



**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. 23-B-2213

42 K 136/23

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Einfamilienhaus mit Nebengebäuden

PLZ, Ort	53804 Much-Eigen
Straße	Eigen 17
Ortsbesichtigung	28.09.2023
Wertermittlungsstichtag	28.09.2023



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

510.000 €

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	14
5 . Bodenwert	18
6 . Sachwert	19
7 . Ertragswert	22
8 . Lasten und Beschränkungen	25
9 . Verkehrswert (Marktwert)	26
10 . Zusätzlicher Auftrag	27

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 (WoFIV)
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 21.08.2023 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 136/23 ein Gutachten über den Grundbesitz "Eigen 17 in 53804 Much-Eigen" 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 Adresse festzustellen.

Wertermittlungsstichtag 28.09.2023

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 28.09.2023

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 18.07.2023)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Markelsbach

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
10066	1	Markelsbach	6	539	2.322 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches sind keine Einträge vorhanden.

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 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	rd. 14.000
Ortsteil	Eigen
Kaufkraftkennziffer	105,1 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 37 km Bonn ca. 33 km Kreisstadt Siegburg ca. 17 km Zentrum ca. 6 km (Much); Seelscheid ca. 4 km
Verkehrslage	Autobahn(en) A 4 ca. 10 km; A 3 ca. 17 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 2,5 km Bahnhof ca. 8,5 km (Overath) Bushaltestelle ca. 0,4 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Much vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 1,2 km Schulen ca. 5 km (Grundschule) In Much sind alle Schulformen vorhanden.
Umgebung	Vorwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Dorfgebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt.
Beurteilung der Lage	Die Gemeinde Much liegt im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises und grenzt unmittelbar an den Oberbergischen und Rheinisch-Bergischen-Kreis an. Sie liegt in der Höhenlage des Kreises und grenzt an die Ausläufer des Bergischen Landes an. Die Flächengemeinde wird aus über 100 Ortschaften, Einzelhöfen und Weilern gebildet. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich westlich des Gemeindezentrums von Much, im Ortsteil Eigen. Dieser grenzt unmittelbar an Weißenportz an und liegt östlich der L 318. Es handelt sich um eine ländliche Wohnlage an den Ausläufern des Bergischen Landes, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Leicht negativ wirken sich die Entfernungen zu den nächstgelegenen Bahnhöfen und BAB-Anschlüssen aus.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2021 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 3,6 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Abnahme von rd. 0,2 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,9 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	eben; Garten nach Westen und Norden orientiert
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. leicht trapezförmig
mittlere Länge	~ 51,5 m
mittlere Tiefe	~ 45,5 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 Nebengebäuden (ehemalige Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes)

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit MD für "Dorfgebiet" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Internetportal der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. Ortslagenabgrenzungssatzung Eigen-Weißenportz (§ 34 (4) BauGB). Die bauliche Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaftsbebauung zu beurteilen. Die Erschließung muss gesichert sein.
Künftige Entwicklung	Es wird unterstellt, dass keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten sind.
Sonstiges	---

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohngebäude genutzt.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Eigen" erschlossen. Es handelt sich um eine Kreisstraße (K 11) innerhalb der Ortsdurchfahrt. Das Grundstück liegt im Eckbereich zu einer Stichstraße von der K 11 aus (Flurstück-Nr. 40). Hierbei handelt es sich um eine Gemeindestraße.
Ausbau	Die Erschließungsanlagen sind ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Much sind die Erschließungsbeiträge für den vorhandenen Ausbau bzw. Teilausbau abgegolten. Im Falle von Erneuerungen und Erweiterungen werden derartige Maßnahmen lt. Angaben nach KAG abgerechnet. In naher Zukunft sind derartige Vorhaben nicht geplant.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Much sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem für eine Teilfläche von 2.283 m ² abgegolten.
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	<p>Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeitypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---------	---

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. 8237/BF 7684 und 63.1-B-1.050/86. Die Nutzungsänderung von Scheunentenne in Schlachtraum mit Kühlraum wurde 1987 genehmigt.
Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus, freistehend 2 Vollgeschosse; überwiegend unterkellert
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	1954
Umbau/Mod.	Fenster ca. 2015 - 2017; Heizzentrale ca. 2005; Bad-EG ca. 2009 (nach Erwerb); Renovierung ca. 2015 - 2019 (Elektro, Oberböden, Innentüren, Bäder im OG und DG), DG-Ausbau mit Dacherneuerung und Dämmung vor ca. 25 Jahren; Ver- und Entsorgungsleitungen

3.2 Raumaufteilung

KG	Flur, 2 Kellerräume, Heizungsraum, Tankraum
EG	Flur, Wohnküche links; Küche und Esszimmer rechts, Bad, teilüberdachte Terrasse gartenseits und Terrasse hofseits
OG	Flur, 5 Zimmer, Bad
DG	Studio, Schlafzimmer, Bad

Die als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen stimmen nicht in jeder Hinsicht mit der tatsächlichen Nutzung überein.

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk; KG: Schüttnbeton
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Filigrandecken
Dach	Holzstätteldach mit Betonpfannen

3.4 Ausbau

Fassade	Putzfassaden; giebelseits und OG: Schieferverkleidung
Fenster	Kunststoff mit 3-fach Verglasung und Rollläden; im EG elektrisch
Hauseingangstür	Holz mit Isolierverglasung ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Anstrich; DG: Rigipsplatten mit integrierter Beleuchtung
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich; tlw. abgehängen mit integrierter Beleuchtung
Fußbodenbeläge	EG: Fliesen; Wohnküche links: Laminat OG: Laminat und Holzdielen im Flur Nassbereiche: Fliesen und Laminat
Sanitärausstattung	1 Bad mit Dusche, WC u. HW-Becken im EG 1 Bad mit Wanne, Dusche, WC u. 2 HW-Becken im OG 1 Bad mit Dusche, Wanne, WC u. HW-Becken im DG
Treppen	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag zum OG Naturholztreppe zum DG Betontreppe zum KG Kelleraußentreppe

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Ölzentralheizung mit 4 Alu-Tanks à 700 l zzgl. Solaranlage
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage
Elektro	gute Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

**3.7 besondere Bauteile
und besondere Ein-
richtungen**Kachelofen in der Wohnküche-links und Lüftungseinrichtungen
in den Schlafräumen (werden im Bauwertansatz berücksichtigt)**3.8 Barrierefreiheit:**

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen mit Ziersträuchern, Hofbefestigung in Asphalt, Freilauf für Hühner
Einfriedung	Mauer und Lorbeerhecke

3.10 Nebengebäude

- a) ehem. Stallgebäude mit 6 Pferdeboxen; Zwischendecke und Lagerfläche im OG; verzinkte Metallaußentreppe zum OG; Holzstabdach mit Betonpfannen; Boden in Gehwegplatten; Bimsmauerwerk; Metallflügelator; Betonfertigteifenster
- b) Scheune mit Betonboden; tlw. Zwischendecke; Holzstabdach mit Betonpfannen; Lagerflächen im EG und OG; Bimsmauerwerk und Holzkonstruktion; ehem. Tenne mit Holzbodenkonstruktion/Beton; LM-Flügelator
- c) ehem. Remise; geschlossen mit 5 Holzflügelatoren; Beton- und Fliesenböden (ehem. Sattelkammer); Bimsmauerwerk und Holzkonstruktion, Holzstabdach, Betonpfannen; Nutzung als Lagerfläche, Garage und Hühnerstall

3.11 Garage(n)

3.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel am Wohngebäude festgestellt:

- Restfertigstellungsarbeiten an Wänden im Treppenhaus und Türzargen sowie Oberböden im Flur OG
- Anzeichen von Feuchtigkeit im KG (bauzeittypisch)
- für die Grundrissänderung und Ausbau des Dachgeschosses liegt kein baurechtlicher Nachweis vor
- geflieste Eingangsterrasse instandsetzungsbedürftig (hofseitig)
- Restarbeiten an der Kelleraußentreppe
- 1 Feuchtschaden im Deckenbereich der Wohnküche-links unterhalb des Bades
- Restfertigstellungsarbeiten am Kachelofen
- geringe Geschosshöhe im KG (< 1,8 m)

Für Schäden und Mängel wird ein pauschaler Abschlag berücksichtigt. Zusätzlich wird eine wirtschaftliche Wertminderung in der Sachwertermittlung für Mängel angesetzt, deren Instandsetzung nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Nutzen steht (z.B. Feuchtigkeit im KG). Derartige Mängel werden in der Ertragswertermittlung in den Basisansätzen berücksichtigt.

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 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen kann angenommen werden, dass mittlere Energiebedarfskennwerte zu erwarten sind.

3.14 Unterhaltungszustand

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorwiegend normal mit Restfertigstellungsarbeiten.

3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig jedoch nicht optimal. Mit dem Einbau einer zusätzlichen Treppe wäre die Möglichkeit einer Teilung in 2 Wohneinheiten gegeben (vorbehaltlich der baurechtlichen Zustimmung). Die Nebengebäude sind wirtschaftlich überaltet und werden zu Lagerzwecken bzw. Hühnerstall genutzt. Hierfür werden Zeitwerte angesetzt, die Instandhaltungsrückstände und sichtbaren Schäden implizieren.

3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen (aus Bauzeichnungen)

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	419,60 m ²
	Bruttorauminhalt	1.026,32 m ³
	Wohnfläche (EG/OG)	177,88 m ²
	ausgeb. Nfl. (DG)	<u>~ 56 m²</u>
		233,88 m ²
	bebaute Fläche	113,40 m ²

Gebäudekenndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,45
BRI / Wfl.	5,77
BGF / Wfl.	2,36

	Stall	Scheune	Remise
Bruttogrundfläche	328,50 m ²	219,68 m ²	142,07 m ²
Bruttorauminhalt	1.118,21 m ³	670,02 m ³	447,52 m ³
Nutzflächen - EG	~ 150 m ²	100 m ²	125 m ²
bebaute Fläche	164,25 m ²	109,84 m ²	142,07 m ²
GRZ - IST	0,23		

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 Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 28 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 Wertermittlungsstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungsstichtag 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 (§ 36 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 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 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

4.7 Verfahrenswahl

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden 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. 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	Wohnhaus	1954
Anbau		---
Modernisierung		Dachgeschoss, Fenster, Oberböden, etc.
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer		40 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$40 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,5000$$

entspricht rd. 50,00 %

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.

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dazu ist 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 01.01.2023 ausgewiesen:

Weißenportz 225 €/m²; ebfrei; MD; I-II; 500 - 700 m²

Das hier zu beurteilende Grundstück weist wertrelevante Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Deshalb ist eine zusätzliche Anpassung erforderlich. Es ist mit einer Größe von über 2.000 m² nicht mit dem fiktiven Richtwertgrundstück von rd. 600 m² vergleichbar. Analog die ausgeführte Nutzung mit minderwertigen ehemaligen Stall- und Nebengebäuden einer landwirtschaftlichen Hofstelle, die mehr mit einer gewerblichen als mit einer wohnbaulichen Nutzung vergleichbar ist.

Deshalb wird wie folgt differenziert:

- a) Für den mit dem Wohngebäude bebauten Teilbereich von rd. 650 m² (graphisch ermittelt) wird der Bodenrichtwert angehalten. Der Bodenwert für diesen Teilbereich ergibt sich somit zu:

Bauland : 650 m² x 225 €/m² = **146.250 €**

- b) Für den mit den Stall- und Scheunengebäuden genutzten Teilbereich wird der Bodenrichtwert für gewerblich genutzte Grundstücke herangezogen. Dieser beträgt in Bitze 85 €/m². Dieser ist, wie auch der Bodenwert für wohnbaulich genutzte Grundstücke nicht ohne Weiteres vergleichbar. Er dokumentiert jedoch die relativ hohe Abweichung in Abhängigkeit der ausgeführten Nutzung. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage, Teilflächengröße und ausgeführten Nutzung ein Bodenwert von rd. 100 €/m² als angemessen erachtet.

Der Bodenwert für dieses Teilbereich ergibt sich somit zu:

Bauland : 1.672 m² x 100 €/m² = **167.200 €**

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 €/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.

Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 rechtsverbindlich und ersetzt die ImmoWertV 2010 vom 01.07.2010. Marktinterne 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 ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
Wohnhaus	420 m ²	750	315.000 €
Gesamt	420 m²		315.000 €

Herstellkosten	2010	:	(Basis	100,0)		
Herstellkosten	III/2023	:	(Index	178,2)	=	561.330 €
(Indexumrechnung aus Basis 2015 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)						
Regionalfaktor =	1,0		Anpassung		=	561.330 €
Gesamtnutzungsdauer	:		80 Jahre			
Restnutzungsdauer	:		40 Jahre			
Alterswertminderung (linear)	:		50,00 %		-	280.665 €
Alterswertminderungsfaktor	:		0,5000			
vorläufiger Zeitwert					=	280.665 €
Außenanlagen (pauschal)	:		6,0 %		+	16.840 €
						<u>297.505 €</u>

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus	6.1	Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale		297.505 €
aus	5.	Bodenwert (wohnbaulich genutzt)		<u>146.250 €</u>
		vorläufiger Sachwert		443.755 €

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 450.000 € für freistehende Einfamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 1,10 veröffentlicht. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist gemäß § 9 Abs. 1 auf seine Eignung zu prüfen. Die Auswertungen dokumentieren einen leichten Rückgang der Faktoren zu den Vorjahren. Da die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt mit wachsenden Darlehenszinsen, Kostenerhöhungen in allen Bereichen und der gestiegenen Inflationsrate das Risiko für Kaufinteressenten deutlich erhöht, ist die Anwendung des Sachwertfaktors nicht ohne Weiteres anwendbar. Der Gutachterausschuss weist in dem Hinweis zu den Auswertungen (Pkt. 5.1.2.5, Seite 68 des Grundstücksmarktberichtes 2023) darauf hin, dass es sich um Durchschnittswerte handelt, die aufgrund der allgemeinen Marktentwicklungen im Berichtszeitraum 2022 im Einzelfall sachverständig zu prüfen sind. Aufgrund der weiteren Reduzierung von Vertragsabschlüssen auf dem Immobilienmarkt und der Unsicherheiten in Bezug auf Zinsentwicklungen und Baukostensteigerungen wird ein gedämpfter Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 0,90 als angemessen und marktgerecht erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$443.755 \text{ €} \quad \times \quad 0,90 \quad = \quad 399.380 \text{ €}$$

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)		399.380 €
Schäden und Mängel		-	15.000 €
wirtsch. Wertminderung	(vom vorl. Zeitwert)	5 %	- 14.033 €
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Zeitwert Stallgebäude		+	15.000 €
Zeitwert Nebengebäude Scheune		+	8.000 €
Zeitwert Nebengebäude Remise		+	10.000 €
Sonstige Bodenwerte		+	<u>167.200 €</u>
	Summe		570.547 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände*)		10 %	- <u>57.055 €</u>
			513.492 €
Sachwert		rd.	510.000 €

*) Zusätzlicher Abschlag aufgrund des eingeschränkten Käuferkreises für derartige Objekte

7. Ermittlung des Ertragswertes

Rohrertrag

Der Rohrertrag 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 Rohrertrag 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 Rohrertrag 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 2023 für freistehende Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,8 % +/- 0,3 % veröffentlicht.

Aus der Historie ist abzuleiten, dass der Liegenschaftszinssatz positiv/negativ in Abhängigkeit der Darlehnszinsentwicklung beeinflusst wird. Im Jahr 2016 lag der Liegenschaftszinssatz im Rhein-Sieg-Kreis gem. Grundstücksmarktbericht für Einfamilienhäuser bei 2,9 % +/- 0,4 % und für Zweifamilienhäuser bei 3,7 % +/- 0,6 %. Die Reduzierung des Darlehnszinssatzes in den vergangenen Jahren bis 1,0 % hat demnach auch zur Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes geführt. Diese kurzfristige bzw. jährliche Anpassung ist in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer bedenklich und offensichtlich kaum nachhaltig, zumal im Jahr 2022 der Darlehnszins von zuvor 1,0 % auf rd. 4,0 % gestiegen ist.

Unter Berücksichtigung der langjährigen Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen und der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von rd. 3,50 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

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 nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer zu 1.1 selbst genutzt.

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 Veröffentlichung und unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung werden folgende Mieten als marktüblich erzielbar angesehen:

Mieteinheit

Wohnhaus ^{*)}	5,13 €/m ² /WNfl.
Stall	1,00 €/m ² /Nfl.
Scheune	1,00 €/m ² /Nfl.
Remise	1,00 €/m ² /Nfl.

*) Im Ansatz zum Wohngebäude ist die ausgebauten Nutzfläche im Dachgeschoss (keine genehmigte Wohnfläche lt. Bauakte) impliziert und im Mietansatz entsprechend berücksichtigt.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus	234	∅ 5,13	1.200 €
Stall (EG)	150	∅ 1,00	150 €
Scheune (EG)	100	∅ 1,00	100 €
Remise	125	∅ 1,00	125 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	609		1.575 €

Rohertrag (p.a.)	1.575 €	x	12 Monate	=	18.900 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>4.255 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	14.645 €
Bodenertragsanteil	146.250 €	x	3,50 %	-	<u>5.119 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	9.526 €
Bei einer Restnutzung von			40 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			3,50 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			21,36		
Gebäudeertragswert:	9.526 €	x	21,36	=	203.475 €
Bodenwert				+	<u>146.250 €</u>
vorläufiger Ertragswert					349.725 €
Schäden und Mängel				-	15.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
sonstige Bodenwerte				+	<u>167.200 €</u>
				Summe	501.925 €

Ertragswert rd. **500.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-Wo:	1 WE	à	344,0 €/J.	=	rd. 344 €
Verw.-Neb.:	3 St.	à	45,0 €/J.	=	rd. 135 €
Inst.h.-W:	234 m ²	x	13,5 €/m ²	=	rd. 3.159 €
Inst.h.-Neb.:	3 St.	à	79,8 €/J.	=	rd. 239 €
Mietausfall:	2 %	von	18.900 €	=	rd. <u>378 €</u>
					4.255 €
					22,5 %

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

8. Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches sind keine Einträge vorhanden.

9. 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.:

510.000 €

(in Worten: Fünfhundertzehntausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	2.179 €/m ² /WNfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	27,0

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 nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer zu 1.1 selbst genutzt.

10.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet: **Eigen 17
53804 Much**

10.4 Wohnungsbindung

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

10.5 Kanalanschlussbeiträge

Laut Auskunft der Gemeinde Much sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem für eine Teilfläche von 2.283 m² abgegolten.

10.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Gemeinde Much sind die Erschließungsbeiträge für den vorhandenen Ausbau bzw. Teilausbau abgegolten. Im Falle von Erneuerungen und Erweiterungen werden derartige Maßnahmen lt. Angaben nach KAG abgerechnet. In naher Zukunft sind derartige Vorhaben nicht geplant.

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

Hennef, 19.12.2023

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.