



**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-2604

42 K 68/25

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

unbebautes Grundstück

PLZ, Ort	53721 Siegburg-Kaldauen
Straße	Schwarzdornweg "1"
Ortsbesichtigung	15.01.2026
Wertermittlungsstichtag	15.01.2026



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

560.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Wertermittlungsverfahren	9
4 . Bodenwert	12
5 . Sach- und Ertragswert	13
6 . 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 (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 08.12.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 68/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Schwarzdornweg "1" 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 15.01.2026

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 15.01.2026

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 20.10.2025)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Braschoß

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
10544	1	Braschoß	38	1003	936 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

2 zu 1) Die Zwangsversteigerung 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

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. 32 km Bonn ca. 20 km Kreisstadt Siegburg ca. 5,5 km Zentrum ca. 0,5 km (Kaldauen)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 6 km; A 3 ca. 6 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 3 km ICE-Bahnhof ca. 5 km (Siegburg) Bushaltestelle ca. 0,3 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Kaldauen vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,6 km Schulen ca. 0,7 km (Grundschule) In Siegburg sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Fluglärm ist, wie im gesamten Stadtgebiet von Siegburg-Kaldauen feststellbar. Unmittelbar an das Grundstück grenzt der Sportplatz des SSV Kaldauen an, der mit Flutlicht ausgestattet ist. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Siegburg befindet sich im Süden von Nordrhein-Westfalen am Übergang der Rheinischen Tiefebene bzw. Kölner Bucht zum Bergischen Land. Diese Stadt liegt im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Aus infrastruktureller Sicht kann die Lage der Kreisstadt des Rhein-Sieg-Kreises als gut bezeichnet werden. 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 grenzt westlich bzw. gartenseits an ein Sportplatzgelände an.
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	~ 22,0 m
mittlere Tiefe	~ 43,0 m
Baugrund	Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.
Altlasten	Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	Das Grundstück ist nicht bebaut.

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für Wohnbaufläche dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 73/3 vom 25.06.1983, der folgende bauliche Nutzung ausweist: WR = reines Wohngebiet  = nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig II = 2 Vollgeschosse zulässig 0,4 = GRZ (Grundflächenzahl) S = Satteldach 30° = zulässige Dachneigung 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

Gemäß Auskunft der Stadt Siegburg liegt ein Vorbescheid gemäß § 77 BauO NRW mit Befreiungsbescheid gemäß § 31 BauGB vom 21.11.2025 vor. Darin wurde die bauliche Nutzung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten aus planungsrechtlicher Sicht gestattet. Die Befreiung bezieht sich auf die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im südlichen Bereich. Eine abschließende Prüfung aus bauordnungsrechtlicher Sicht bleibt vorbehalten.

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Grundstück ist nicht bebaut und wird derzeit als Brachland genutzt.

2.6 Erschließung

Straße

Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Schwarzdornweg" erschlossen. Es liegt im Eckbereich zum Weißdornweg. Es handelt sich um Gemeindestraßen.

Ausbau

Die Erschließungsanlagen sind ortsüblich ausgebaut und als Spielstraße gewidmet.

Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Stadt Siegburg fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.

Kanalanschlussbeitrag

In der Erschließungsanlage ist der öfftl. Abwasserkanal vorhanden. Bei einer Bebauung werden noch Kanalanschlussbeiträge erhoben. Als Kanalanschlussbeiträge sind gemäß Satzung der Stadt Siegburg zu erwarten:

Beitragssatz: 15,34 €/m²

Erhöhung für 2 Vollgeschosse: 125 %

$$15,34 \text{ €/m}^2 \times 1,25 = 19,18 \text{ €/m}^2$$

Hinweis

Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

3. 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.

3.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

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

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

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

3.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

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

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

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

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

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. 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 01.01.2026 ausgewiesen:

Am Abtshof 540 €/m²; ebfrei; W; I - II; 500 - 700 m²

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage keine wesentlichen Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Es ist jedoch mit 936 m² deutlich größer als das fiktive Richtwertgrundstück mit rd. 600 m². Dafür können lt. Bauvoranfrage ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten auf diesem Grundstück errichtet werden, sodass für die Grundstücksgröße kein zusätzlicher Abschlag begründet ist. Lt. Auskunft der Stadt Siegburg fallen jedoch im Falle der baulichen Nutzung Kanalanschlussbeiträge an. Gemäß Satzung sind hierfür Kosten in Höhe von 19,18 €/m² zu berücksichtigen.

Zur Stützung des Bodenrichtwertes wurden Vergleichspreise zu Verkaufsfällen von unbebauten, baulich nutzbaren Grundstücken aus dieser Region ab 2020 angefordert. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses wurden mir 31 Kauffälle aus den Stadtteilen Kaldauen, Seligenthal, Stallberg und Heide übersandt, deren Mittelwert - konjunkturrell mittels Bodenpreisindices auf 2025 angepasst - sich zu 513 €/m² ergibt. Der Median beträgt 476 €/m².

Ausschließlich für den Stadtteil Kaldauen beträgt der Mittelwert 605 €/m² und der Median 620 €/m² bei einer Anzahl von 17 Vergleichskaufpreisen. Unter Berücksichtigung von vier nicht geeigneten Vergleichspreisen in Kaldauen ergibt sich ein Mittelwert von rd. 630 €/m² bzw. ein Medianwert zu 620 €/m², abgeleitet aus 13 Vergleichskaufpreisen (siehe Anl. 5).

Den ausgewerteten Vergleichspreisen für Kaldauen wird ein höheres Gewicht als dem Bodenrichtwert beigemessen und als Basiswert für das Bewertungsobjekt ein Bodenwert von rd. 620 €/m² zugeordnet. Unter Berücksichtigung der noch anfallenden Kanalanschlussbeiträge in Höhe von 19,18 €/m² ergibt sich demnach folgender Bodenwert:

$$620 \text{ €/m}^2 - 19,18 \text{ €/m}^2 = 600,82 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 600 \text{ €/m}^2$$

$$\begin{array}{lclclcl} \text{Bauland} & : & 936 \text{ m}^2 & \times & 600 \text{ €/m}^2 & = & 561.600 \text{ €} \\ & & & & & & \text{oder rd. } \mathbf{560.000 \text{ €}} \end{array}$$

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

2 zu 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

7. Verkehrswert

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

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

Gemäß den planungsrechtlichen Gegebenheiten ist der Grundbesitz baulich nutzbar.

Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

Da alle mir bekannten wertbildenden Faktoren berücksichtigt wurden, ist eine zusätzliche Anpassung nicht erforderlich.

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

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

560.000 €

(in Worten: Fünfhundertsechzigtausend 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 Adresse lautet:

**Schwarzdornweg "1" (ohne Hausnummer)
53721 Siegburg**

Für dieses Grundstück wurde noch keine amtliche Adresse festgelegt.

8.4 Wohnungsbindung

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

8.5 Kanalanschlussbeiträge

In der Erschließungsanlage ist der öfftl. Abwasserkanal vorhanden. Bei einer Bebauung werden noch Kanalanschlussbeiträge erhoben. Als Kanalanschlussbeiträge sind gemäß Satzung der Stadt Siegburg in Höhe von ca. 19,18 €/m² zu erwarten.

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, 02.04.2026

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.