



**Dipl.-Ing. Herbert Barth**  
**Sachverständigenbüro**



Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg  
öffentlich bestellt und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

**Gutachten, Gebäude-  
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18  
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575  
Telefax (02242) 912576  
E-Mail [office@sv-buero-barth.de](mailto:office@sv-buero-barth.de)  
Internet [www.sv-buero-barth.de](http://www.sv-buero-barth.de)

Reg.-Nr. 25-B-1810

**42 K 63/24**

## **Verkehrswertgutachten - Internetfassung**

### **Einfamilienhaus als Reihemittelhaus**

PLZ, Ort	<b>53721 Siegburg-Wolsdorf</b>
Straße	<b>Marienhofstraße 16</b>
Ortsbesichtigung	20.05.2025
Wertermittlungstichtag	20.05.2025



### **Verkehrswert**

(nach § 74a ZVG)

**315.000 €**

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

**Inhaltsverzeichnis**

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	9
4 . Wertermittlungsverfahren	13
5 . Bodenwert	17
6 . Sachwert	18
7 . Ertragswert	21
8 . Lasten und Beschränkungen	24
9 . Verkehrswert (Marktwert)	25
10 . 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, 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 22.04.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 63/24 ein Gutachten über den Grundbesitz "Marienhofstraße 16 in 53721 Siegburg-Wolsdorf" 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 20.05.2025

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 20.05.2025

### 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 19.11.2024)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Wolsdorf

#### Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
10263	1	Wolsdorf	3	1378	193 m <sup>2</sup>

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

1 zu 1) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

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

#### Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung nicht vor.

#### 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	Wolsdorf
Kaufkraftkennziffer	99,2 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 30 km Bonn ca. 15 km Zentrum ca. 1,5 km (Siegburg)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 1,5 km; A 3 ca. 5 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 2,5 km ICE-Bahnhof ca. 2 km (Siegburg) Bushaltestelle ca. 0,1 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Siegburg vorhanden. Darüber hinaus in Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,4 km Schulen ca. 0,5 km (Grundschule) In Siegburg sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. 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. Das Bewertungsobjekt liegt ca. 150 m nordöstlich des Siegwerts.
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 östlich des Stadtzentrums von Siegburg im Stadtteil Wolsdorf. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Dieser Stadtteil ist trotz der Nähe zum Siegwert als beliebtes Wohnviertel innerhalb des zentralen Stadtgebietes der Kreisstadt zu bezeichnen.
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: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> )

**2.3 Beschaffenheit**

Oberfläche	eben; Garten nach Südosten orientiert
Zuschnitt	regelmäßig bzw. rechteckig
mittlere Breite	~ 5,0 m
mittlere Tiefe	~ 40,0 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	Einfamilienwohnhaus

**2.4 Zulässige Nutzung**

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.
Bebauungsplan	<p>Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 7/1 vom 11.05.1965, der folgende bauliche Nutzung ausweist:</p> <p>WA = allgemeines Wohngebiet  o = offene Bauweise  II = 2 Vollgeschosse zulässig  0,4 = GRZ (Grundflächenzahl)  0,7 = GFZ (Geschossflächenzahl)  S = Satteldach  30° = zulässige Dachneigung</p> <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.
Sonstiges	---

**2.5 Ausgeführte Nutzung** Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohngebäude genutzt.

**2.6 Erschließung**

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche "Marienhofstraße" 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 Wertermittlungstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.



### 3. Gebäudebeschreibung

#### Hinweis

Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und keine gesundheits- gefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.

Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

#### 3.1 Allgemeines

##### Zulässigkeit

Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte und Unterlagen des Eigentümers entnommen.

##### Gebäudetyp

Einfamilienwohnhaus als Reihenhaushaus  
2 Vollgeschosse; voll unterkellert (tlw. Kriechkeller);  
Dachgeschoss ausgebaut

##### Bauweise

konventionelle Massivbauweise

##### Baujahr

~ 1929

##### Umbau/Mod.

Fenster ca. 1982; Heizzentrale ca. 2013; Bad-OG und Innentüren ca. 2001/2009; Fenster ca. 2001; Oberböden vmtl. in 1980er Jahren (Fliesen)

**3.2 Raumaufteilung**

KG	2 Kellerräume, Kriechkeller
EG	Flur, Küche, Wohnzimmer, Terrasse (überdacht)
OG	Flur, 2 Zimmer, Bad
DG	Studioraum

**3.3 Konstruktion**

Außenwände	massives Mauerwerk
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Holzbalken; KG: Beton zwischen Stahlträgern
Dach	Holzsatteldach mit Ziegeldeckung

**3.4 Ausbau**

Fassade	Klinker- und Putzfassaden
Fenster	Holz mit Isolierverglasung und elektr. Rollläden 1 Kunststofffenster im Bad
Hauseingangstür	Holz mit Glasausschnitt ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete; Strukturputz im Flur/Treppenbereich
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich, Paneele
Fußbodenbeläge	EG: Fliesen OG: Landhausdielen (1993) Bad: Fliesen DG: Laminat KG: Fliesen
Sanitärausstattung	1 Bad mit Wanne, WC u. HW-Becken im OG
Treppen	Holztreppen; Eingangstreppe in Beton mit Granitstufen Gartentreppe in Beton mit Fliesen

**3.5 Haustechnik**

Heizungsanlage	Gaszentralheizung zzgl. Feststoffofen im Wohnzimmer
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage (Standspeicher)
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung (der öfftl. Abwasserkanal mit Anschlüssen an die Wohngrundstücke wurden lt. Angaben in 2024 saniert)

**3.6 Sonstiges**

Tiefenbohrung im Garten (Brunnen ohne wasserrechtliche Erlaubnis) zur Bewässerung der Gartenanlagen

**3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen**

Terrassenüberdachung (wird im Bauwertansatz berücksichtigt)

**3.8 Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

**3.9 Außenanlagen**

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen mit Ziersträuchern und Beeten; Holzgartenhaus; überdachte Terrasse
Einfriedung	Zaun und Grünbewuchs

**3.10 Nebengebäude**

---

**3.11 Garage(n)**

---

**3.12 Baumängel und Bauschäden**

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- tlw. bauartbedingte Wärmebrücken (Fenster etc.)
- lt. Bauakten gemeinsame Zwischenwände
- fehlender baulicher Nachweis für den DG-Ausbau

Für die genannten Nachteile und Risiken wird nachfolgend unter sonstige wertrelevante Umstände ein pauschaler Abschlag 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 schadhafte(n) 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

Mir wurde ein Energieausweis vom 16.01.2025 vorgelegt. Danach ist der Energiebedarf dieses Gebäudes zu 197,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) ermittelt worden.

### 3.14 Unterhaltungszustand

Normaler und gepflegter Unterhaltungszustand.

### 3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienreihenhaus. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Die Ausstattung ist aufgrund der sukzessiv durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen als normal einzustufen. Insgesamt ist das Gebäude mit weniger als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche relativ klein. Andererseits befindet es sich in einer zentrumsnahen und begehrten Wohnlage in der Kreisstadt.

### 3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	163,40 m <sup>2</sup>	
	Bruttorauminhalt	386,82 m <sup>3</sup>	
	Wohnfläche (EG/OG)	67,97 m <sup>2</sup>	} 86,18 m <sup>2</sup>
	ausgeb. Nutzfläche- DG	18,21 m <sup>2</sup>	
	bebaute Fläche	40,85 m <sup>2</sup>	

#### Gebäudekennndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,37
BRI / Wfl./ Nfl.	4,49
BGF / Wfl./ Nfl.	1,90
GRZ - IST	0,21
GFZ - IST	0,42

Die Wohnfläche wurde der Bauakte entnommen.

Die Studiofläche bzw. ausgebaute Nutzfläche im DG wurde einer bei der Ortsbesichtigung vorgelegten Flächenberechnung entnommen.

## **4. Wertermittlungsverfahren**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)**

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

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

### **4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)**

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

### **4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)**

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

#### **4.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)**

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

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

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

#### **4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)**

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

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der sonstigen baulichen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/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.

#### **4.7 Verfahrenswahl**

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten aus dem Sachwert abgeleitet. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet.

In Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a ZVG ist der Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen zu ermitteln. Hierzu zählen insbesondere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, die bei einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB unmittelbar zu berücksichtigen ist.

#### **4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer**

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Im Einzelfall kann jedoch davon abgewichen werden um z.B. die Modellkonformität von anderweitigen Auswertungen einzuhalten.

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei werden die Orientierungswerte gem. ImmoWertV Anl. 1, BelWertV Anl. 2 und sonstige Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis angemessen berücksichtigt.

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung setzt dabei nur die laufende Instandhaltung voraus. Demzufolge soll sich die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen verlängern und umgekehrt bei unterlassener Instandhaltung vermindern. Bei der Verlängerung der RND wird das Modell der modifizierten Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV Anl. 2 angemessen berücksichtigt. Von der üblichen Alterswertminderung bei "jüngeren" Gebäuden (Jahr des Stichtages - Baujahr = Gebäudealter) kann dann nach sachverständigem Ermessen auch abgewichen werden.

Unter Beachtung der Bauart, des Baualters, des Bauzustands und einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und Bewirtschaftung werden für das Objekt folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

Ursprungsbaujahr	~ 1929
Anbau	---
Modernisierung	Fenster ca. 1982; Heizzentrale ca. 2013; Bad-OG und Innentüren ca. 2001/2009; Fenster ca. 2001; Oberböden vmtl. in 1980er Jahren (Fliesen)
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. Im Sach- und Ertragswertverfahren ist der Bodenwert separat zu berücksichtigen. Im Vergleichswertverfahren beinhalten die Vergleichspreise den Anteil an Grund und Boden.

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:

Finkenweg 660 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; W; I; 500 - 700 m<sup>2</sup>

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage keine wesentlichen Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Es ist jedoch mit 193 m<sup>2</sup> deutlich kleiner als das fiktive Richtwertgrundstück mit rd. 600 m<sup>2</sup>. In Anlehnung an Auswertungen des regionalen Gutachterausschusses wird deshalb ein Zuschlag von rd. 10 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$660 \text{ €/m}^2 + 10 \% = 726,00 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 730 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bauland} : 193 \text{ m}^2 \times 730 \text{ €/m}^2 = \mathbf{140.890 \text{ €}}$$

## 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 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer verwendet. Bei den Ansätzen werden auch Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI), anderweitigen Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte berücksichtigt. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden bei den Basisansätzen angemessen berücksichtigt. Als Bezugseinheit für die BGF ist die DIN 277/2005.02 heranzuziehen.

In Ausnahmefällen können auch abweichende Bezugseinheiten wie Bruttorauminhalt (BRI), Wohnfläche (Wfl.) oder andere Basisgrößen herangezogen werden.

Bei dem Ansatz der Kostenkennwerte bezogen auf das Jahr 2010 wird die konjunkturelle Anpassung auf Basis von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zum Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag erfolgen.

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

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

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> )	€ je m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>	insgesamt
Wohnhaus	163 m <sup>2</sup>	820	133.660 €
<b>Gesamt</b>	<b>163 m<sup>2</sup></b>		<b>133.660 €</b>

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0 )

Herstellkosten I/2025 : (Index 187,3 ) = 250.345 €  
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 250.345 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 40 Jahre

Alterswertminderung : 50,00 % - 125.173 €  
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,5000

vorläufiger Zeitwert = 125.172 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 8.762 €

133.934 €

**6.2 Vorläufiger Sachwert**

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 133.934 €

aus 5. Bodenwert 140.890 €

**vorläufiger Sachwert 274.824 €**

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 275.000 € für Reihenmittelhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 1,23 veröffentlicht. Es handelt sich um einen statistisch ermittelten Durchschnittswert, von dem je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes abgewichen werden kann. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) ist gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen. Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände im vorliegenden Fall wird ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 1,20 als angemessen erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$274.824 \text{ €} \quad \times \quad 1,20 \quad = \quad 329.789 \text{ €}$$

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)		329.789 €
Schäden und Mängel			
wirtsch. Wertminderung			
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	5 %	-	16.489 €
Zeitwert Garage(n)			
Zeitwert Nebengebäude			
Sonstige Bodenwerte			
		Summe	313.300 €
<b>Sachwert</b>		<b>rd.</b>	<b>315.000 €</b>

## **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 Einfamilienreihenhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,9 % +/- 0,3 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes, sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,90 % 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 nicht vermietet. Es wurde vom Eigentümer selbst genutzt und steht derzeit leer.

### 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 80 - 90 m<sup>2</sup> in der Baualtersklasse 1919 - 1948 beträgt lt. vorstehender Tabelle 7,87 €/m<sup>2</sup>. Diese können durch einen online-Rechner objektbezogen angepasst werden. Dieser Sachverhalt wird bei den Mietansätzen angemessen berücksichtigt.

Zusätzlich werden Internetrecherchen zur Ableitung des Mietzins hinzugezogen.

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

#### Mieteinheit

Wohnhaus- EG/OG 11,50 €/m<sup>2</sup>/Wfl.

Wohnhaus- DG 8,00 €/m<sup>2</sup>/Nfl.

**Ertragswertberechnung**

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietsatz €/m <sup>2</sup> /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus- EG/OG	68	Ø 11,50	782 €
Wohnhaus- DG	18	Ø 8,00	144 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	86		926 €

Rohertrag (p.a.)	926 €	x	12 Monate	=	11.112 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	1.785 €
Reinertrag (baul. Anl.)				=	9.327 €
Bodenertragsanteil	140.890 €	x	1,90 %	-	2.677 €
Gebäudeertragsanteil:				=	6.650 €
Bei einer Restnutzung von			40 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			1,90 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			27,84		
Gebäudeertragswert:	6.650 €	x	27,84	=	185.136 €
Bodenwert				+	140.890 €
vorläufiger Ertragswert					326.026 €
Schäden und Mängel					
sonstige wertbeeinflussende Umstände				-	16.489 €
sonstige Bodenwerte					
				Summe	309.537 €

**Ertragswert** rd. **310.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-Wo:	1 WE	à	359,0 €/J.	=	rd. 359 €
Inst.h.-W:	86 m <sup>2</sup>	x	14 €/m <sup>2</sup>	=	rd. 1.204 €
Mietausfall:	2 %	von	11.112 €	=	rd. 222 €
					<u>1.785 €</u>
					16,1 %

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

## **8. Lasten und Beschränkungen**

### **Abteilung II**

1 zu 1) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.



## 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.:

**315.000 €**

(in Worten: Dreihundertfünftehtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	3.663 €/m <sup>2</sup> /WNfl.
bzw. einen Rotertragsfaktor von	28,3
Bodenwertanteil vom Verkehrswert	44,7 % (rentierlich)

## **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 wurde vom Eigentümer selbst genutzt und steht derzeit leer.

### **10.3 Amtl. Adresse**

Die amtliche Adresse lautet:

**Marienhofstraße 16  
53721 Siegburg**

### **10.4 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.

### **10.5 Kanalanschlussbeiträge**

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

### **10.6 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, 19.08.2025

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.