, z.T. auf einem massiven Sockel, z.T. massive Begrenzungsmauer

Sonstiges : massiver Trog.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem stark vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand. Es sind z.T. Beschädigungen und Feuchtigkeit an der Begrenzungsmauer vorhanden. Der Metallzaun ist korrodiert.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bereborn, Flur 4, Flurstück 26/2

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 10.370,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Vergleichswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet wird.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Bereborn, Blatt 569 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Bereborn, Flur 4, Flurstück 26/2, Gebäude- und Freifläche: "Zum Beilstein XX" in der Größe von 518 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 09.07.2025 somit auf gerundet

EUR 10.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Bereborn, Flur 4, Flurstück 26/2, bebaut mit einem baufälligen Wohnhaus mit angrenzendem Stall-/Scheunengebäude
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Zum Beilstein XX 56769 Bereborn
Wohnlage	: noch durchschnittlich
landwirtschaftliche Lage	: noch durchschnittlich
Baujahr	: ca. 1931
Grundstücksgröße	: 518 m ²
Grundrisseinteilung Wohnhaus	: KG: Flur, Keller, Heizungskeller und Tankraum EG: Wohnzimmer, Zimmer, Küche, Flur sowie Bad und WC (im Einbau des Stall-/Scheunengebäudes) OG: 3 Zimmer sowie Flur, Bad und WC (im Einbau des Stall-/Scheunengebäudes) DG: Zimmer, Küche, Flur
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: Gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist im Bereich des vorliegenden Grundstücks kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Ferner sind keine Bergschäden in dem in Rede stehenden Gebiet bekannt.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Hausschwamm	: kein Verdacht vorhanden

Überbau	: kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Verbandsgemeinde Kelberg vom 02.07.2025 ist keine Bindung vorhanden
Energieausweis	: es liegt kein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vor.
Nutzung des Objektes	: unbewohnt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsstichtag	: 09.07.2025
Verkehrswert	: EUR 10.000,-
Euskirchen/Dom-Esch, den 21.07.2025	

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen (Loseblattsammlung), HLBS Verlag
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz
- Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Mülheim an der Ruhr, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Daun, Grundbuch von Bereborn, Blatt 569, letzte Änderung 16.08.2022, Abdruck vom 09.05.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes Westeifel Mosel
- Auszug aus der Bauakte der Verbandsgemeine Kelberg
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Vulkaneifel
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Geologie und Bergbau
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal (<https://hochwassermanagement.rlp.de/>)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Verbandsgemeinde Kelberg
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung der Verbandsgemeinde Kelberg
- Auskunft über Wohnungsbindung aufgrund öffentlicher Förderung der Verbandsgemeinde Kelberg
- Bodenrichtwertauskunft aus dem Geoportal Rheinland-Pfalz BORIS.RLP Premiumdienst (www.geoportal.rlp.de)

8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Anlage 1 bis 5	: Grundrisse
Anlage 6	: Auszug aus der Flurkarte
Anlage 7	: Stadtplanausschnitt
Anlage 8	: Übersichtskarte

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

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

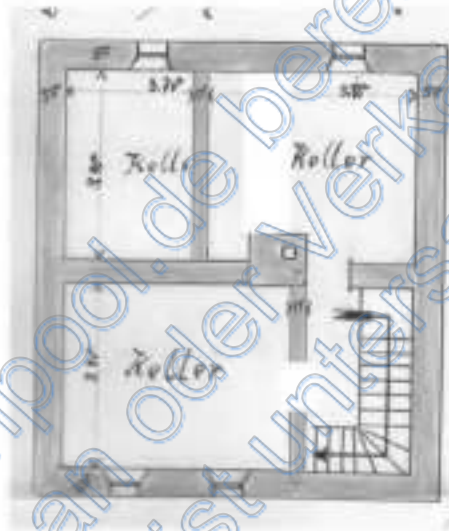
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch

Telefon: 02251 / 7 17 44

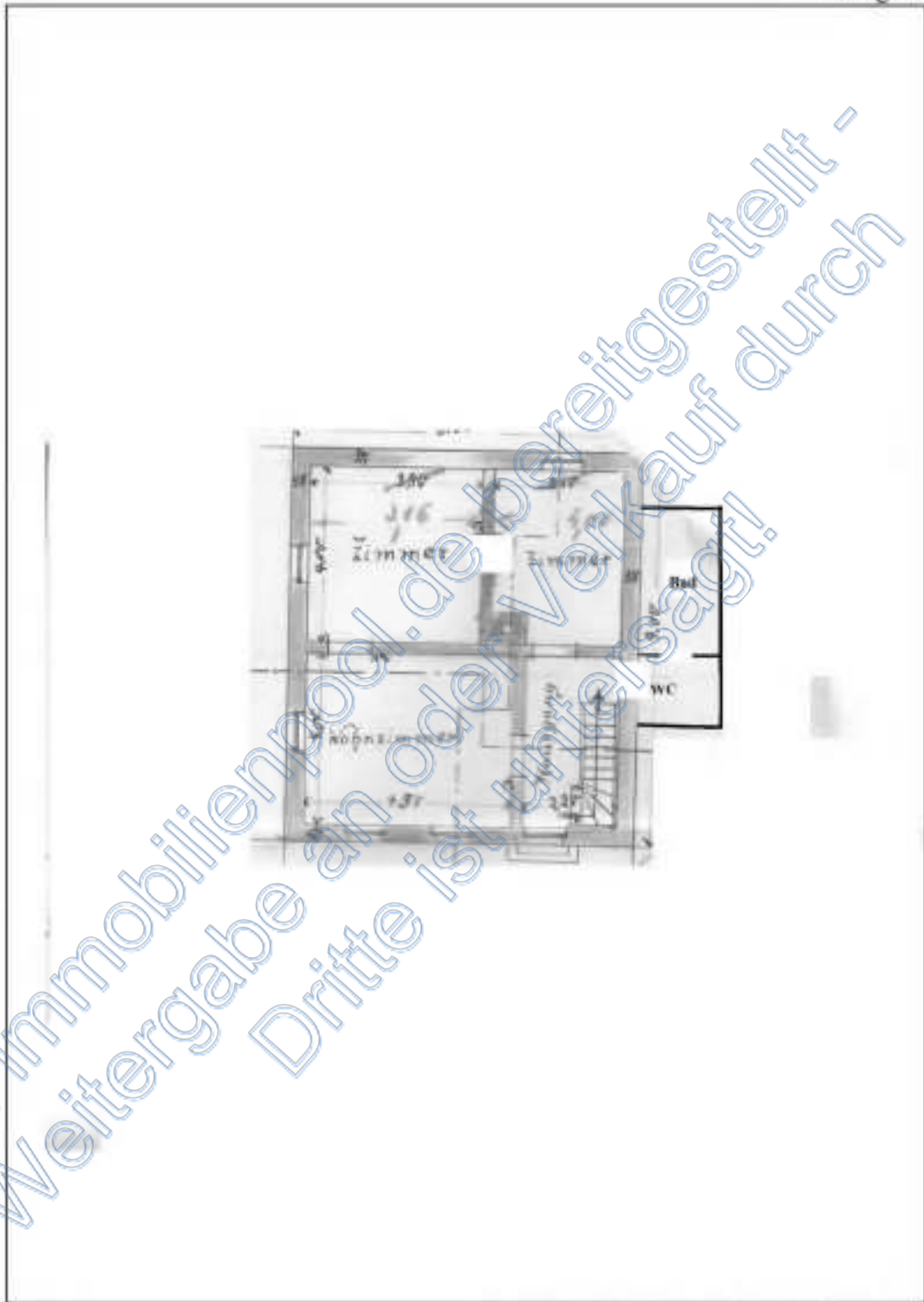
Anlage zum Verkehrswertgutachten (Anlagen)

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

Anlage 1

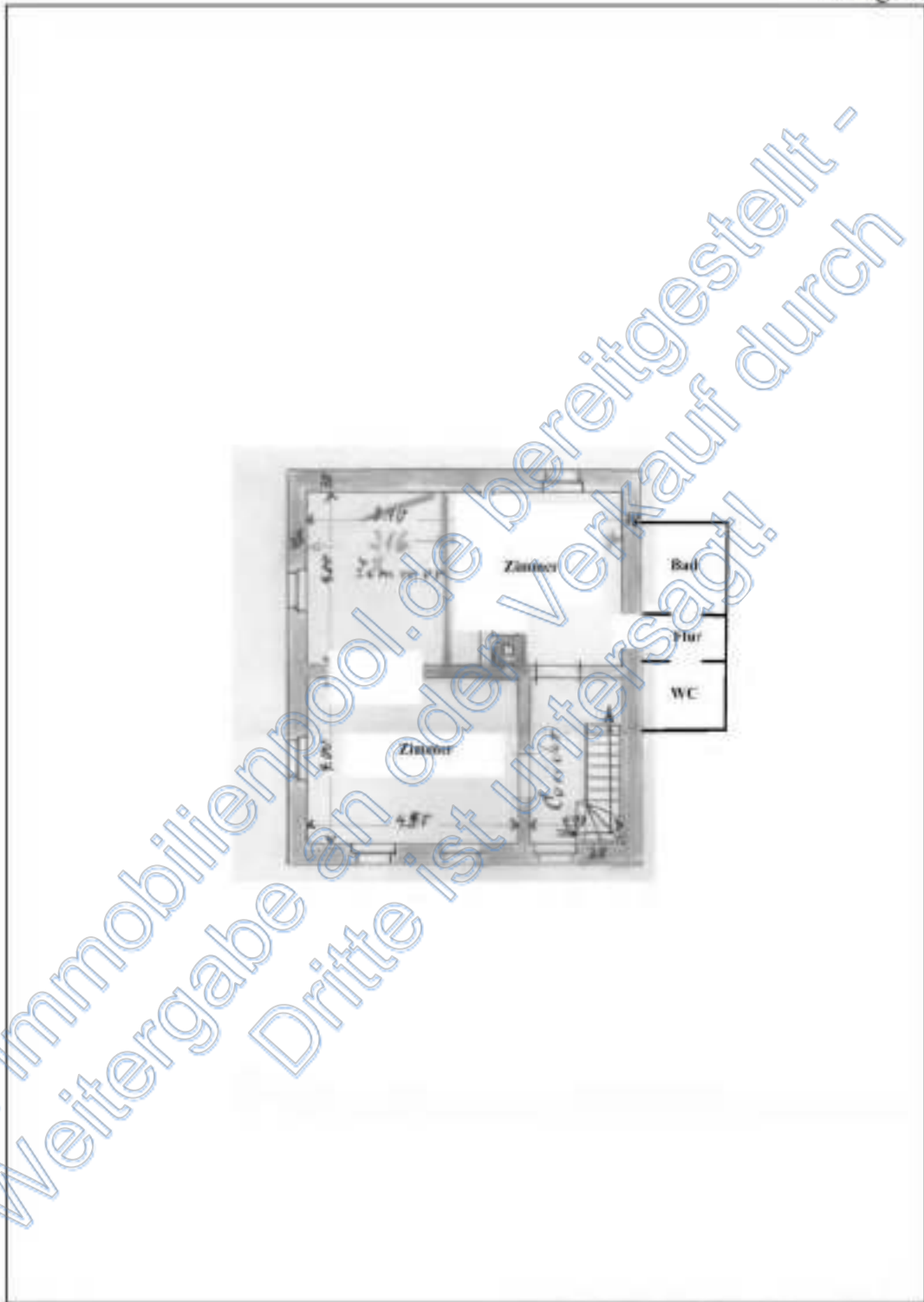


Grundriss Wohnhaus Kellergeschoss

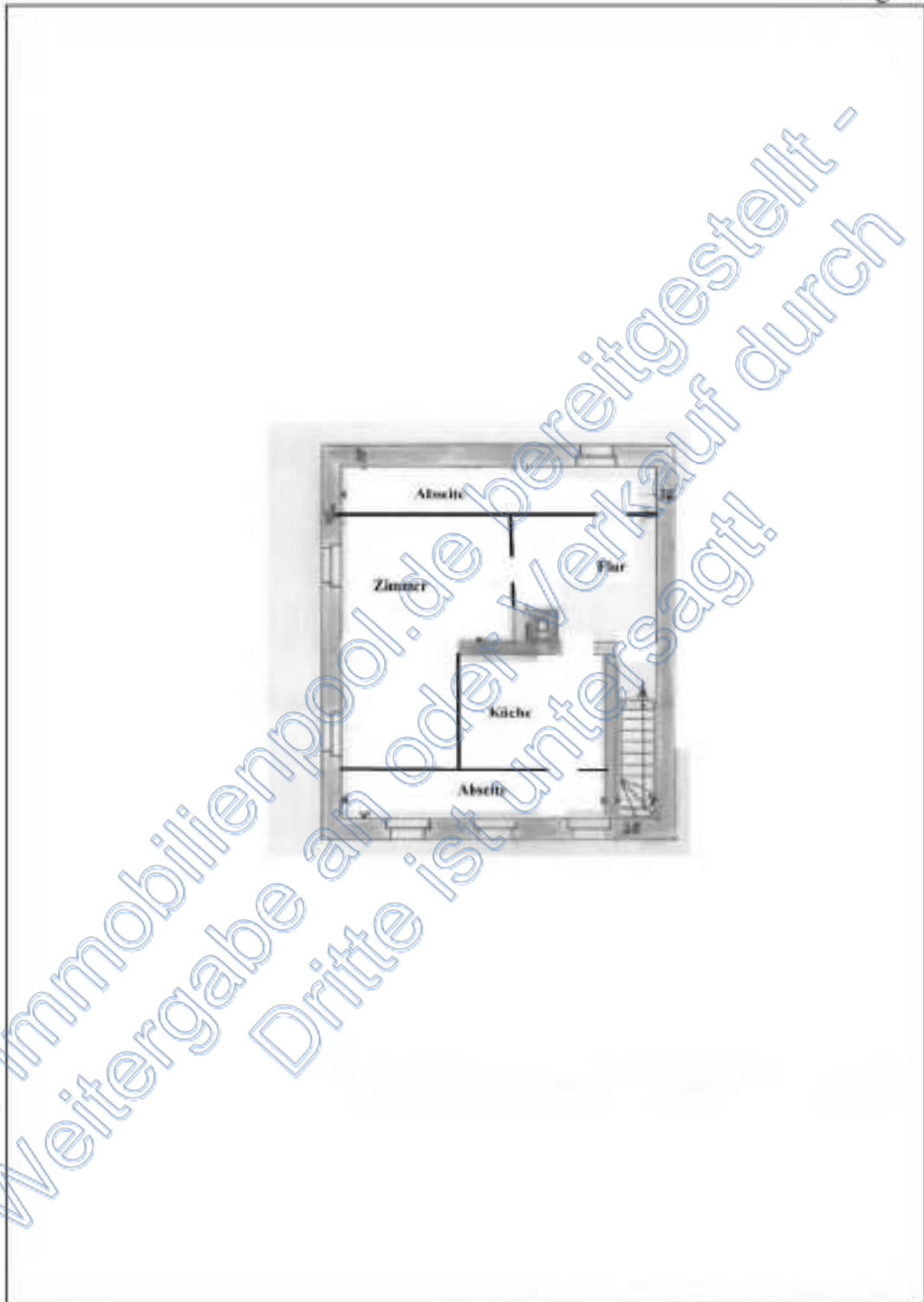


Grundriss Wohnhaus Erdgeschoss

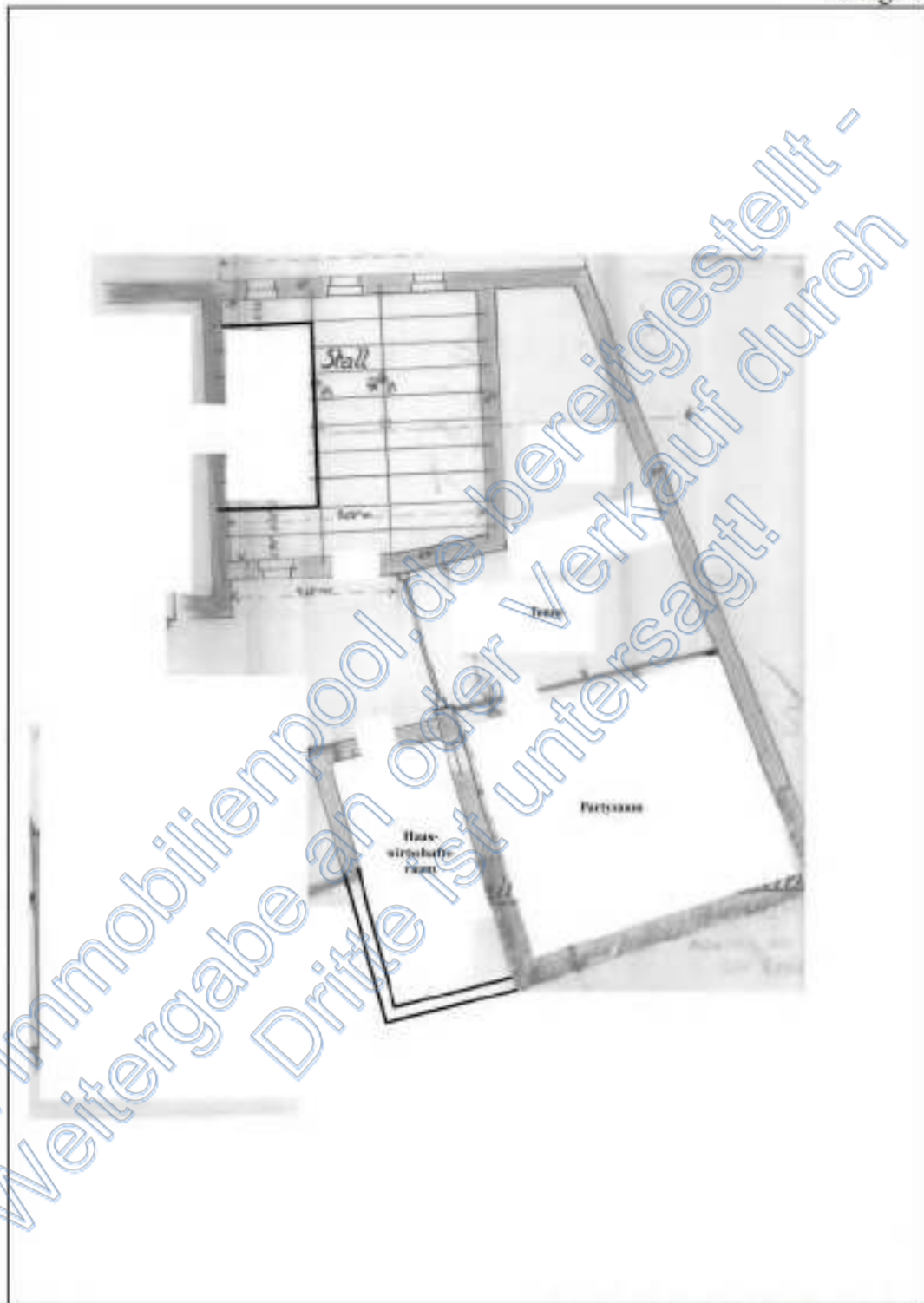
Anlage 3



Grundriss Wohnhaus Obergeschoss



Grundriss Wohnhaus Dachgeschoss



Grundriss Stall-/Scheunengebäude

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

Auszug aus der Flurkarte

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

Stadtplanausschnitt
(© OpenStreetMap contributors)

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

Übersichtskarte
(© OpenStreetMap contributors)

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch

Telefon: 02251 / 7 17 44

Anlage zum Verkehrswertgutachten (Fotos)

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



Foto 1: ehem. Hofstelle, Rück-/Seitenansicht



Foto 2: Wohnhaus, Rück-/Seitenansicht



Foto 3: Wohnhaus, Hofansicht, beschädigte Fassadenverkleidung



Foto 4: Wohnhaus, Beschädigungen im Sockelbereich



Foto 5: Stall-/Scheunengebäude mit Pultdachanbau, Hofansicht



Foto 6: Stall-/Scheunengebäude, Straßenansicht, Beschädigungen an der Fassade und der Begrenzungsmauer



Foto 7: Stall-/Scheunengebäude, Straßen-/Seitenansicht, Schäden an der Fassade



Foto 8: Stall-/Scheunengebäude, beschädigte Dacheindeckung



Foto 9: Beschädigungen an der Sockelmauer, korrodierter Metallzaun

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