



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
Internet www.sv-buero-barth.de

Reg.-Nr. 25-B-2501

42 K 65/25

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Wohn- und Geschäftsgebäude

PLZ, Ort	53721 Siegburg-Zentrum
Straße	Kaiserstraße 100/Humperdinckstraße 35
Ortsbesichtigung	10.12.2025
Wertermittlungstichtag	10.12.2025



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

1.150.000 €

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	15
5 . Bodenwert	19
6 . Sachwert	20
7 . Ertragswert	23
8 . Verkehrswert (Marktwert)	27
9 . Zusätzlicher Auftrag	28

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
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

Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Neuwied: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag

Kröll, Hausmann, Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
Werner Verlag, 5. Auflage 2015

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

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Luchterhand Verlag, 8. Auflage 2015

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 03.11.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 65/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Kaiserstraße 100/Humperdinckstraße 35 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.

Zusätzliche Angaben bzw. Ausführungen

Entsprechend dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts werden zusätzliche Angaben (Zubehör, Überbau, Gewerbebetrieb, Mieter und Pächter, Objektadresse etc.) im Gutachten bzw. in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufgeführt.

Wertermittlungsstichtag 10.12.2025

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 10.12.2025

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 02.10.2025)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Siegburg

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
8176	1	Siegburg	6	4146	239 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

5 zu 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

6 zu 1) 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 Verpflichtungsbaulast zur Standsicherheit der Gebäudetrennwand auf den Flurstücken 2353/93 und 4146.

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. 15 km Zentrum ca. 0,7 km (Siegburg)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 2,5 km; A 3 ca. 3 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 2 km ICE-Bahnhof ca. 1 km (Siegburg) Bushaltestelle ca. 0,1 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Siegburg vorhanden. Darüber hinaus in Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,5 km Schulen ca. 0,5 km (Grundschule) In Siegburg sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Wohn- und Geschäftsgebäude in geschlossener Bauweise. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Mischgebietslage.
Immissionen	Wesentliche Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde neben den üblichen Immissionen der Zentrums Lage nicht festgestellt.
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 der nördlichen Zentrums Lage im Dreiecksbereich der Kaiser-, Heinrich- und Humperdinckstraße. Die Kaiserstraße ist die Hauptgeschäftsstraße von Siegburg und vom Markt bis zur Heinrichstraße fußläufig. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 50 m. Insgesamt ist dieser Bereich nördlich der Fußgängerzone aufgrund seiner Randlage und fehlenden Geschäftsmagneten weniger attraktiv für gewerbliche Nutzflächen. Es handelt sich um ein gestandenes Mischgebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Westlich grenzt das Grundstück an die Humperdinckstraße an mit der angrenzenden Volkshochschule (VHS).
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
mittlere Breite	~ 9,5 m
mittlere Tiefe	~ 24,0 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	Wohn- und Geschäftsgebäude

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit MI für "Mischgebiet" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 42/3 vom 09.08.1973, der folgende bauliche Nutzung ausweist: MI = Mischgebiet g = geschlossene Bauweise V = 5 Vollgeschosse zulässig 1,0 = GRZ (Grundflächenzahl) 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 planungsadäquat als Wohn- und Geschäftsgebäude genutzt. Die geplante Aufstockung mit Rückbau des jetzigen Dachgeschosses und Neubau eines Vollgeschosses (3. OG anstatt jetziges DG) zzgl. Dachgeschoss und drei Balkonanbauten ist noch nicht erfolgt. Das jetzige noch vorhandene DG ist entkernt und steht leer. Das Ladenlokal und die Wohnungen im 1. und 2. OG zur Kaiserstraße sind vermietet wie auch die Wohnung im 1. OG zur Humperdinckstraße. Die Wohnung im EG zur Humperdinckstraße zzgl. ausgebautem Keller wurde ursprünglich selbst genutzt und ist jetzt auch vermietet.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentlichen "Kaiser- und Humperdinckstraße" erschlossen. Es handelt sich um Gemeindestraßen.
Ausbau	Die Erschließungsanlagen sind ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Siegburg fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Siegburg sind keine Kanalanschlussbeiträge zu erheben.
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 entnommen. Der letzte Bauschein vom 01.10.2020 hat das Az. 176/20. Im Bauschein wurden Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) und Abweichungen (§ 69 BauO NRW) erteilt (Stellplätze etc.).
Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus 3 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut geplant: 4 Vollgeschosse + Dachgeschoss zur Kaiserstraße
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	1898
Umbau/Mod.	Umbauten 1924 und 1955 bzw. nach Erwerb 2019 (2 Wohnungen zur Kaiserstraße und Treppenhaus bis DG sowie 2 Wohnungen zur Humperdinckstraße); Fenster 2008 und nach 2019

3.2 Raumaufteilung

KG-Humperdinckstr.	Flur, 3 ausgeb. Kellerräume (keine Wfl.)
EG-Humperdinckstr.	Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Schlafzimmer, Bad mit Sauna, HWR/Schrankraum
OG-Humperdinckstr.	Wohn- und Esszimmer mit Küche, 2 Bäder, Schlafzimmer, Dachterrasse (lt. Angaben; keine Innenbesichtigung ermöglicht)
KG-Kaiserstr.	Flur, Mieterkellerräume, Lager GE, HZR (Stahltank noch vorh.), HWR
EG-Kaiserstr.	Ladenlokal, WC
1.OG-Kaiserstr.	Flur, 3 Zimmer, Küche mit Abst. und HZG, Bad, Dachterrasse
2.OG-Kaiserstr.	Flur, 3 Zimmer, Küche mit Abst. und HZG, Bad
DG	Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad (entkernt; soll abgerissen und als Vollgeschoss neu aufgebaut werden zzgl. "neues" Dachgeschoss)
Hinweis	In der nachfolgenden Wertermittlung wird der IST-Zustand mit Instandsetzung des jetzigen Dachgeschosses berücksichtigt.

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk; KG: Beton
Innenwände	massives Mauerwerk und Trockenbau
Geschossdecken	Stahlbeton
Dach	Holzstahldach mit Ziegeldeckung; Anbau: Flachdach mit Bitumenschweißbahnen

3.4 Ausbau

Fassade	Putzfassaden
Fenster	vorw. Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden (elektr. zur Humperdinckstraße) EG: ALU mit Dickglas und vorgesetztem Metallrollgitter
Hauseingangstür	Kunststoff mit Isolierverglasung ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, tlw. Tapete; tlw. vorgesetzte Rigipsplatten
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich; tlw. abgehängen mit integrierter Beleuchtung

Fußbodenbeläge	EG-Laden: Laminat Wohnungen: Vinyl und Fliesen/Feinsteinzeug Flure/Bäder: Fliesen
Sanitärausstattung	1 WC mit Dusche im GE-Bereich je WE 1 Bad mit Wanne, WC u. HW-Becken im OG-Humperdinckstraße 2 Bäder 1 Wanne im Wohnzimmer EG-Humperdinckstraße
Treppen	Stahlbetontreppen mit Fliesenbelägen; zum DG: Mipolam

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung (~ 2021) für EG-Kaiser- und Humperdinckstraße sowie geplantes 2.OG/DG-Kaiserstraße; ansonsten Gasetagenheizungen
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage bzw. über Gaskombithermen im 1. und 2. OG-Kaiserstraße und derzeit noch in der DG-Wohnung (außer Betrieb)
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

Für das Gesamtobjekt liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.08.2018 vor. Daraus abzuleitende Wohnungs- und Teileigentume wurden rechtlich nicht gebildet. Diese Aufteilung ist nicht konform mit dem geplanten Bauvorhaben gem. Bauerlaubnis aus dem Jahr 2020.
Die Wohnung im 2. OG-Kaiserstraße und 1. OG-Humperdinckstraße konnten nicht besichtigt werden. Lt. Angaben wurden diese vergleichbar mit der Wohnung im 1. OG-Kaiserstraße saniert.

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: Kaiserstraße - DG entkernt; Rückbau und Neuaufbau 3.OG+DG ist geplant, aber nicht erfolgt - unzeitgemäßes Schaufenster/Glastür zum EG-Gewerbe Humperdinckstraße - Beiputzarbeiten an der Fassade sollten erfolgen
Hinweis	Die geplante Aufstockung der Immobilie Kaiserstraße ist nicht erfolgt und somit im IST-Zustand nicht zu bewerten. Für die Instandsetzung der entkernten DG-Wohnung werden Kosten von insgesamt rd. 70.000 € veranschlagt. Für die Treppenhausverfliesung zum DG und Beiputzarbeiten an der Fassade Humperdinckstraße 10.000 €, sodass nachfolgend unter Schäden und Mängel ein Abschlag von rd. 80.000 € berücksichtigt wird. Zweckmäßigerweise sollte natürlich das geplante Vorhaben umgesetzt werden um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. 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 leicht erhöhte Energieverbrauchskennzahlen zu erwarten sind.
3.14 Unterhaltungszustand	Insgesamt ist ein Modernisierungs- und Instandhaltungsstau feststellbar.

3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftsgebäude in zentraler Lage von Siegburg. Derzeit befinden sich im Gesamtobjekt fünf Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Vier Wohnungen wurden modernisiert. Eine Wohnung steht leer und ist entkernt. Für diese soll eine neue Wohnung und eine weitere im "neuen" Dachgeschoss entstehen. Mit dem Rückbau des jetzigen Dachgeschosses und der Aufstockung wurde noch nicht begonnen. Deshalb wird nur der vorhandene Gebäudebestand bewertet.

3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen (IST-Zustand)

	Kaiserstraße	Humperdinckstraße	Summe
Bruttogrundfläche	675,01 m ²	312,58 m ²	987,59 m ²
Bruttorauminhalt	1.848,17 m ³	973,65 m ³	2.821,82 m ³
Nutzfläche-EG	100,05 m ²	--- m ²	100,05 m ²
Nutzfläche-KG	23,13 m ²	--- m ²	23,13 m ²
Wohnfläche-EG	--- m ²	75,77 m ²	75,77 m ²
Wohnfläche-1.OG	102,28 m ²	60,77 m ²	163,05 m ²
Wohnfläche-2.OG	91,16 m ²	--- m ²	91,16 m ²
Wohnfläche-DG	83,83 m ²	--- m ²	83,83 m ²
bebaute Fläche	131,60 m ²	106,75 m ²	238,35 m ²
Gebäudekenndaten Wohnhaus			
BRI/BGF	2,86	GRZ - IST	1,00
BRI/WNfl.	5,25	GFZ - IST	2,55
BGF/WNfl.	1,84	WGFZ - IST	2,96

Für die nachfolgende Wertermittlung werden folgende Bereiche in Abhängigkeit der Nutzung angesetzt:

Kaiserstraße	EG-Laden	100 m ²	(zu EG-Laden)
	KG-Lager	23 m ²	
	1. OG-Wohnung	102 m ²	
	2. OG-Wohnung	91 m ²	
	DG-Wohnung	84 m ²	
Humperdinckstraße	EG-Wohnung	76 m ²	
	1. OG-Wohnung	61 m ²	

Die ausgebaute Nutzfläche im KG-Humperdinckstraße zur EG-Wohnung wird im Mietansatz berücksichtigt.

Die geplante Aufstockung mit Neubau des 3. OG (derzeit DG) mit einer geplanten Wohnfläche von 94,27 m² und einem neuen Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von 84,37 m² werden nachfolgend aufgrund der fehlenden Bauausführung nicht berücksichtigt.

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 Grundstückenutzungen. 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/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 Wohn- und Geschäftshaus 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	1898
Umbau/Modernisierung	Umbauten 1924 und 1955 bzw. nach Erwerb 2019 (2 Wohnungen zur Kaiserstraße und Treppenhaus bis DG sowie 2 Wohnungen zur Humperdinckstraße); Fenster 2008 und nach 2019
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclclcl} 40 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,5000 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 50,00 \% \end{array}$$

5. Bodenwertermittlung

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

Der Grundbesitz ist bebaut. Aufgrund der Nutzung ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen.

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dazu ist eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen heranzuziehen, deren Grundstücksmerkmale mit denen des Bewertungsobjektes hinreichend übereinstimmen.

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 01.01.2026 ausgewiesen:

Cecilienstraße 19 650 €/m²; ebfrei; MK; V; GFZ= 2,8

Das hier zu beurteilende Grundstück weist wertrelevante Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. In den angrenzenden Zonen sind nördlich 800 €/m² (MI; III; GFZ = 2,0; Kaiserstraße 135) und südlich 1.000 €/m² (MK; II - III; GRZ = 0,8; Kaiserstraße 65) ausgewiesen. Einerseits ist aufzuführen, dass die Richtwertdifferenzen zwischen den Richtwertzonen relativ groß sind, welches die sachgerechte Zonenabgrenzung in Frage stellt bzw. unglücklicherweise einen Bodenrichtwert von der Cecilienstraße in einen Teilbereich der Kaiserstraße projiziert. Andererseits gibt die Grundflächenzahl (GRZ) nicht wirklich ein bestimmendes Maß für die bauliche Ausnutzung derartiger Grundstücke an. Üblicherweise beziehen sich Bodenrichtwerte in diesen Lagen auf die Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Deshalb können die Richtwerte lediglich als Indikator herangezogen werden. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Größe und baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten deshalb ein Bodenwert von rd. 2.000 € als angemessen erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bauland : 239 m² x 2.000 €/m² = **478.000 €**

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 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 ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
Wohn- und Geschäftsgeb.	988 m ²	900	889.200 €
Gesamt	988 m²		889.200 €

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten III/2025 : (Index 189,7) = 1.686.812 €
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 1.686.812 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 40 Jahre

Alterswertminderung : 50,00 % - 843.406 €
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,5000

vorläufiger Zeitwert = 843.406 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 59.038 €

902.444 €

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 902.444 €

aus 5. Bodenwert 478.000 €

vorläufiger Sachwert 1.380.444 €

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Marktanpassungsfaktor zu korrigieren. Dieser Sachverhalt trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Für derartige Objekte sind keine Sachwertanpassungsfaktoren ermittelt worden. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$1.380.444 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 1.380.444 \text{ €}$$

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)	1.380.444 €
Schäden und Mängel	-	80.000 €
wirtsch. Wertminderung		
Besondere Bauteile		
Besondere Einrichtungen		
Bes. Außenanlagen		
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		
Zeitwert Garage(n)		
Zeitwert Nebengebäude		
Sonstige Bodenwerte		
	Summe	1.300.444 €
Sachwert	rd.	1.300.000 €

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. Die Auswertung ist statistisch nicht gesichert. Für Geschäfts- und Bürogebäude sind 3,9 % für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis ausgewiesen. Diese Angabe wurde vom Gutachterausschuss sachverständig geschätzt. Für gemischt genutzte Immobilien sind leider keine Liegenschaftszinssätze für diese Region angegeben. Im angrenzenden Rheinisch-Bergischen Kreis sind für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % 3,1 % +/- 1,1 % und in Bonn 3,3 % +/- 0,6 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,50 % 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 vermietet. Lt. Angaben werden folgende Nettokaltmieten mtl. erzielt:

EG-Kaiserstr. Ladenlokal	999,60 €
1.OG-Kaiserstr.	1.200,00 €
2.OG-Kaiserstr.	730,00 €
DG-Kaiserstr. entkernt	--- €
EG/UG Humperdinckstr.	1.050,00 €
1. OG Humperdinckstr.	800,00 €

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Siegburg liegt ein Mietspiegel aus 2025 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 Basismieten für Wohnungen können durch einen online-Rechner objektbezogen angepasst werden. Dieser Sachverhalt wird bei den Mietansätzen angemessen berücksichtigt. Zusätzlich werden Internetrecherchen von Mietangeboten bzw. Angaben zu Mieterwartungen von Internetportalen (IVD, Immoscout etc.) herangezogen.

Für gewerbliche Nutzflächen sind folgende Leitwerte für Ladenflächen veröffentlicht:

IVD

(Ladenmieten Siegburg; Stand: 2025)

Geschäftskern	klein	groß
1 A-Lage	30 €/m ²	20 €/m ²
1 B-Lage	25 €/m ²	15 €/m ²
Nebenkern		
1 A-Lage	24 €/m ²	15 €/m ²
1 B-Lage	20 €/m ²	12,50 €/m ²

Zur Stützung aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 für Bonn:

1 A bzw. B-Lage	nicht vergleichbar	
1 C-Lage	21 - 44 €/m ²	15 - 33 €/m ²
Nebenkern	21 - 44 €/m ²	12 - 24 €/m ²
Beuel-Zentrum	11 - 26 €/m ²	10 - 23 €/m ²
Beuel-Nebenkern	11 - 21 €/m ²	10 - 18 €/m ²

In Anlehnung an die vorgenannten Veröffentlichungen werden unter Berücksichtigung der Lage, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten folgende Mieten als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen:

Mieteinheit

EG-Laden - Kaiserstraße	10,00 €/m ² /Nfl.
KG-Lager - Kaiserstraße	2,00 €/m ² /Nfl.
1.OG - Kaiserstraße	10,50 €/m ² /Wfl.
2.OG - Kaiserstraße	9,00 €/m ² /Wfl.
DG - Kaiserstraße	10,50 €/m ² /Wfl.
EG - Humperdinckstraße	10,00 €/m ² /Wfl.
1.OG - Humperdinckstraße	11,00 €/m ² /Wfl.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
EG-Laden - Kaiserstraße	100	Ø 10,00	1.000 €
KG-Lager - Kaiserstraße	23	Ø 2,00	46 €
1.OG - Kaiserstraße	102	Ø 10,50	1.071 €
2.OG - Kaiserstraße	91	Ø 9,00	819 €
DG - Kaiserstraße	84	Ø 10,50	882 €
EG - Humperdinckstraße	76	Ø 10,00	760 €
1.OG - Humperdinckstraße	61	Ø 11,00	671 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	537		5.249 €

Rohertrag (p.a.)	5.249 €	x	12 Monate	=	62.988 €
Bewirtsch.-Kosten*				-	11.201 €
Reinertrag (baul. Anl.)				=	51.787 €
Bodenertragsanteil	478.000 €	x	3,50 %	-	16.730 €
Gebäudeertragsanteil:				=	35.057 €

Bei einer Restnutzung von 40 Jahren
u. einem Liegenschaftszinssatz von 3,50 %
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor 21,36

Gebäudeertragswert:	35.057 €	x	21,36	=	748.818 €
Bodenwert				+	478.000 €
vorläufiger Ertragswert					1.226.818 €
Schäden und Mängel				-	80.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
sonstige Bodenwerte					
				Summe	1.146.818 €

Ertragswert rd. **1.150.000 €**

* Bew.-Kosten

Verw.-Wo:	5 WE	à	359,0 €/J	=	rd.	1.795 €
Verw.-GE:	3 %	von	12.552 €/J	=	rd.	377 €
Inst.h.-W:	414 m ²	x	14 €/m ²	=	rd.	5.796 €
Inst.h.-GE:	123 m ²	x	14 €/m ²	=	rd.	1.722 €
Mietausfall:	2 %	von	50.436 €	=	rd.	1.009 €
Mietausfall:	4 %	von	12.552 €	=	rd.	502 €
						11.201 €
						17,8 %

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 Mehrfamilienhäuser und Renditeobjekte 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 zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

1.150.000 €

(in Worten: Eine Million Einhundertfünfzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	2.142 €/m ² /WNfl.
bzw. einen Rotertragsfaktor von	18,3
Bodenwertanteil vom Verkehrswert	41,6 % (rentierlich)

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 vermietet.

9.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Kaiserstraße 100
53721 Siegburg**

Nicht amtlich vergeben (rückseits):

Humperdinckstraße 35
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 keine Kanalanschlussbeiträge zu erheben.

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, 18.03.2026

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.