



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
Internet www.sv-buero-barth.de

Reg.-Nr. 25-B-2307

42 K 58/25

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Wohngebäude

PLZ, Ort	53783 Eitorf-Bitze
Straße	An der Kirchenwiese 9
Ortsbesichtigung	30.10. und 08.12.2025
Wertermittlungstichtag	08.12.2025



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG nach Außenbesichtigung)

330.000 €

Diese Internetfassung unterscheidet sich vom Originalgutachten nur darin, dass sie keine Anlagen enthält.

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	9
4 . Wertermittlungsverfahren	13
5 . Bodenwert	17
6 . Sachwert	18
7 . Ertragswert	21
8 . Verkehrswert (Marktwert)	24
9 . Zusätzlicher Auftrag	25

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Erbbaurechtsgesetz (ErbbaurechtG)
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Betriebskostenverordnung (BetrKV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Landschaftsgesetz (LG)

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, 10. Auflage 2023

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

Kröll, Hausmann, Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
Werner Verlag, 5. Auflage 2015

Gabriele Bobka
Spezialimmobilien von A - Z
Reguvis Verlag, 4. Auflage 2024

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Luchterhand Verlag, 8. Auflage 2015

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 26.09.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 58/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "An der Kirchenwiese 9 in 53783 Eitorf-Bitze" zu erstellen.

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a Abs. 5 ZVG

Hinweis

Die Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren hat lastenfrei zu erfolgen. Sollten in Abteilung II des Grundbuches wertbeeinflussende Eintragungen vorhanden sein, werden diese separat ermittelt. Das Ergebnis zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages gemäß § 51 ZVG wird dem Amtsgericht in einem Begleitschreiben zum Gutachten übersandt.

Zusätzliche Angaben bzw. Ausführungen

Entsprechend dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts werden zusätzliche Angaben (Zubehör, Überbau, Gewerbebetrieb, Mieter und Pächter, Objektadresse etc.) im Gutachten bzw. in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufgeführt.

Wertermittlungsstichtag 08.12.2025

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 30.10.2025 (nur Außenbesichtigung möglich)
08.12.2025 (nur Außenbesichtigung möglich)

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 26.09.2025)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Eitorf

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
3521	1	Eitorf	12	272	555 m ²
3271	2	Eitorf	12	271	356 m ²
					911 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II der Grundbücher ist eingetragen:

2 zu 1 im GB 3521) sowie 1 zu 2 im GB 3271)

Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet.

4 zu 1 im GB 3521) sowie 3 zu 2 im GB 3271)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

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

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kreisverwaltung vor.
Es handelt sich um eine Vereinigungsbaulast für die Flurstücke-Nrn. 271 und 272.

Denkmalschutz

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

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung 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 Eitorf
Einwohner	rd. 19.000
Ortsteil	Bitze
Kaufkraftkennziffer	89,4 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 55 km Bonn ca. 40 km Kreisstadt Siegburg ca. 27 km Zentrum ca. 3,5 km (Eitorf)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 17 km; A 3 ca. 21 km Bundesstraße(n) B 8 ca. 10 km; B 478 ca. 19 km Bahnhof ca. 4 km (Eitorf) Bushaltestelle ca. 0,2 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Eitorf vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,3 km Schulen ca. 1,5 km (Grundschule) In Eitorf sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Eitorf befindet sich im Osten des Rhein-Sieg-Kreises, einer ländlich geprägten Region im Siegtal an den Ausläufern des Westerwaldes. Die ländlich geprägte Region ist aus infrastruktureller Sicht als leicht benachteiligt einzustufen. Positiv wirkt sich die gute Bahnverbindung von Köln nach Siegen aus; negativ die Entfernung zur nächsten Autobahn. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Ortsteil Bitze, der östlich von Eitorf und südlich von Alzenbach am Übergang vom Siegtal zur Höhenlage des Naturschutzgebietes "Wälder auf dem Leuscheid" befindet. Dieser Ortsteil ist ländlich strukturiert. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 2,8 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 3,8 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 45,2 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	eben; Garten nach Süden orientiert
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig
mittlere Länge	~ 35,0 m } Grundbesitz
mittlere Tiefe	
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 und Doppelgarage

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit MD für "Dorfgebiet" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. Ortslagenabgrenzungssatzung Bitze (§ 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 vmtl. planungsadäquat als Wohngebäude genutzt.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "An der Kirchenwiese" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Eitorf sind die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB noch nicht endgültig abgegolten. Im Falle des Endausbaus der Erschließungsanlage können demnach noch Erschließungsbeiträge anfallen. Ein Endausbau der Erschließungsanlagen ist derzeit nicht geplant bzw. vorgesehen.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Eitorf sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.
Hinweis	Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungstichtag 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 gesundheits- gefährdende 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 dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

3.1 Allgemeines

Zulässigkeit

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. 63.10/01218/98/VG. Die Ursprungsbauakte konnte mir behördlicherseits nicht zur Verfügung gestellt werden.

Gebäudetyp

Einfamilienwohnhaus, freistehend
2 Vollgeschosse; voll unterkellert (Altbau)

Bauweise

vmtl. konventionelle Massivbauweise

Baujahr

Ursprungsbaujahr nicht bekannt

Umbau/Anbau

1999

3.2	Raumaufteilung	(lt. Bauzeichnung)
	KG	Flur, 3 Kellerräume, 2 Hobbyräume; Doppelgarage
	EG	2 Flure, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, WC, Abstellr.; Dachterrasse (auf der Doppelgarage)
	DG	Flur, 2 Bäder, 2 Kinderzimmer, Arbeitsraum, Bad, Schlafzimmer, begehbare Kleiderschrank, Balkon
3.3	Konstruktion	
	Außenwände	vmtl. massives Mauerwerk
	Innenwände	vmtl. massives Mauerwerk
	Geschossdecken	vmtl. Stahlbeton
	Dach	Holzstängeldach mit Ziegeldachung
3.4	Ausbau	
	Fassade	Dämmputzfassaden
	Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung und integrierten Sprossen zzgl. Rollläden
	Hauseingangstür	Kunststoff mit Isolierverglasung ohne Seitenteil
	Innentüren	keine Angaben möglich
	Wandbehandlung	keine Angaben möglich
	Deckenbehandlung	keine Angaben möglich
	Fußbodenbeläge	keine Angaben möglich
	Sanitärausstattung	keine Angaben möglich
	Treppen	keine Angaben möglich massive Eingangstreppe mit Granitstufen
3.5	Haustechnik	
	Heizungsanlage	keine Angaben möglich
	Warmwasservers.	keine Angaben möglich
	Elektro	keine Angaben möglich
	Wasser/Abwasser	keine Angaben möglich

3.6 Sonstiges	---
3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen	---
3.8 Barrierefreiheit	Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.
3.9 Außenanlagen	
Hausanschlüsse	vmtl. Strom, Wasser, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	vmtl. Rasenflächen
Einfriedung	Zugangs- und Zufahrtsbefestigung in Pflaster Thuja- und Lorbeerhecken
3.10 Nebengebäude	---
3.11 Garage(n)	1 massive Doppelgarage mit 2 Sektionaltoren und Flachdach als Dachterrasse
3.12 Baumängel und Bauschäden	Bei den Außenbesichtigungen wurden keine Schäden und Mängel festgestellt.
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.
3.13 Energieausweis	Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart und des Baualters kann angenommen werden, dass keine wesentlich erhöhten Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.
3.14 Unterhaltungszustand	Nach Außenbesichtigung normaler Unterhaltungszustand
3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen	Bei der Immobilie handelt es sich vmtl. um ein Einfamilienhaus. Zur Grundrissgestaltung, Nutzung und Ausstattung können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung leider keine weiteren Angaben erteilt werden.

3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	389,85 m ²	
	Bruttorauminhalt	1.153,29 m ³	
	Wohnfläche-EG	103,13 m ²	} 200,15 m ²
	Wohnfläche-DG	97,02 m ²	
	Nutzfläche (vmtl. ausgeb.)	46,95 m ²	(Hobbyräume)
	bebaute Fläche	129,95 m ²	

Gebäudekenndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,96
BRI / Wfl.	5,76
BGF / Wfl.	1,95

Garage	Bruttogrundfläche	57,38 m ²
	Bruttorauminhalt	154,93 m ³
	Nutzfläche	46,95 m ²
	bebaute Fläche	57,38 m ²
	GRZ - IST	0,21

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 wäre.

4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Für die Ermittlung von Verkehrswerten gem. § 194 BauGB hat der Gesetzgeber die ImmoWertV als Durchführungsverordnung zum BauGB beschlossen. Dabei handelt es sich um anerkannte Regeln der Bewertungslehre, die üblicherweise angewendet werden sollten. Abweichungen sind möglich und zu begründen. Als normierte Verfahren gemäß § 6 ImmoWertV sind Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren benannt. Der Entwicklungsstand bzw. Qualität des zu beurteilenden Grundbesitzes orientiert sich an denen in § 3 ImmoWertV ausgewiesenen Grundstücksnutzungen. Der Bodenwert ist gemäß §§ 40 ff. (Teil 4, Abschnitt 1) ImmoWertV zu ermitteln.

4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser normierten Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Neben den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungstichtag zu berücksichtigen.

4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

4.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Als Grundlage der Sachwertermittlung wird das Modell der ImmoWertV herangezogen sowie die ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses und der AGVGA. In Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden, wenn das Verfahren offensichtlich zu keinem marktgerechten Ergebnis führt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (NHK) 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/m² 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. €/m²/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.

4.7 Verfahrenswahl

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage 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. Hierzu zählen insbesondere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, die bei einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB unmittelbar zu berücksichtigen ist.

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. ImmoWertV Anl. 1, 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. ImmoWertV Anl. 2 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	nicht bekannt
Modernisierung/Anbau	~ 1999
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	45 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclcl} 45 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,5625 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 43,75 \% \end{array}$$

4.9 Anwendung in Zwangsversteigerungsverfahren

Die Verfahrensanwendungen der ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA werden auch nachfolgend berücksichtigt, um der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV zu entsprechen. Gemäß ZVG ist der Verkehrswert je Grundstück (lfd. Nr. im Grundbuch) und lastenfrei (siehe Ziffer 4.7) zu ermitteln. Im Falle der Beurteilung von mehreren Grundstücken (lt. Grundbuch), die jedoch tatsächlich eine wirtschaftliche Einheit bilden und im Zusammenhang genutzt werden, werden die Einzelverkehrswerte lediglich fiktiv aufgeführt um den Anforderungen des ZVG zu entsprechen. Es handelt sich dabei nicht um eine separate Wertermittlung je Grundstück, sondern um einen fiktiven Verkehrswertanteil vom gesamten. Eine getrennte Veräußerung der Grundstücke einer wirtschaftlichen Einheit sollte deshalb nicht erfolgen, da im Falle der Einzelbeurteilung derartiger Grundstücke abweichende Werte auftreten könnten.

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt.

Der Grundbesitz ist bebaut. Aufgrund der Nutzung ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen. Er wird aus 2 Flurstücken gebildet die im Zusammenhang genutzt werden (wirtschaftliche Einheit).

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

Alternativ kann der nächstgelegene Bodenrichtwert, dessen Ableitung üblicherweise ebenfalls auf der Auswertung von Vergleichspreisen basiert (in Abhängigkeit von Nutzung, Lage etc.), herangezogen werden.

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesen:

Weienhard 150 €/m²; ebfrei; MD; I - II; 500 - 700 m²

Der hier zu beurteilende Grundbesitz weist von der Lage keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Er ist jedoch mit 911 m² deutlich größer als das fiktive Bodenrichtwertgrundstück mit rd. 600 m². In Anlehnung an Auswertungen zu abweichenden Grundstücksgrößen wird im vorliegenden Fall ein Abschlag von rd. 10 % als angemessen und marktgerecht erachtet, der auch die noch nicht vollständig abgegoltene Erschließungsbeiträge impliziert.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

150 €/m ²	. /. 10 %	=	135 €/m ²	
Flurstück-Nr. 272 :	555 m ²	x	135 €/m ²	= 74.925 €
Flurstück-Nr. 271 :	<u>356 m²</u>	x	135 €/m ²	= <u>48.060 €</u>
	911 m ²			122.985 €

Anmerkung:

Gemäß ZVG ist je Grundstück ein sep. Verkehrswert zu ermitteln bzw. auszuweisen. Dieses erfolgt fiktiv unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Einheit beider Grundstücke. Eine getrennte Veräußerung sollte deshalb nicht erfolgen. Auf die Ermittlung eines Eigengrenzüberbaus wird verzichtet, da die gemeinschaftliche Veräußerung beider Grundstücke unterstellt wird. Die baulichen Anlagen dieser fiktiven Aufgliederung werden dem "Hauptgrundstück" Nr. 272 zugeordnet. Der separate fiktive und unbelastete Verkehrswert für das "Gartengrundstück" ergibt sich somit zu:

Flurstück-Nr. 271 rd. 48.000 €

6. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die ImmoWertV und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Dabei werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in €/m² 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 Wertermittlungstichtag 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.

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

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
Wohnhaus	390 m ²	820	319.800 €
Gesamt	390 m²		319.800 €

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten III/2025 : (Index 189,7) = 606.661 €
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 606.661 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 45 Jahre

Alterswertminderung (linear) : 43,75 % - 265.414 €

Alterswertminderungsfaktor : 0,5625

vorläufiger Zeitwert = 341.247 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 23.887 €

365.134 €

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 365.134 €

aus 5. Bodenwert (gesamt) 122.985 €

vorläufiger Sachwert 488.119 €

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. Bei vergleichbarem Bodenwertniveau ist für einen Sachwert von 475.000 € für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 0,94 veröffentlicht. Es handelt sich um einen statistisch ermittelten Durchschnittswert, von dem je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes abgewichen werden kann. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) ist gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen. Im vorliegenden Fall sind die Auswertungen nicht plausibel, da die Faktoren für vorläufige Sachwerte von Bodenwerten $\leq 150 \text{ €/m}^2$ bis $> 460 \text{ €/m}^2$ lediglich um max. 0,02 Punkte voneinander abweichen. Dieses widerspricht der Wertermittlungspraxis seit Auswertung derartiger Faktoren sowie Veröffentlichungen anderer Gutachterausschüsse mit vergleichbaren Modellen (z.B. Oberbergischer Kreis). Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände im vorliegenden Fall wird deshalb ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 0,85 als angemessen erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$488.119 \text{ €} \quad \times \quad 0,85 \quad = \quad 414.901 \text{ €}$$

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	(objektspezifisch angepasst)		414.901 €
Schäden und Mängel			
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände*	25 %	-	103.725 €
Zeitwert Garage(n)		+	20.000 €
Zeitwert Nebengebäude			
Sonstige Bodenwerte			
		Summe	331.176 €
Sachwert	(gesamt)	rd.	330.000 €

Fiktive Aufteilung je Grundstück:

Flurstück-Nr. 272	=	282.000 €
Flurstück-Nr. 271	=	48.000 €

* Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung

7. Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bei den bei der Wertermittlung angesetzten Bewirtschaftungskosten handelt es sich um kalkulatorische Werte aus Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis und Erfahrungswerten.

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Die Höhe des objektspezifisch angepassten 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 2025 für freistehende Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % +/- 0,4 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,20 % der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der Kapitalisierungsfaktor entspricht dem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor.

Gezahlte Mieten und Pachten

Das Bewertungsobjekt ist vmtl. nicht vermietet. Es wird vmtl. vom Eigentümer selbst genutzt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Gemeinde Eitorf 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 Veröffentlichung und unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung werden folgende Mieten als marktüblich erzielbar angesehen:

Mieteinheit

Wohnhaus	6,00 €/m²/Wfl.	ausgeb. Nfl.	4,00 €/m²/Nfl.
Garage	30,00 €/St.		

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m²	Mietsatz €/m²/St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus	200	Ø 6,00	1.200 €
ausgeb. Nfl.	47	Ø 4,00	188 €
2 Garagen à		Ø 30,00	60 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	247		1.448 €

Rohertrag (p.a.)	1.448 €	x	12 Monate	=	17.376 €
Bewirtsch.-Kosten*				-	4.471 €
Reinertrag (baul. Anl.)				=	12.905 €
Bodenertragsanteil	122.985 €	x	2,20 %	-	2.706 €
Gebäudeertragsanteil:				=	10.199 €

Bei einer Restnutzung von 45 Jahren
u. einem Liegenschaftszinssatz von 2,20 %
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor 28,38

Gebäudeertragswert:	10.199 €	x	28,38	=	289.448 €
Bodenwert				+	122.985 €
vorläufiger Ertragswert					412.433 €
Schäden und Mängel					
sonstige wertbeeinflussende Umstände				-	103.725 €
sonstige Bodenwerte					
				Summe	308.708 €

Ertragswert (gesamt) rd. **310.000 €**

Fiktive Aufteilung je Grundstück:

Flurstück-Nr. 272	=	262.000 €
Flurstück-Nr. 271	=	48.000 €

* Bew.-Kosten

Verw.-Wo:	1 WE	à	359,0 €/J.	=	rd.	359 €
Verw.-Ga.:	2 St.	à	47,0 €/J.	=	rd.	94 €
Inst.h.-W:	247 m²	x	14 €/m²	=	rd.	3.458 €
Inst.h.-Ga.:	2 St.	à	106,0 €/J.	=	rd.	212 €
Mietausfall:	2 %	von	17.376 €	=	rd.	348 €
						<u>4.471 €</u>
						entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag 25,7 %

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 wird insoweit berücksichtigt, als dass der Gesamtwert ermittelt wurde und fiktiv die daraus abzuleitenden Einzelwerte angenommen werden können. Eine Einzelbewertung je Grundstück wäre aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht sachgerecht und würde den üblichen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr widersprechen.

Der fiktive Verkehrswert für das Flurstück-**Nr. 272** ergibt sich somit zu rd.:

282.000 €

(in Worten: Zweihundertzweiundachtzigtausend Euro)

Der fiktive Verkehrswert für das Flurstück-**Nr. 271** ergibt sich somit zu rd.:

48.000 €

(in Worten: Achtundvierzigtausend Euro)

Die vorgenannten Grundstücke bilden wirtschaftlich eine Einheit und sollten nicht getrennt voneinander veräußert werden. Dieser Sachverhalt ist öffentlich rechtlich durch eine Vereinigungsbaulast festgelegt.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich insgesamt zu rd.:

330.000 €

9. Zusätzlicher Auftrag

9.1 Betriebseinrichtungen

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

9.2 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist vmtl. nicht vermietet. Es wird vmtl. vom Eigentümer selbst genutzt.

9.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**An der Kirchenwiese 9
53783 Eitorf**

9.4 Wohnungsbindung

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

9.5 Kanalanschlussbeiträge

Laut Auskunft der Gemeinde Eitorf sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.

9.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Gemeinde Eitorf sind die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB noch nicht endgültig abgegolten.

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

Hennef, 17.02.2026

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 jedweden 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.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Wertermittlung nur nach Außenbesichtigung jegliche Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.