



**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-2017

42 K 35/25

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Wohnhaus

PLZ, Ort	53721 Siegburg-Zentrum
Straße	Ringstraße 3
Ortsbesichtigung	18.08.2025 und 16.09.2025
Wertermittlungsstichtag	16.09.2025



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

480.000 € + 9.000 €

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 . Verkehrswert (Marktwert)	25
9 . Zusätzlicher Auftrag	26

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 27.06.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 35/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Ringstraße 3 in 53721 Siegburg-Zentrum" 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.

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 16.09.2025

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 18.08.2025 (nur Außenbesichtigung möglich)
16.09.2025 (ohne Wohnung im EG und 1. OG)

Auskünfte

der Stadt Siegburg (Planungsamt etc.)
des Rhein-Sieg-Kreises (Gutachterausschuss etc.)
Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 02.06.2025)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Siegburg

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
2980	1	Siegburg	5	2105/102	165 m ²
8/16 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
2980	2 zu 1	Siegburg	5	1024/101	90 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

3 zu 2)

Dem Eigentümer der Parzelle

a) Flur 5 Flurstück 5020 (z.Z. Blatt 7098)

b) Flur 5 Flurstück 5021 (z.Zt. Blatt 7142)

der Gemeinde Siegburg steht das Recht zu, die Parzelle lfd. Nr. 1 in ihrer ganzen Ausdehnung als Fahrweg mitzubeneutzen und eine Einfahrt in sein Eigentum dort zu unterhalten unter der Verpflichtung, zur Instandhaltung und zu den Steuern für den Fahrweg beizutragen; auf Grund des Akts vor Notar Schäfer in Siegburg vom 19.04.1879 und der Verhandlung vom 04. und 23.12.1891 zu den Grundakten Nr. 541 von Siegburg eingetragen bei Anlehnung des Grundbuches. Umgeschrieben am 31.10.1939 in Blatt 3630 und über Blatt 2551 hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteilen übertragen am 25.06.2008.

6 zu 1 und 2)

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

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

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Stadtverwaltung vor. Es handelt sich um eine Feuerwehrzuwegungsbaulast auf dem Flurstück-Nr. 1024/101.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Stadt Siegburg (Internetausgabe) geführt.

Wohnungsbindung

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

2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Stadt Siegburg
Einwohner	rd. 41.000
Ortsteil	Zentrum
Kaufkraftkennziffer	99,2 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 30 km Bonn ca. 14 km Zentrum ca. 0,2 km (Siegburg)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 1,5 km; A 3 ca. 5,0 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 1,5 km; B 8 ca. 2,0 km ICE-Bahnhof ca. 0,3 km (Siegburg) Bushaltestelle ca. 0,3 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Siegburg vorhanden. Darüber hinaus in Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,4 km Schulen ca. 1,0 km (Grundschule) In Siegburg sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Kerngebietslage.
Immissionen	Die in vergleichbaren Innenstadtlagen üblichen Beeinträchtigungen. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Siegburg befindet sich im Süden von Nordrhein-Westfalen am Übergang der Rheinischen Tiefebene bzw. Kölner Bucht zum Bergischen Land. Diese Stadt liegt im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Aus infrastruktureller Sicht kann die Lage der Kreisstadt des Rhein-Sieg-Kreises als gut bezeichnet werden. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in zentraler Lage von Siegburg unweit der Fußgängerzone Bahnhofstraße in Rtg. "Unterer Markt". Es liegt annähernd im Eckbereich zur Annostraße mit angrenzendem Gymnasium und unweit des Rhein-Sieg-Forums mit dem Platz der Begegnungen. Aus infrastruktureller Sicht ist die Lage als gut einzustufen.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 8,3 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Abnahme von rd. 4,2 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 43,3 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	eben	
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. leicht trapezförmig	
	Nr. 2105/102	Nr. 1024/101
mittlere Breite	~ 8,0 m	~ 3,0 m
mittlere Tiefe	~ 22,0 m	~ 30,0 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	Vierfamilienwohnhaus	

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit MK für "Kerngebiet" dargestellt.	
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 50/1 vom 24.09.1971, der folgende bauliche Nutzung ausweist:	
	MK	= Kerngebiet
	g	= geschlossene Bauweise
	IV	= 4 Vollgeschosse zulässig
	1,0	= GFZ (Geschossflächenzahl)
	F	= Flachdach
sowie eine Teilfläche	I	= 1 Vollgeschoss zulässig
	1,0	= GFZ (Geschossflächenzahl)
	F	= Flachdach

Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	---
2.5 Ausgeführte Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird als Wohngebäude genutzt, zwei von vier Wohneinheiten stehen derzeit leer.
2.6 Erschließung	
Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche "Ringstraße" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich und endgültig ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Siegburg fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Siegburg sind die Kanalanschlussbeiträge für das Flurstück 2105/102 für das vorhandene Abwassersystem abgegolten. Das Flurstück 1024/101 wird als Wegefläche genutzt (siehe Baulast).
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. Die letzte Nutzungsänderung im EG von Büro in eine Großraumtagespflegestelle fand im Jahr 2013 statt.
Gebäudetyp	Mehrfamilienwohnhaus, einseitig angebaut 4 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut rückseits 1 Vollgeschoss, nicht unterkellert
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	~ 1900 Anbau: ~ 1962 Aufstockung 1980
Umbau/Mod.	Bad DG vor ca. 10 - 15 Jahren; Fenster 1980 und 1989

3.2 Raumaufteilung

KG	Flur, 2 Kellerräume, HAR, 1 Heizungs- und Kellerraum
EG- allg.	Windfang, Flur, HWR, Abstellraum (zur Whg.-EG), Treppenhaus
EG- Whg. (lt. Grundriss)	Flur, 2 Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Bad, WC, Küche, Wohnzimmer (kreative Einheit), Abstellraum, Terrasse
1. OG	3 Zimmer, Bad, Küche
2. OG	Wohndiele, 2 Zimmer, Bad, Küche
DG	Flur, Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer
SpB	ausgeb. Abstellraum (keine Wfl.)

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Kappen- und Holzbalkendecken
Dach	Holzstabdach mit Betonpfannen Anbau: Flachdach mit Bitumenschweißbahnen

3.4 Ausbau

Fassade	Putzfassaden
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung (1989), Rollläden (vom EG - 2. OG); Dachflächenfenster in Holz (1998)
Hauseingangstür	Holz mit Drahtglasfüllung und Oberlicht; ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	vmtl. Putz, Anstrich, Tapete
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich
Fußbodenbeläge	EG Flur: Textil-Beläge und Fliesen im Windfang Küche u. Wohnungen: Vinyl, Laminat und Holzdielen Bäder/Nassbereiche: Fliesen
Sanitärausstattung	je Wohneinheit 1 Bad mit Wanne, WC u. HW-Becken
Treppen	Naturholztreppen mit Textilbelägen

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung (derzeit außer Betrieb)
Warmwasservers.	dezentral über elektr. Durchlauferhitzer
Elektro	einfache Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

In der Wohnung im EG ist ein Raum zur Nutzung als Tagespflege genehmigt.

3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen

3.8 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	---
Einfriedung	Grenzbebauung

3.10 Nebengebäude

3.11 Garage(n)

3.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- allg. Instandhaltungsmängel und Modernisierungstau im Flur EG und Fassade
- tlw. bauartbedingte Wärmebrücken (Fenster, Rollladenkästen, Haustür etc.)
- Anzeichen von Feuchtigkeit im KG und tlw. in den Wohnungen
- Putzabplatzungen am Anbau
- unhomogene Grundrissgestaltung
- Heizung derzeit defekt (vmtl. aus 1980er/1990er Jahren)
- für den Ausbau des Spitzbodens liegt kein baurechtlicher Nachweis vor
- veraltete Hauseingangstür
- Rückstauklappe im Abwasserkanal-KG defekt (lt. Angaben)
- Dachflächenfenster instandsetzungsbedürftig

Für Schäden und Mängel wird ein pauschaler Abschlag berücksichtigt. Zusätzlich wird ein ökonomischer Wertabschlag für die Mängel angesetzt, deren Behebung nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Nutzen steht (Feuchtigkeit im KG; Grundrissgestaltung etc.). In der Ertragswertermittlung werden derartige Einflüsse in den Basisdaten 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 Bauart und des Baualters kann angenommen werden, dass erhöhte Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.

3.14 Unterhaltungszustand

Die besichtigten Wohnungen sind vorwiegend normal instand gehalten. Im Flur/Treppenhaus ist ein Instandhaltungsstau erkennbar wie auch im Fassadenbereich.

3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Vierfamilienhaus. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig, jedoch nicht optimal. Die Ausstattung ist als einfach einzustufen. Die Leerstände basieren offensichtlich auf Umständen, die die Möglichkeit einer Sanierung mit höheren Mieterwartungen berücksichtigen. Positiv wirkt sich die zentrale Lage in der Kreisstadt aus. Negativ die unhomogene Grundrissgestaltung und der tlw. sichtbare Instandhaltungsstau.

3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	~	589 m ²	
	Bruttorauminhalt	~	1.875 m ³	
	Wohnfläche-EG	~	99 m ²	} 309 m ²
	Wohnfläche 1.OG	~	70 m ²	
	Wohnfläche 2.OG	~	70 m ²	
	Wohnfläche DG	~	70 m ²	
	ausgeb. Nutzfläche DG	~	17 m ²	
	bebaute Fläche	~	159,00 m ²	
	GRZ - IST		0,96	
	GFZ - IST		2,79	
	WGFZ - IST		3,23	

Gebäudekenndaten Wohnhaus

BRI/BGF	3,18
BRI/Wfl./Nfl.	5,75
BGF/Wfl./Nfl	1,81

Hinweis

Die Basisdaten wurden aus den mir vorgelegten Unterlagen und der Bauakte abgeleitet. Fehlende Maße wurden tlw. grafisch ergänzt, so dass geringfügige Abweichungen auftreten können. Für die nachfolgende Wertermittlung sind diese Daten hinreichend genau.

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 (§§ 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 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 (§§ 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 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 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 Vierfamilienwohnhaus bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten aus dem Ertragswert 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	~ 1900
Anbau	1962
Aufstockung	1980
Modernisierung	Bad DG vor ca. 10 - 15 Jahren; Fenster 1980 und 1989
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$30 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,3750$$

entspricht rd. 62,50 %

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Deshalb wird wie folgt differenziert:

a) Flurstück-Nr. 2105/102

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.

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:

Bahnhofstraße 650 €/m²; ebfrei; MK; III - IV; GFZ = 3,0

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage keine wesentlichen, wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Es ist jedoch mit einer WGFZ von 3,23 deutlich intensiver genutzt als das fiktive Richtwertgrundstück. Unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung wird deshalb ein Zuschlag von rd. 20 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$650 \text{ €/m}^2 + 20 \% = 780 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bauland} \quad : \quad 165 \text{ m}^2 \quad \times \quad 780 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{128.700 \text{ €}}$$

b) Flurstück-Nr. 1024/101

Dieses Flurstück wird als Privatweg bzw. Art Straßenlandfläche genutzt. Hier zu beurteilen ist ein ideeller Miteigentumsanteil von 8/16. Der Bodenwert wird in Anlehnung von Vergleichspreisen für derartige Grundstücke abgeleitet. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis liegen die Kaufpreise für derartige Grundstücke bei rd. 30 % des Bodenrichtwertniveaus.

Der Bodenwert für dieses Flurstück ergibt sich somit zu:

$$30 \% \quad \text{von} \quad 650 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 195 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 200 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Flstck-Nr. 1024/101} \quad : \quad 90 \text{ m}^2 \quad \times \quad 200 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 18.000 \text{ €}$$

$$\text{anteilig } 8/16 \quad = \quad \mathbf{9.000 \text{ €}}$$

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 Wertermittlungsstichtag erfolgen.

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

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	589 m ²	900	530.100 €
Gesamt	589 m²		530.100 €

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten II/2025 : (Index 188,7) = 1.000.299 €
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 1.000.299 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 30 Jahre

Alterswertminderung (linear) : 62,50 % - 625.187 €

Alterswertminderungsfaktor : 0,3750

vorläufiger Zeitwert = 375.112 €

Außenanlagen (pauschal) : 6,0 % + 22.507 €

397.619 €

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 397.619 €

aus 5. Bodenwert 128.700 €

vorläufiger Sachwert 526.319 €

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Dieser Sachverhalt trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Für Mehrfamilienhäuser sind keine Sachwertanpassungsfaktoren ermittelt worden, so dass keine zusätzliche Korrektur erforderlich ist. Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$526.319 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 526.319 \text{ €}$$

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)			526.319 €
Schäden und Mängel			-	20.000 €
ökonomischer Wertabschlag	(vom vorl. Zeitwert)	3 %	-	11.253 €
Besondere Bauteile				
Besondere Einrichtungen				
Bes. Außenanlagen				
Sonstige wertbeeinflussende Umstände*		5 %	-	26.316 €
Zeitwert Garage(n)				
Zeitwert Nebengebäude				
Sonstige Bodenwerte				
				468.750 €
Sachwert			rd.	470.000 €

* Risikoabschlag für die fehlende Besichtigung der Wohnung im EG und 1.OG

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 Mehrfamilienhäuser in Siegburg einen Liegenschaftszinssatz von 3,1 % +/- 0,4 % veröffentlicht. Diese Angabe ist statistisch nicht gesichert. Für Hennef und St. Augustin sind 2,4 % +/- 0,4 % veröffentlicht. Im Marktbericht 2024 sind für Siegburg 2,3 % +/- 0,6 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,00 % 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 tlw. vermietet. Die Wohnungen im 2.OG und DG stehen derzeit leer. Für das EG werden lt. Angaben derzeit 1.131,35 €/mtl./kalt und für die Wohnung im 1. OG 700,00 €/mtl./kalt erzielt. Die Mietverträge (ausschließlich EG) wurden mir nicht vorgelegt. Die Kaltmieten sind im Verhältnis der Größe/Ausstattung/etc. als relativ hoch einzustufen und werden deshalb nicht bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angehalten.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Siegburg liegt ein Mietspiegel vor.

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen folgende Basiswerte aus:

Tabelle 1: Basistabelle

Wohnfläche	Baujahr bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2022
25-<30	10,91	10,48	10,46	10,95	11,44	12,06	12,70	13,19	13,58
30-<35	9,93	9,54	9,51	9,97	10,41	10,97	11,54	12,01	12,37
35-<40	9,30	8,92	8,90	9,34	9,74	10,27	10,82	11,23	11,57
40-<45	8,87	8,52	8,50	8,91	9,30	9,80	10,33	10,72	11,05
45-<50	8,59	8,25	8,23	8,63	9,01	9,49	10,00	10,38	10,69
50-<60	8,35	8,01	7,99	8,38	8,75	9,22	9,71	10,08	10,38
60-<70	8,20	7,88	7,86	8,23	8,59	9,06	9,55	9,92	10,21
70-<80	8,17	7,85	7,83	8,20	8,56	9,03	9,51	9,88	10,18
80-<90	8,19	7,87	7,85	8,23	8,59	9,06	9,54	9,91	10,20
90-<100	8,23	7,91	7,89	8,26	8,63	9,10	9,59	9,95	10,25
100-<110	8,26	7,94	7,92	8,30	8,67	9,13	9,62	9,99	10,29
110-<120	8,27	7,95	7,93	8,31	8,68	9,14	9,64	10,00	10,30
120-<130	8,25	7,93	7,91	8,29	8,66	9,12	9,62	9,98	10,28
130-<=140	8,20	7,87	7,86	8,23	8,59	9,06	9,55	9,91	10,21

Die Basismiete für Wohnungen von 70 - 80 m² beträgt lt. vorstehender Tabelle 8,17 €/m² und für 90 - 100 m² 8,23 €/m² in der Baualtersklasse bis 1918 . Diese können durch einen online-Rechner objektbezogen angepasst werden. Vorbehaltlich der tlw. fehlenden Innenbesichtigung (Angaben zur Ausstattung, Modernisierung etc.) werden diese Anpassungen bei den nachfolgenden Ansätzen angemessen berücksichtigt.

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

Mieteinheit

Wohnhaus-EG	8,00 €/m ² /Wfl.
Wohnhaus-1.OG	8,25 €/m ² /Wfl.
Wohnhaus-2.OG	8,25 €/m ² /Wfl.
Wohnhaus-DG	8,25 €/m ² /Wfl.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus-EG	99	Ø 8,00	792 €
Wohnhaus-1.OG	70	Ø 8,25	578 €
Wohnhaus-2.OG	70	Ø 8,25	578 €
Wohnhaus-DG	70	Ø 8,25	578 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	309		2.526 €

Rohertrag (p.a.)	2.526 €	x	12 Monate	=	30.312 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>6.368 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	23.944 €
Bodenertragsanteil	128.700 €	x	3,00 %	-	<u>3.861 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	20.083 €
Bei einer Restnutzung von			30 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			3,00 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			19,60		
Gebäudeertragswert:	20.083 €	x	19,60	=	393.627 €
Bodenwert				+	<u>128.700 €</u>
vorläufiger Ertragswert					522.327 €
Schäden und Mängel				-	20.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände				-	26.316 €
sonstige Bodenwerte					<u> </u>
				Summe	476.011 €

Ertragswert rd. **480.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-Wo:	4 WE	à	359,0 €/J.	=	rd. 1.436 €
Inst.h.-W:	309 m ²	x	14 €/m ²	=	rd. 4.326 €
Mietausfall:	2 %	von	30.312 €	=	rd. <u>606 €</u>
					6.368 €
					21,0 %

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

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 und Mehrfamilienhäuser steht der Ertragswert im Vordergrund.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abzuleiten. Der Sachwert 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 für das bebaute Flurstück-Nr. 2105/102 ergibt sich somit zu rd.:

480.000 €

(in Worten: Vierhundertachtzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht 1.553 €/m²/Wfl.

bzw. einen Rohertragsfaktor von 15,8

Der Miteigentumsanteil von 8/16 an dem unbebauten Flurstück-Nr. 1024/101 beträgt rd.:

9.000 €

(in Worten: Neuntausend Euro)

Insgesamt ergibt sich der Verkehrswert demnach zu rd.:

489.000 €

(in Worten: Vierhundertneunundachtzigtausend Euro)

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 tlw. vermietet. Die Wohnungen im 2. OG und DG stehen derzeit leer.

9 . 3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Ringstraße 3
53721 Siegburg**

9 . 4 Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Siegburg 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 Stadt Siegburg sind die Kanalanschlussbeiträge für das Flurstück 2105/102 für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.
Das Flurstück 1024/101 wird als Wegefläche genutzt (siehe Baulast).

9 . 6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Siegburg 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, 18.11.2025

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.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Wertermittlung nur nach Außenbesichtigung (Wohnung EG und 1. OG) jegliche Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.