



Dipl.-Ing. Herbert Barth  
Sachverständigenbüro



Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg  
öffentlich bestellt und vereidigt  
Sachverständiger für die Bewer-  
tung von bebauten und unbebau-  
ten Grundstücken



66

**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. 24-B-2211

42 K 26/24

## Verkehrswertgutachten - Internetfassung

### unbebautes Grundstück (Garagenhof)

PLZ, Ort	53721 Siegburg-Kaldauen
Straße	Steinwiese
Ortsbesichtigung	08.10.2024 und 31.10.2024
Wertermittlungsstichtag	31.10.2024



### Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

**8.940 €**

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	10
4 .	Bodenwert	13
5 .	Sach- und Ertragswert	14
6 .	Lasten und Beschränkungen	14
7 .	Verkehrswert (Marktwert)	15
8 .	Zusätzlicher Auftrag	16



## 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 (WoFlV)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Betriebskostenverordnung (BetrKV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Landschaftsgesetz (LG)

### 1.2 Fachliteratur

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

Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Köln: Reguvis Verlag, 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 26.08.2024 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 26/24 ein Gutachten über den Grundbesitz "Steinwiese in 53721 Siegburg-Kaldauen" 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 31.10.2024

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 08.10.2024 und 31.10.2024

### 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 29.05.2024)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Braschoß

#### Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1361	3 zu 2	Braschoß	38	274	596 m <sup>2</sup>
anteilig	1 / 18	=	33,1 m <sup>2</sup>	oder rd.	33 m <sup>2</sup>

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist folgender Eintrag vorhanden:

1 zu 3, 6) Betretungsrecht nebst Bau- und Nutzungsbeschränkung für die Stadt Siegburg.

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

#### Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung nicht vor.

#### Denkmalschutz

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

#### Wohnungsbindung

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.



## 2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Stadt Siegburg
Einwohner	rd. 41.000
Ortsteil	Kaldauen
Kaufkraftkennziffer	99,2 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 33 km Bonn ca. 20 km Zentrum ca. 5 km (Siegburg)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 5 km; A 3 ca. 6 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 3 km; L 316 ca. 0,2 km ICE-Bahnhof ca. 5 km (Siegburg) Bushaltestelle ca. 0,6 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Nebenzentrum von Kaldauen und im Zentrum von Siegburg vorhanden. Darüber hinaus in Bonn und Köln. Kindergarten ca. 1,2 km Schulen ca. 2 km (Grundschule) In Siegburg sind alle Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in geschlossener Bauweise sowie Mehrfamilienhäuser. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. Fluglärm ist, wie im gesamten nördlichen Stadtgebiet der Kreisstadt, feststellbar.
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. Die Immobilie selbst befindet sich in guter Wohnlage westlich des Stadtzentrums von Siegburg im Stadtteil Kaldauen. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Dieser Stadtteil ist trotz der Einschränkungen durch den Fluglärm als beliebtes Wohnviertel innerhalb des Stadtgebietes zu bezeichnen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Reihenhaussiedlung nördlich der Sieg/Wahnbachtalstraße und südlich der "Hügelhäuser".
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2022 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	nicht regelmäßig (U-förmig)
Straßenfrontlänge	~ 25 m
mittlere Tiefe	~ 33 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. 72 vom 30.10.1974, der folgende bauliche Nutzung ausweist: <ul style="list-style-type: none"> <li>WR = reines Wohngebiet</li> <li>g = geschlossene Bauweise</li> <li>V = 5 Vollgeschosse zulässig</li> <li>0,4 = GRZ (Grundflächenzahl)</li> <li>1,2 = GFZ (Geschossflächenzahl)</li> </ul> <p>Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.</p>
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.



73

Sonstiges Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die bauliche Nutzung (Reihenhäuser) wurde eine Befreiung erteilt. Es wird unterstellt, dass sich dieser Sachverhalt auch auf die nicht bebauten Grundstücke bzw. die für die geänderte Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen bezieht.

## 2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Grundstück ist nicht bebaut und wird als Straßenlandfläche/Garagenhof genutzt.

## 2.6 Erschließung

Straße Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Steinwiese" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.

Ausbau Die Erschließungsanlage ist ortsüblich 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 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 Sonstiges; wirtschaftliche Einheit

Parallel zu diesem Gutachten wurden für folgende Grundstücke ebenfalls ein Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet:

Gemarkung	Flur	Flstck.-Nr.	AZ	MEA	Nutzung
Braschoss	38	285	42 K 25/24	-	Garage
Braschoss	38	274	42 K 28/24	1/19	Privatweg
Braschoss	38	273	42 K 29/24	1/19	Grünfläche
Braschoss	38	260	42 K 27/24	1/19	Privatweg
Braschoss	38	252	42 K 24/24	-	Haus



74

Die vorstehend genannten Grundstücke wurden im Zusammenhang einer Gesamtbaumaßnahme von 19 Einfamilienhäusern in Reihenbauweise und 18 Garagen auf einem Baufeld Ende des 1970er Jahre errichtet heute: (Steinwiese 8-44). Der ursprüngliche Gesamtgrundbesitz wurde entsprechend der Nutzung mit Einfamilienhäusern und Garagen real geteilt. Für die notwendigen Erschließungsanlagen und Grünflächen wurde den Einzeleigentümern formell Miteigentumsanteile zugeordnet. Diese Verbundenheit wurde dinglich nicht gesichert obwohl diese tatsächlich vorhanden ist.

Die vorgenannten Grundstücke/Verfahren bilden wirtschaftlich eine Einheit, so dass **keine getrennte Vermarktung** erfolgen sollte, da daraus nicht unerhebliche Rechtsunsicherheiten in Bezug auf Zuwegungen, Instandhaltungsmaßnahmen etc. geschaffen werden könnten.



### **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 Grundstücksnutzungen. 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.



76

### 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 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/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 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 Straßenland 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 auch der nächstgelegene Bodenrichtwert herangezogen werden.

Für diese Lage ist folgender Bodenrichtwert veröffentlicht:

Am Abtshof                      540 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; W; I - II; 500 - 700 m<sup>2</sup>

Dieser bezieht sich auf wohnbaulich genutzte Grundstücke und ist deshalb für die Ableitung des Bodenwertes für Straßenlandflächen nicht geeignet. Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Vergleichspreise für Straßenlandflächen veröffentlicht, die je nach Nutzung zwischen 35 % und 60 % des Bodenrichtwertes liegen. In Anlehnung an diese Auswertung wird im vorliegenden Fall ein Bodenwert von rd. 50 % des Bodenrichtwertes als angemessen und marktgerecht erachtet.

Flurstück-Nr. 274

Dieses Flurstück wird als Garagenhof bzw. Straßenlandfläche genutzt. Hier zu beurteilen ist ein ideeller Miteigentumsanteil von 1/18.

Der Bodenwert für dieses Flurstück ergibt sich somit zu:

50 %	von	540 €/m <sup>2</sup>	=	270 €/m <sup>2</sup>	
Flstck-Nr. 274	:	596 m <sup>2</sup>	x	270 €/m <sup>2</sup>	= 160.920 €
anteilig 1/18					= 8.940,00 €
				oder rd.	<b>8.940 €</b>

## 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. Lasten und Beschränkungen

### Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches ist folgender Eintrag vorhanden:

1 zu 3, 6) Betretungsrecht nebst Bau- und Nutzungsbeschränkung für die Stadt Siegburg.

Bei Straßenlandflächen sind derartige Eintragungen nicht unüblich und schränken das Bewertungsobjekt in seiner Nutzung nicht ein. Deshalb wird keine zusätzliche Wertanpassung berücksichtigt. Es handelt sich um ein Abwasserkanalleitungsrecht parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze mit einem Schutzstreifen von insgesamt rd. 6,5 m, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt. Die sichtbare Elektroverteilungsstation befindet sich in diesem Schutzstreifen.

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



## 7. Verkehrswert

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

Bei der Beurteilung von unbebauten Grundstücken beinhaltet der Bodenwert alle wertrelevanten Umstände, so dass eine zusätzliche Anpassung nicht erforderlich ist.

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

Es handelt sich um einen ideellen Miteigentumsanteil von 1/18 an der Straßenlandfläche/Garagenhof zu den anliegenden Wohngrundstücken, so dass aufgrund der wirtschaftlichen Gemeinsamkeiten keine separate Vermarktung zu denen unter Ziffer 2.7 genannten Verfahren erfolgen sollte.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

**8.940 €**

(in Worten: Achttausendneunhundertvierzig Euro)



## 8. Zusätzlicher Auftrag

### 8.1 **Betriebseinrichtungen**

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

### 8.2 **Mieter**

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

### 8.3 **Amtl. Adresse**

Die amtliche Adresse lautet:

**Steinwiese (ohne Hausnummer)  
53721 Siegburg**

Für derartige Grundstücke werden keine Hausnummern vergeben.

### 8.4 **Wohnungsbindung**

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

### 8.5 **Kanalanschlussbeiträge**

Laut Auskunft der Stadt Siegburg sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.

### 8.6 **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, 22.01.2025

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.