



**Dipl.-Ing. Herbert Barth**  
**Sachverständigenbüro**



Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

**Gutachten, Gebäude-  
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18  
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575  
Telefax (02242) 912576  
E-Mail [office@sv-buero-barth.de](mailto:office@sv-buero-barth.de)  
Internet [www.sv-buero-barth.de](http://www.sv-buero-barth.de)

digitale Ausfertigung

**42 K 055/21**

## **GUTACHTEN**

zum Objekt

**Söntgerath 4**

**53804 Much - Kranüchel**



Dieses Gutachten beinhaltet insgesamt 43 Seiten.

Davon entfallen 16 Seiten auf 6 Anlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	9
4 . Wertermittlungsverfahren	14
5 . Bodenwert	18
6 . Sachwert	19
7 . Ertragswert	22
8 . Verkehrswert (Marktwert)	24
9 . Lasten und Beschränkungen	25
10 . Zusätzlicher Auftrag	26

**Anlage**

- 1 Kurzbeschreibung
- 2 Flurkarte (verkleinert)
- 3 Grundrisszeichnungen
- 4 Dienstbarkeiten
- 5 Luftbild
- 6 Foto 1 - 12

## 1. Grundlagen der Wertermittlung

### 1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)	Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)	Sachwertrichtlinie (SW-RL)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Landschaftsgesetz (LG)	Betriebskostenverordnung (BetrKV)

### 1.2 Fachliteratur

Ross, Brachmann, Holzner  
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken  
Hannover: Theodor Oppermann Verlag, 30. Auflage 2012

Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Köln: Reguvis Verlag, 9. Auflage 2020

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn  
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen  
Luchterhand-Verlag, 6. Auflage 2005

Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten  
München/Unterschleißheim: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag, 8. Auflage 2004

Gabriele Bobka  
Spezialimmobilien von A - Z  
Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage 2018

Grundstücksmarkt und Grundstückswert  
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung  
Neuwied: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag

### 1.3 Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogrundfläche	BRI	Bruttorauminhalt
RND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	GND	Gesamtnutzungsdauer
NHK	Normalherstellungskosten	LZS	Liegenschaftszinssatz
FNp	Flächennutzungsplan	B-Plan	Bebauungsplan
II. BV	II. Berechnungsverordnung	BWK	Bewirtschaftungskosten
BPI	Baupreisindex	VPI	Verbraucherpreisindex
GRZ	Grundflächenzahl	GFZ	Geschossflächenzahl
BKI	Baukosteninformationszentrum	ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig		

## 1.4 Allgemeines

### Auftraggeber

Mit Schreiben vom 10.08.2021 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 055/21 ein Gutachten über den Grundbesitz "Söntgerath 4 in 53804 Much" zu erstellen.

### Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a ZVG

### Zusätzlicher Auftrag

1. Für den Fall, dass auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb vorhanden sein sollte, ist festzustellen, Art und Inhaber desselben und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang).
2. Die Namen eventueller Mieter und Pächter sowie deren Anschrift festzustellen. Bei Eheleuten auch den Vornamen der Ehefrau.
3. Es wird gebeten, die amtliche Hausnummer festzustellen.

### Wertermittlungstichtag

22.11.2021

### Qualitätsbestimmungstichtag

Entspricht dem Wertermittlungstichtag

### Ortsbesichtigung

03.11.2021 (nur Außenbesichtigung möglich)

22.11.2021

### Auskünfte

der Gemeinde Much (Planungsamt, etc.)  
des Rhein-Sieg-Kreises (Gutachterausschuss, etc.)  
Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

### Wertermittlungsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO)
Immobilienwertermittlungsverordnung	(ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien	(WertR)

## 2. Grundstück

### 2.1 **Allgemeine Angaben** (Gemäß Grundbuchauszug vom 22.07.2021)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Bennrath

#### Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
220	1	Bennrath	10	210	830 m <sup>2</sup>

2 zu 1) Abwasserkanalleitungsrecht an dem Grundstück Bennrath Flur 10 Nr. 211 (Blatt 218) Abt. II Nr. 4.

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

- 1 zu 1) Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Bennrath Flur 10 Nr. 208 (t.Zt. Blatt 219); Bewilligung vom 02.09.1985
- 2 zu 1) Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Bennrath Flur 10 Nr. 209 (t.Zt. Blatt 476); Bewilligung vom 02.09.1985
- 3 zu 1) Grunddienstbarkeit (Recht zur Errichtung und dauernden Unterhaltung einer Ringdrainage) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Bennrath Flur 10 Flurstück 211 (z.Zt. Blatt 218); Bewilligung vom 24.09.1991
- 4 zu 1) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Nicht eingetragene Umstände, die den Wert beeinflussen können, sind mir nicht bekannt.

#### Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kreisverwaltung nicht vor.

#### Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Much (Internetausgabe) geführt.

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung Siegburg sind keine Eintragungen gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) registriert.

**2.2 Lage**

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Gemeinde Much
Einwohner	ca. 14.500
Ortsteil	Kranüchel
Kaufkraftkennziffer	104,1 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2020)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 41 km Bonn ca. 35 km Kreisstadt Siegburg ca. 20 km Zentrum ca. 5 km (Much)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 3 ca. 17 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 4,5 km Bahnhof ca. 15 km (Overath) Bushaltestelle ca. 0,1 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Much vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 1,0 km Schulen ca. 4,2 km (Grundschule) In Much ist eine Gesamtschule vorhanden. Sonstige weiterführende Schulen befinden sich in Neunkirchen-Seelscheid, Nümbrecht und Siegburg.
Umgebung	Ein- Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage in dörflicher Umgebung.
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurden nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Die Gemeinde Much liegt im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises und grenzt unmittelbar an den Oberbergischen und Rheinisch-Bergischen-Kreis an. Die Flächengemeinde wird aus über 100 Ortschaften, Einzelhöfen und Weilern gebildet. Aus infrastruktureller Sicht sind derartige Kommunen als leicht benachteiligt zu beurteilen.

Der Ortsteil Kranüchel liegt zwischen Kreuzkapelle und Wohlfahrt, oberhalb des Wahnbachtals an den Ausläufern des Bergischen Landes. Es handelt sich um ein gestandenes Dorfgebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich am östlichen Ortsrand.

Demographie Lt. Demographischem Bericht 2019 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 2,4 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Abnahme von rd. 0,2 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,8 Jahre.

(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

### 2.3 Beschaffenheit

Oberfläche leicht abfallend; Garten nach Süden orientiert

Zuschnitt regelmäßig (schmal und lang gestreckt)

mittlere Breite ~ 11,0 m

mittlere Tiefe ~ 75,0 m

Baugrund Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen.

Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.

Altlasten Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Aufbauten Einfamilienwohnhaus mit Garage und Carport

### 2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.

Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. Ortslagenabgrenzungssatzung Kranüchel (§ 34 (4) BauGB). Die bauliche Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaftsbebauung zu beurteilen. Die Erschließung muss gesichert sein.
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	---

## 2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohngebäude genutzt.

## 2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße Söntgerath erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße, die in diesem Bereich auf die "Alte Poststraße" mündet.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut ohne Gehweg.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Much sind die Erschließungsbeiträge für den vorhandenen Teilausbau abgegolten.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Much sind die Kanalanschlussbeiträge für eine Teilfläche von 634 m <sup>2</sup> des vorhandene Abwassersystem abgegolten. Der nicht veranlagte Teil der Parzelle unterliegt zurzeit nicht der Beitragspflicht. Sollte für diese Fläche die Beitragspflicht zu einem späteren Zeitpunkt entstehen, ist eine weitere Beitragsfestsetzung vorzunehmen.
Hinweis	Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

### 3. Gebäudebeschreibung

**Hinweis** Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und keine gesundheitsgefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.

Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus der Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

#### 3.1 Allgemeines

<b>Zulässigkeit</b>	Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen. Der Bauschein hat das Az. B 995/1973.
<b>Gebäudetyp</b>	Einfamilienreihenhaus 1 und 1 1/2 Vollgeschosse; überw. unterkellert
<b>Bauweise</b>	konventionelle Massivbauweise
<b>Baujahr</b>	1974 (Rohbauabnahme)
<b>Umbau/Mod.</b>	Fenster straßenseits ca. 2006; Heizzentrale ca. 1997

**3.2 Raumaufteilung**

OG	Flur, 2 Zimmer
EG	Flur, Küche, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Bad, Terrasse; Garage, Abstellraum
Tiefparterre	Flur, 2 Zimmer, Duschbad
KG	Flur, ausgeb. Kellerraum, Heizungs- und Tankraum

**3.3 Konstruktion**

Außenwände	massives Mauerwerk
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Dach	Holzstabdach mit Eternitplatten (vmtl. asbesthaltig)

**3.4 Ausbau**

Fassade	Putzfassaden (Kellenputz); tlw. Eternitschiefer
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung sowie Alu mit Isolierverglasung im OG und Tiefparterre; tlw. mit Rollläden; Schiebeelement vom Wohnzimmer zur Terrasse
Hauseingangstür	Kunststoff mit Isolierverglasung und Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete; KG: tlw. vorgesetzte Rigipsplatten
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich; OG: Holzverkleidung
Fußbodenbeläge	EG: Laminat OG: Textilbeläge und Laminat Nassbereiche: Fliesen und Laminat Küche/Flur: Laminat
Sanitärausstattung	1 Bad mit Dusche, WC u. HW-Becken im KG 1 Bad mit Wanne, WC u. HW-Becken im EG
Treppen	Stahlbetontreppe mit Werksteinstufen; geflieste Kelleraußentreppe

**3.5 Haustechnik**

Heizungsanlage	Ölzentralheizung mit Stahlkellertank von 3.500 l; zzgl. sep. Feststoffofen im Wohnzimmer
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

**3.6 Sonstiges** ---**3.7 besondere Bauteile und besondere Einrichtungen** ---**3.8 Außenanlagen**

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen mit Ziersträuchern; Terrasse in Waschbetonplatten; Zufahrt gepflastert
Einfriedung	Mauer straßenseits; lebende Hecken

**3.9 Nebengebäude** ---**3.10 Garage(n)** 1 massive Garage mit Metallflügeltor am Wohngebäude, separater Carport mit geschottertem Boden**3.11 Baumängel und Bauschäden**

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- \* veraltete und bemooste Dacheindeckung (lt. Angaben tlw. Tropfenbildung)
- \* tlw. bauartbedingte Wärmebrücken
- \* Anzeichen von Feuchtigkeit im KG (lt. Angaben der Mieter ist nach einem Starkregenereignis Feuchtigkeit durch die Kellerwände eingetreten)
- \* unzeitgemäße Alu-Fenster und Badausstattungen
- \* fehlender baurechtlicher Nachweis für den Carport
- \* Rissbildung im Fliesenbelag des Eingangspodestes

Für Schäden und Mängel wird ein pauschaler Abschlag berücksichtigt. Zusätzlich wird eine wirtschaftliche Wertminderung in der Sachwertermittlung angesetzt (Feuchtigkeit im KG).

Hinweis

Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen. Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.

### **3.12 Energieausweis**

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht gegeben werden. Ebenso liegt mir kein Nachweis über die Dämmung der obersten Geschossdecke vor. Gemäß GEG besteht eine Nachrüstverpflichtung für diese Bauteile, wenn die U-Werte dieser Verordnung (Wärmedurchgangskoeffizienten) überschritten werden.

Aufgrund der Bauart und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass ein erhöhter Energiebedarf erforderlich ist.

### **3.13 Unterhaltungszustand**

Insgesamt ist ein Modernisierungs- und Instandhaltungstau feststellbar, insbesondere im Bereich der Dacheindeckung.

### **3.14 Beurteilung der baulichen Anlagen**

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die Ausstattung ist als normal bzw. einfach einzustufen; die Bäder sind nicht mehr zeitgemäß. Die Dacheindeckung ist offensichtlich erneuerungsbedürftig. Zusätzlich sollten energetische Verbesserungen erfolgen. Einfamilienhäuser in Reihenbauweise sind in ländlichen Ortsteilen wie Kranüchel eher selten. Diese Sachverhalte werden bei der nachfolgenden Wertermittlung angemessen berücksichtigt, wie auch die relativ geringe Gesamtgröße des Wohngebäudes von "nur" 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlich wird unterstellt, dass für den Carport eine Nachtragsgenehmigung erteilt werden würde.

**3.15 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen**

Wohnhaus: (incl. Garage)	Bruttogrundfläche	218,09 m <sup>2</sup>
	Bruttorauminhalt	529,80 m <sup>3</sup>
	Wohnfläche	72,16 m <sup>2</sup> (lt. Bauerlaubnis)
	ausgeb. Nutzfläche	<u>32,95 m<sup>2</sup></u> (Tiefparterre)
	Summe	105,11 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche	126,28 m <sup>2</sup>
	GRZ - IST	0,15

## Gebäudekenndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,43
BRI / Wfl. / Nfl.	5,04
BGF / Wfl. / Nfl.	2,07

## **4. Wertermittlungsverfahren**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wären.

### **4.2 Bewertungsgrundlagen**

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

### **4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 8 ImmoWertV)**

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **4.4 Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in diesem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

#### 4.5 Ertragswertverfahren (§ 17 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt:

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag; der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder
2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

#### 4.6 Sachwertverfahren (§ 21 u. § 22 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Als Grundlage der Sachwertermittlung wird das Modell der Sachwertrichtlinie (SW-RL) herangezogen, von der in Einzelfällen abgewichen wird, wenn das Verfahren offensichtlich zu keinem marktgerechten Ergebnis führt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der sonstigen baulichen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (USt.) angesetzt. Neben den Orientierungswerten der NHK 2010, Anlage 1 werden die Kostenkennwerte der jeweils aktuellen BKI, Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte herangezogen. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden dabei angemessen berücksichtigt. In Einzelfällen kann auch von der Bezugseinheit abgewichen werden, wenn z.B. €/m<sup>2</sup>/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

#### 4.7 Verfahrenswahl

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten aus dem Sachwert abgeleitet. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet.

In Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a ZVG ist der Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen zu ermitteln. Wertrelevante Umstände gem. § 6 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV sind somit nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

#### 4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Im Einzelfall kann jedoch davon abgewichen werden um z.B. die Modellkonformität von anderweitigen Auswertungen einzuhalten.

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei werden die Orientierungswerte gem. SW-RL Anl. 3, BelWertV Anl. 2 und sonstige Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis angemessen berücksichtigt.

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung setzt dabei nur die laufende Instandhaltung voraus. Demzufolge soll sich die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen verlängern und umgekehrt bei unterlassener Instandhaltung vermindern. Bei der Verlängerung der RND wird das Modell der modifizierten Restnutzungsdauer gem. SW-RL Anl. 4 angemessen berücksichtigt. Von der üblichen Alterswertminderung bei "jüngeren" Gebäuden (Jahr des Stichtages - Baujahr = Gebäudealter) kann dann nach sachverständigem Ermessen auch abgewichen werden.

Unter Beachtung der Bauart, des Baualters, des Bauzustands und einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und Bewirtschaftung werden für das Objekt folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

Ursprungsbaujahr	1974
Modernisierung	Fenster straßenseits ca. 2006; Heizzentrale ca. 1997
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre (ggfs. modifiziert)

## 5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Gemäß ZVG ist der Bodenwert lastenfrei zu ermitteln.

Der Grundbesitz ist bebaut. Aufgrund der Nutzung ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen.

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dazu sind eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen heranzuziehen, deren Grundstücksmerkmale mit denen des Bewertungsobjektes hinreichend übereinstimmen.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor. Deshalb wird der nächstgelegene Bodenrichtwert, dessen Ableitung üblicherweise ebenfalls auf der Auswertung von Vergleichspreisen basiert (in Abhängigkeit von Nutzung, Lage etc.), herangezogen.

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2021 ausgewiesen:

Alte Poststraße 155 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; W; I-II; 500 - 700 m<sup>2</sup>

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Die Grundstückstiefe mit rd. 75 m weicht jedoch deutlich von der üblichen Tiefe von max. rd. 40 m ab, so dass fiktiv in Vorder- und Hinterland differenziert wird. Dem Hinterland wird in Anlehnung an vergleichbare Gartenlandfläche ein Bodenwert von rd. 30 % des Baulandwertes zugeordnet. Der Bodenrichtwert wird aufgrund der Größe und allg. konjunkturellen Entwicklungen mit rd. 10 % angepasst. Darin sind die erschließungsrechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes ebenfalls berücksichtigt. Die Teilflächen wurden graphisch ermittelt.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Vorderland: 155 €/m<sup>2</sup> + 10 % = 170,50 €/m<sup>2</sup> oder rd. 170 €/m<sup>2</sup>

Hinterland: 30 % von 170 €/m<sup>2</sup> = 51 €/m<sup>2</sup> oder rd. 50 €/m<sup>2</sup>

Vorderland : 440 m<sup>2</sup> x 170 €/m<sup>2</sup> = 74.800 €

Hinterland : 390 m<sup>2</sup> x 50 €/m<sup>2</sup> = 19.500 €

**830 m<sup>2</sup>**

**94.300 €**

## 6. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie 2012 und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Dabei werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer verwendet. Bei den Ansätzen werden auch Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI), anderweitigen Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte berücksichtigt. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden bei den Basisansätzen angemessen berücksichtigt. Als Bezugseinheit für die BGF ist die DIN 277/2005.02 heranzuziehen.

In Ausnahmefällen können auch abweichende Bezugseinheiten wie Bruttorauminhalt (BRI), Wohnfläche (Wfl.) oder andere Basisgrößen herangezogen werden.

Bei dem Ansatz der Kostenkennwerte bezogen auf das Jahr 2010 wird die konjunkturelle Anpassung auf Basis von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zum Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag erfolgen.

Die Wertminderung wegen Alters soll gemäß ImmoWertV gleichmäßig erfolgen. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt. Sollten jedoch die Sachwertanpassungsfaktoren unter Berücksichtigung anderer Abschreibungstabellen ermittelt worden sein (z.B. nach Ross), sind diese Grundlagen bei Sachwertobjekten im Einzelfall zu berücksichtigen.

Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 rechtsverbindlich und ersetzt die ImmoWertV 2010 vom 01.07.2010. Marktimmomente Daten, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertanpassungsfaktoren, etc. wurden vom regionalen Gutachterausschuss auf Grundlage der **bis** zum 31.12.2021 verbindlichen ImmoWertV ermittelt. Um systemkonforme Daten mathematisch korrekt anzusetzen, wird auch in der nachfolgenden Wertermittlung diese Systematik berücksichtigt. Die ImmoWertA (Anwendungshinweise) soll die Richtlinien zur ImmoWertV ablösen. Diese Anwendungshinweise sind in Vorbereitung und weder veröffentlicht noch verbindlich.

**6.1 Normalherstellungskosten** (gem. Kostenkennwerte/NHK/BKI/etc.)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> )	€ je m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>	insgesamt
Wohnhaus	218 m <sup>2</sup>	760	165.680 €
<b>Gesamt</b>	<b>218 m<sup>2</sup></b>		<b>165.680 €</b>

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0 )

Herstellkosten (08/2021) : (Index 143,8 ) = 238.248 €  
(Indexumrechnung aus Basis 2015 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 35 Jahre

Alterswertminderung : 56,3 % - 134.134 €  
(linear)

vorläufiger Zeitwert = 104.114 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 7.288 €

111.402 €

**6.2 Vorläufiger Sachwert**

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 111.402 €

aus 5. Bodenwert (Vorderland) 74.800 €

**vorläufiger Sachwert 186.202 €**

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Wohnbaugrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Die Auswertungen sind nach der Höhe des vorläufigen Sachwertes, der Gebäudeart und des Bodenwertes differenziert ermittelt worden. Für ein Bodenwertniveau von 100 - 280 €/m<sup>2</sup> ist für einen Sachwert von 200.000 € für Reihenmittelhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 1,44 veröffentlicht. Es handelt sich um einen statistisch ermittelten Durchschnittswert, von dem je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes abgewichen werden kann. Dieser Sachverhalt trifft auch auf den vorliegenden Fall zu. Die Gesamtgröße des Bewertungsobjektes mit nur 72 m<sup>2</sup> Wfl. wie auch die relativ große Spanne der Bodenwerte lassen eine Vergleichbarkeit bzw. Aussagekraft der Statistik kaum zu.

Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussende Umstände im vorliegenden Fall wird deshalb ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 1,25 als angemessen erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$186.202 \text{ €} \quad \times \quad 1,25 \quad = \quad 232.753 \text{ €}$$

Zur Ermittlung des Sachwertes ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert ggfs. um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzupassen. Hierzu zählen beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Bauschäden und Baumängel sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese wertrelevanten Einflüsse sollen durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Demnach ergeben sich folgende Korrekturen zu dem zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert:

Vorläufiger Sachwert				232.753 €
Schäden und Mängel			-	40.000 €
wirtsch. Wertminderung	(vom vorl. Zeitwert)	10 %	-	10.411 €
Besondere Bauteile				
Besondere Einrichtungen				
Bes. Außenanlagen				
Sonstige wertbeeinflussende Umstände				
Zeitwert Carport			+	7.000 €
Zeitwert Nebengebäude				
Sonstige Bodenwerte	(Hinterland)		+	19.500 €
<b>Sachwert</b>				<b>208.842 €</b>
			rd.	<b>210.000 €</b>

## 7. Ermittlung des Ertragswertes

### **Rohertrag**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

### **Gezahlte Mieten und Pachten**

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Ein Mietvertrag wurde mir nicht vorgelegt.

### **Marktgerechte Mieten und Pachten**

Für die Gemeinde Much liegt kein Mietspiegel vor.

Deshalb wird das Mietniveau benachbarter Kommunen und Kreise angemessen berücksichtigt wie auch Veröffentlichungen von Verbänden, Gesellschaften und öfftl. Einrichtungen (IHK, IVD, LEG, etc.). Zusätzlich werden Internetrecherchen hinzugezogen.

In Anlehnung an diese Veröffentlichungen und unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung werden folgende Mieten als marktüblich erzielbar angesehen:

#### Mieteinheit

Wohnhaus	6,00 €/m <sup>2</sup> /Wfl.
ausgeb. Nfl.	4,00 €/m <sup>2</sup> /Nfl.
Garage/Carport	25,00 €/St.

### **Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, welche zur Unterhaltung der Immobilie laufend erforderlich sind. Bei den bei der Wertermittlung angesetzten Bewirtschaftungskosten handelt es sich um kalkulatorische Werte aus Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis und Erfahrungswerten.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem sich der Verkehrswert der Immobilie im Durchschnitt marktüblich verzinst. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von der Art der Immobilie (Einfamilien-, Mehrfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung, Geschäftshaus etc.), der Lage des Grundstückes und den sich mit der Zeit wandelnden Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt abhängig.

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 für Einfamilienreihenhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,3 % +/- 0,4 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes, sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

**Ertragswertberechnung**

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietsatz €/m <sup>2</sup> /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus (Wfl.)	72	∅ 6,00	432 €
ausgeb. Nfl.	33	∅ 4,00	132 €
Carport		∅ 35	35 €
Garage à		∅ 25	25 €
<b>Summe; Rohertrag (mtl.)</b>	<b>105</b>		<b>624 €</b>

Rohertrag (p.a.)	624 €	x	12 Monate	=	7.488 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>2.019 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	5.469 €
Bodenertragsanteil	74.800 €	x	2,00 %	-	<u>1.496 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	3.973 €
Bei einer Restnutzung von			35 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,00 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			25,00		
Gebäudeertragswert:	3.973 €	x	25,00	=	99.318 €
Bodenwert				+	<u>74.800 €</u>
vorläufiger Ertragswert					174.118 €
Schäden und Mängel				-	40.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
sonstige Bodenwerte				+	<u>19.500 €</u>
<b>Ertragswert</b>					<b>153.618 €</b>

\* Bew.-Kosten

Verwaltung:	1 WE	x	300 €/J.	=	300 €
Inst.haltung:	105 m <sup>2</sup>	x	14 €/m <sup>2</sup>	=	1.469 €
Mietausfall:	2 %	von	7.488 €	=	150 €
Garagen	im Wohngeb. berücksichtigt				
Carport	1 St.	á	100 €/J.	=	<u>100 €</u>
					2.019 €
			entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag	=	27,0 %

## 8. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus den angewandten Berechnungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten; für Renditeobjekte steht der Ertragswert im Vordergrund.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert deshalb aus dem ermittelten Sachwert abzuleiten. Der Ertragswert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle.

Der Verkehrswert gemäß ZVG ist lastenfrei und je Grundstück separat zu ermitteln. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

**210.000 €**

(in Worten: Zweihundertzehntausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	2.001 €/m <sup>2</sup> /Wfl./Nfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	28,0
Bodenwertanteil vom Verkehrswert	35,6 % (rentierlich)

## 9. Lasten und Beschränkungen

### Abteilung II

- 1 zu 1) Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Bennrath Flur 10 Nr. 208 (t.Zt. Blatt 219); Bewilligung vom 02.09.1985
- 2 zu 1) Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Bennrath Flur 10 Nr. 209 (t.Zt. Blatt 476); Bewilligung vom 02.09.1985
- 3 zu 1) Grunddienstbarkeit (Recht zur Errichtung und dauernden Unterhaltung einer Ringdrainage) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Bennrath Flur 10 Flurstück 211 (z.Zt. Blatt 218); Bewilligung vom 24.09.1991
- 4 zu 1) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

zu 1 und 2

Diese Eintragung sichert die ordnungsgemäße Ableitung der Schmutzwässer des Reihenhausblocks (4 Häuser) in den öffentl. Abwasserkanal. Wertrelevante Einflüsse bzw. Einschränkungen in der ausgeführten Nutzung sind dadurch nicht erkennbar, so dass keine zusätzliche Wertanpassung aufgrund dieser Eintragung erfolgt.

zu 3

Diese Eintragung gestattet dem östlichen Nachbarn die Verlegung einer Drainageleitung auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes (siehe Anl. 4). Da diese Leitung ggfs. die bauliche Nutzung einschränken könnte, Wartungsarbeiten regelmäßig erfolgen sollten und ggfs. Instandsetzungsmaßnahmen auszuführen sind wird für diese Einschränkung ein Abschlag von rd. 5.000 € als angemessen erachtet.

Der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches ergibt sich somit zu:

$$210.000 \text{ €} \quad ./.\quad 5.000 \text{ €} \quad = \quad \mathbf{205.000 \text{ €}}$$

zu 4

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

## **10. Zusätzlicher Auftrag**

### **10.1 Betriebseinrichtungen**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich **nicht** um einen Gewerbebetrieb. Besondere Einrichtungen (Zubehör) wurden am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

### **10.2 Mieter**

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Ein Mietvertrag wurde mir nicht vorgelegt.

### **10.3 Hausnummer**

Die amtliche Hausnummer lautet: **Hs-Nr. 4**

### **10.4 Wohnungsbindung**

Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung Siegburg sind keine Eintragungen gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) registriert.

### **10.5 Kanalanschlussbeiträge**

Laut Auskunft der Gemeinde Much sind die Kanalanschlussbeiträge für eine Teilfläche von 634 m<sup>2</sup> des vorhandene Abwassersystem abgegolten. Der nicht

### **10.6 Erschließungsbeiträge**

Laut Auskunft der Gemeinde Much sind die Erschließungsbeiträge für den vorhandenen Teilausbau abgegolten.

Ich beziehe mich bei der Erstellung dieses Gutachtens auf meine öffentliche Bestellung durch die Industrie- und Handelskammer.

Hennef, 07.02.2022

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Herbert Barth

Die Weitergabe dieses Gutachtens an Dritte ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen ist untersagt; sollte dies gleichwohl erfolgen, ist eine Haftung des Sachverständigen aus jedwedem Rechtsgrund gegenüber dem Dritten ausgeschlossen. Im übrigen begründet – auch im Falle der Weitergabe mit Zustimmung des Sachverständigen – dieses Gutachten und der dem zugrunde liegenden Auftrag keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.

**Anlage 1****Kurzbeschreibung**

- 1.1 Objekt : Söntgerath 4  
53804 Much
- 1.2 Flurstück : 210 ; Größe: 830 m<sup>2</sup>
- 1.3 Lage : Die Gemeinde Much liegt im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises und grenzt unmittelbar an den Oberbergischen und Rheinisch-Bergischen-Kreis an. Die Flächengemeinde wird aus über 100 Ortschaften, Einzelhöfen und Weilern gebildet. Aus infrastruktureller Sicht sind derartige Kommunen als leicht benachteiligt zu beurteilen.
- Der Ortsteil Kranüchel liegt zwischen Kreuzkapelle und Wohlfahrt, oberhalb des Wahnbachtals an den Ausläufern des Bergischen Landes. Es handelt sich um ein gestandenes Dorfgebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich am östlichen Ortsrand.
- 1.4 Gebäudeart : Einfamilienreihenhaus
- 1.5 Geschossigkeit : 1 und 1 1/2 Vollgeschosse; überw. unterkellert
- 1.6 Baujahr : 1974
- 1.7 Modernisierung : Fenster straßenseits ca. 2006; Heizzentrale ca. 1997
- 1.8 Wohnfläche : 72 m<sup>2</sup>                    ausgeb. Nutzfläche: 33 m<sup>2</sup>
- 1.9 Heizung : Ölzentralheizung mit Stahlkellertank von 3.500 l; zzgl. sep. Feststoffofen im Wohnzimmer
- 1.10 Ausstattung : einfache Ausstattung
- 1.11 Raumaufteilung : OG: Flur, 2 Zimmer  
EG: Flur, Küche, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Bad, Terrasse; Garage, Abstellraum
- Tiefpaterre: Flur, 2 Zimmer, Duschbad  
KG: Flur, ausgeb. Kellerraum, Heizungs- und Tankraum

- 1.12 baulicher Zustand / : veraltete Dacheindeckung; Anzeichen von Feuchtigkeit  
Mängel im KG; bauartbedingte Wärmebrücken
- 1.13 Nebengebäude / : 1 massive Garage mit Metallflügeltor am Wohngebäude,  
Garage(n) separater Carport mit geschottertem Boden
- 1.14 **Verkehrswert** : **210.000 €** (gem. ZVG)  
205.000 € (gem. BauGB)