



**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)

Reg.-Nr. 25-B-2102

**42 K 32/25**

## **Verkehrswertgutachten - Internetfassung**

### **unbebautes Grundstück**

PLZ, Ort	<b>53804 Much-Ort</b>
Straße	<b>Schlesierweg</b>
Ortsbesichtigung	05.09.2025
Wertermittlungstichtag	05.09.2025



### **Verkehrswert**

(nach § 74a ZVG)

**155.000 €**

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

**Inhaltsverzeichnis**

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Wertermittlungsverfahren	9
4 . Bodenwert	12
5 . Sach- und Ertragswert	13
6 . Verkehrswert (Marktwert)	14
7 . Zusätzlicher Auftrag	15

## 1. Grundlagen der Wertermittlung

### 1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Wohnflächenverordnung (WoFIV)
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

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 2005

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

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 28.07.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 32/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Schlesierweg in 53804 Much-Ort" zu erstellen.

### Auftrag

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

Wertermittlungstichtag 05.09.2025

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 05.09.2025

### 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 28.07.2025)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Much

#### Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
10519	1	Much	4	245	455 m <sup>2</sup>

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

1 zu 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

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

#### Baulasten

Eine Eintragung im Baulastenverzeichnis liegt gemäß Auskunft der Kreisverwaltung vor. Es handelt sich um eine Anbauverpflichtung an das bestehende Wohnhaus auf dem Nachbarflurstück-Nr. 244.

#### Denkmalschutz

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

#### Wohnungsbindung

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

**2.2 Lage**

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Gemeinde Much
Einwohner	rd. 14.000
Ortsteil	Ort
Kaufkraftkennziffer	105,1 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 40 km Bonn ca. 35 km Kreisstadt Siegburg ca. 22 km Zentrum ca. 1 km (Much)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 4 ca. 12 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 0,4 km Bahnhof ca. 12 km (Overath) Bushaltestelle ca. 0,7 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Much vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,5 km Schulen ca. 1,5 km (Grundschule) In Much ist eine Gesamtschule vorhanden. Sonstige weiterführende Schulen befinden sich in den angrenzenden Nachbarkommunen.
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	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 liegt innerhalb der Ortslage bzw. des Gemeindezentrums von Much nordwestlich des Zentrums. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Much vorhanden.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 6,2 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Abnahme von rd. 2,6 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,8 Jahre. (Quelle: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> )

**2.3 Beschaffenheit**

Oberfläche	hängig
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig (leicht trapezförmig)
mittlere Breite	~ 13,0 m
mittlere Tiefe	~ 35,0 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	Das Grundstück ist nicht bebaut.

**2.4 Zulässige Nutzung**

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 4 "Much-West" 3. Änderung, der folgende bauliche Nutzung ausweist: <div style="margin-left: 40px;">             WR = reines Wohngebiet              o = offene Bauweise              0,8 = Geschossflächenzahl (GFZ)           </div>
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	Gemäß Auskunft bei der Kreisverwaltung liegt eine Bauerlaubnis für ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten vor. Der Bauschein vom 20.10.2022 hat das Az. 63.1/00310/2022/VG. Gemäß § 75 BauONRW hat eine erteilte Bauerlaubnis eine Gültigkeit von drei Jahren. Der Antrag auf eine Verlängerung der erteilten Bauerlaubnis liegt mir nicht vor. Nachfolgend wird unterstellt, dass der Antrag auf Verlängerung der erteilten Bauerlaubnis positiv beschieden würde.

Die Baugenehmigung nach § 60 i.V.m. § 64 BauONRW wurde unter Berücksichtigung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt. Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes-Nr. 4.3 "Much-West" bezieht sich auf die geringfügige Überschreitung der Versiegelung der Vorgartenfläche durch Stellplätze.

## **2.5 Ausgeführte Nutzung**

Das Grundstück ist nicht bebaut und wird derzeit offensichtlich nicht genutzt. Es liegt brach und ist nicht gepflegt. Eine bauliche Nutzung ist vorgesehen.

## **2.6 Erschließung**

Straße

Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Schlesierstraße erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.

Ausbau

Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.

Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Gemeinde Much fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.

Kanalanschlussbeitrag

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

## **2.7 Hinweis**

Die erteilte Bauerlaubnis bezieht sich auf ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten. Bis zur Nutzung des Bauvorhabens sind fünf notwendige Stellplätze herzustellen. Der notwendige sechste Stellplatz ist gem. Pkt. 6 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Much durch die Schaffung von zusätzlichen Fahrradstellplätzen zu ersetzen.



### **3. Wertermittlungsverfahren**

#### **3.1 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.

#### **3.2 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 Grundstückenutzungen. Der Bodenwert ist gemäß §§ 40 ff. (Teil 4, Abschnitt 1) ImmoWertV zu ermitteln.

#### **3.3 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.

#### **3.4 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.

### 3.5 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.

### 3.6 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/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.

### **3.7 Verfahrenswahl**

Der hier zu beurteilende Grundbesitz ist nicht bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten unmittelbar aus dem ermittelten Bodenwert 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.

### **3.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer**

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.

Diese Beurteilung bezieht sich ausschließlich auf vorhandene Aufbauten. Deshalb wird auf weitere Ausführungen verzichtet.

#### 4. Bodenwertermittlung

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

Der Grundbesitz ist nicht bebaut. Aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten 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.

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:

Webersbitze                      340 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; W; II; 500 - 700 m<sup>2</sup>

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage und den erschließungsrechtlichen Gegebenheiten keine wesentlichen wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Deshalb ist eine zusätzliche Anpassung nicht erforderlich.

Der Bodenwert für das baulich nutzbare Grundstück ergibt sich somit zu:

$$455 \text{ m}^2 \quad \times \quad 340 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 154.700 \text{ €}$$

oder rd.                      **155.000 €**

## **5. Ermittlung des Sach- und Ertragswertes**

Bei nicht bebauten Grundstücken ist ausschließlich der Bodenwert zu ermitteln. Auf eine Sach- und Ertragswertermittlung kann somit verzichtet werden.

## **6. Verkehrswert**

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

Bei der Beurteilung von unbebauten Grundstücken, wie im vorliegenden Fall, beinhaltet der Bodenwert alle wertrelevanten Umstände, so dass keine zusätzliche Anpassung erforderlich ist.

Gemäß den planungsrechtlichen Gegebenheiten ist der Grundbesitz baulich nutzbar. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

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

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

**155.000 €**

(in Worten: Einhundertfünfundfünfzigtausend Euro)

## **7. Zusätzlicher Auftrag**

### **7.1 Betriebseinrichtungen**

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

### **7.2 Mieter**

Angaben zu Mietverhältnissen liegen nicht vor. Üblicherweise sind derartige Grundstücke nicht vermietet.

### **7.3 Amtl. Adresse**

Die amtliche Adresse lautet:

**Schlesierweg (ohne Hausnummer)  
53804 Much**

Nach erfolgter Bebauung wird gem. Auskunft der Kommunalverwaltung die amtliche Adresse vmtl. "Schlesierweg 6" lauten.

### **7.4 Wohnungsbindung**

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

### **7.5 Kanalanschlussbeiträge**

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

### **7.6 Erschließungsbeiträge**

Laut Auskunft der Gemeinde Much fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.

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

Hennef, 14.11.2025

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.