



Dipl.-Ing. Herbert Barth
Sachverständigenbüro



Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg
öffentlich bestellter 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. 26-B-1508

42 K 84/25

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

- Sondereigentum-Nr. 84 und TG-Stellplatz-Nr. 71 -

PLZ, Ort	53721 Siegburg-Kaldauen	
Straße	Zur alten Fährre 25	
Ortsbesichtigung	11.03.2026	(nur Außenbesichtigung)
	01.04.2026	(nur Außenbesichtigung)
Wertermittlungstichtag	01.04.2026	



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG nach Außenbesichtigung)

197.000 €

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	10
4 . Wertermittlungsverfahren	15
5 . Bodenwert	19
6 . Vergleichswert	21
7 . Ertragswert	23
8 . Verkehrswert (Marktwert)	26
9 . Zusätzlicher Auftrag	27

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 28.01.2026 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 84/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Zur alten Fähre 25 in 53721 Siegburg-Kaldauen, Sondereigentum-Nr. 84 und TG-Stellplatz-Nr. 71" 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, den Wohnungsverwalter und die amtliche Adresse festzustellen.

Wertermittlungstichtag 01.04.2026

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 11.03.2026 (nur Außenbesichtigung)
01.04.2026 (nur Außenbesichtigung)

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 22.12.2025)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Braschoß

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1134	1	Braschoß	36	89	24 m ²
1134	1	Braschoß	38	193	335 m ²
1134	1	Braschoß	38	194	470 m ²
1134	1	Braschoß	38	195	63 m ²
1134	1	Braschoß	38	196	10.091 m ²
					10.983 m ²

Miteigentumsanteil

94/10.000 Miteigentumsanteil an den o.a. Grundstücken

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 84 des Aufteilungsplanes nebst Nutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 71 bezeichneten PKW Stellplatz. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 1052 bis 1162) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungs- und Teileigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters abgesehen jedoch von bestimmten Ausnahmen z.B. bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragsbewilligung vom 19. Februar 1974 Bezug genommen.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

2 zu 1) (nur lastend auf dem Flur 38 Nr. 193):

Erdgasleitungsrecht für die Rhenag, Rheinische Energie-Aktiengesellschaft in Köln. Eingetragen mit Bezug auf den Enteignungsbeschluß vom 24. April 1989 mit Rang vor den Rechten Abteilung III Nr. 2, 3, 4 und 5 am 16. Oktober 1989.

3 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

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Stadt Siegburg (Internetausgabe) geführt. Laut Auskunft der Stadtplanung befindet es sich derzeit aber in einem Eintragungsverfahren zum Baudenkmal.

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	Kaldauen
Kaufkraftkennziffer	99,2 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 35 km Bonn ca. 20 km Kreisstadt Siegburg ca. 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 Bahnhof ca. 5 km (Siegburg) Bushaltestelle ca. 0,4 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Kaldauen vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,7 km Schulen ca. 0,7 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. Fluglärm ist im gesamten Stadtteilgebiet von Kaldauen feststellbar. 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. Siegburg verfügt über einen ICE-Bahnhof der Schnellbahntrasse Köln/Frankfurt. 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. Es grenzt an die Naturschutzgebiete "Hufwald" im Westen und "Siegaue" im Süden an.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 8,3 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2035 wird eine Zunahme von rd. 4,4 % 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 Länge	~ 118 m
mittlere Tiefe	~ 95 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	2 Mehrfamilienhausblöcke mit Tiefgaragen und offenen Stellplätzen

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 72 vom 30.10.1974, der folgende bauliche Nutzung ausweist: WA = allgemeines Wohngebiet g = geschlossene Bauweise V = 5 Vollgeschosse zulässig 0,4 = GRZ (Grundflächenzahl) 1,2 = GFZ (Geschossflächenzahl) "Hügelbebauung" 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 Wohnung genutzt.
2.6 Erschließung	
Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentlichen Straßen "Zur alten Fähre" und "Steinwiese" 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 die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem für das Flurstück-Nr. 196 abgegolten. Die übrigen Grundstücke Flur 38 Flurstücke-Nr. 193, 194, 195 und Flur 36 Flurstück-Nr. 89 sind Straßenland und somit nicht beitragspflichtig.
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.
Sonstiges	Die unbebauten Flurstücke des Bewertungsobjektes werden tlw. als Straßenland/Straßenbegleitgrün oder Stellplätze im "öffentlichen" Raum genutzt. Die Flurstücke-Nrn. 197, 198 und 199 stehen im Eigentum der Stadt Siegburg und werden von der Eigentümergemeinschaft mitgenutzt. Lt. Auskunft der Stadt Siegburg liegt keine Nutzungsregelung vor. Tauschverhandlungen sind bisher gescheitert.

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 Bauschein hat das Az. 518/1972.

Gebäudetyp

2 Mehrfamilienhauswohnblöcke (Haus-Nrn. 23 - 29 und 31 - 37) mit insgesamt 112 Wohnungen
5 Vollgeschosse; in Sondereigentum aufgeteilt;
hier: ETW-Nr. 84 im Hauseingang-Nr. 25, 3. und 4. OG

Bauweise

konventionelle Massivbauweise

Baujahr

1973

Umbau/Mod. offensichtlich wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:

Gemeinschaftseigentum:

- Hauseingangstür 1999
- lfd. Instandhaltungsmaßnahmen
- Dach und Entwässerungsleitungen

Sondereigentum:

keine Angaben möglich

3.2 Raumaufteilung

(lt. Bauakte)

ETW-Nr. 84

3. OG: Diele, WC, Wohnzimmer, Küche mit Abstellraum;
Terrasse mit Abstellraum

4. OG: Flur, Abstellraum, Bad, 2 Zimmer

KG

1 Kellerraum zum Wohneigentum

3.3 Konstruktion

Außenwände

Stahlbeton

Innenwände

massives Mauerwerk und Stahlbeton

Geschossdecken

Stahlbeton

Dach

Flachdach als Warmdach

3.4 Ausbau

Fassade

EG: Waschbetonfertigteilelemente
ab: 1.OG Eternitschiefer

Fenster

vmtl. Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden

Hauseingangstür

Alu mit Isolierverglasung und Seitenteil mit Ruf- und Briefkastenanlage

Innentüren

keine Angaben möglich

Wandbehandlung

keine Angaben möglich

Deckenbehandlung

keine Angaben möglich

Fußbodenbeläge

keine Angaben möglich

Sanitärausstattung

keine Angaben möglich

Treppen

keine Angaben möglich

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	keine Angaben möglich
Warmwasservers.	keine Angaben möglich
Elektro	keine Angaben möglich
Wasser/Abwasser	keine Angaben möglich

3.6 Sonstiges

3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen

3.8 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	vmtl. Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen; Zugangsbefestigungen in Betongehwegplatten
Einfriedung	lebende Hecken; tlw. Metallzaun

3.10 Nebengebäude

3.11 Garage(n)

2 Tiefgaragen mit je 48 Stellplätzen (lt. Bauakte) und 23 offene Stellplätze
hier: Tiefgaragenstellplatz-Nr. 71

3.12 Baumängel und Bauschäden

Bei der Außenbesichtigung wurden keine wesentlichen Schäden und Mängel festgestellt.

Gemeinschafts-
eigentum

Sondereigentum

Hinweis

Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.
Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.

- 3.13 Wohnfläche** 90,09 m² (lt. Bauakte)
- 3.14 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 Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.
- 3.15 Unterhaltungszustand**
- Gemeinschaftseigentum
Das Wohngebäude weist äußerlich einen normalen Unterhaltungszustand auf.
- Sondereigentum
keine Angaben möglich
- 3.16 Beurteilung der baulichen Anlagen**
- Bei der Immobilie handelt es sich um eine Eigentumswohnung in den sog. "Hügelhäusern". Hier zu beurteilen ist die Wohnung-Nr. 84 im 3. und 4.OG.
Die Grundrissgestaltung ist laut Bauzeichnung zweckmäßig und zeitgemäß. Es handelt sich um eine Maisonettewohnung im 3. und 4.OG des Hauses-Nr. 25.
Zur Ausstattung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung leider keine Aussage getroffen werden. Insgesamt hinterlässt die Wohnanlage trotz ihrer Größe einen normalen und gepflegten Gesamteindruck, wie auch die Tiefgarage.

3 . 19 Zusammenstellung der Basisdaten der baulichen Anlagen

Wohnhaus: (2 Blöcke)	Bruttogrundfläche	16.788,20 m ²	(gesamt)
	anteilig ETW-Nr. 84	157,81 m ²	
	Bruttorauminhalt	44.979,88 m ³	(gesamt)
	anteilig ETW-Nr. 84	422,81 m ²	
	Wohnfläche	90,09 m ²	(ETW-Nr. 84)
	Wohnfläche (Summe)	9.547,88 m ²	
	bebaute Fläche	844,53 m ²	(gesamt)

Gebäudekennndaten

BGF/Wfl.	1,76
BRI/Wfl.	4,71
BRI/BGF	2,68
GRZ - IST	0,08
GFZ - IST	0,33

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/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

Bei dem hier zu beurteilenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhausblock mit 112 Wohneinheiten und Tiefgarage. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von Eigentumswohnungen üblicherweise aus dem Vergleichswert abgeleitet. Der Vergleichswert wird aus Vergleichspreisen abgeleitet, die den Bodenwertanteil beinhalten. Zusätzlich wird der Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet. Der Wertansatz für Stellplätze bzw. Garagen wird ebenfalls aus Vergleichspreisen 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	1973	
Anbau	---	
Modernisierung	siehe Ziff. 3.1	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre	(ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclcl} 35 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,4375 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 56,25 \% \end{array}$$

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 Gesamtgrundbesitz wird aus 5 Flurstücken gebildet, die unterschiedlich genutzt werden. Deshalb wird wie folgt differenziert:

a) Flurstück-Nr. 196

Dieses Grundstück 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:

Hauptstraße 500 €/m²; ebfrei; MI; II - III

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit der Bebauung und Nutzung des fiktiven Bodenrichtwertgrundstückes nicht vergleichbar. Deshalb werden die Bodenrichtwerte von der Hauptstraße für Misch- und mehrgeschossige Bebauung herangezogen, die bei 500 bzw. 550 €/m² liegen. Auch diese sind nicht direkt vergleichbar, da die Grundstücksausnutzung des rd. 1 ha großen Grundstücks trotz der fünfgeschossigen Bebauung "nur" bei einer GFZ von 0,33 liegt. Deshalb wird vom Basiswert von rd. 500 €/m² ausgehend ein Abschlag von rd. 30 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$500 \text{ €/m}^2 \cdot 70 \% = 350 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bauland} : 10.091 \text{ m}^2 \times 350 \text{ €/m}^2 = 3.531.850 \text{ €}$$

Anteilig für das Sondereigentum Nr. 84 verbleiben:

$$3.531.850 \text{ €} \times 94,00 / 10.000 = 33.199,39 \text{ €}$$

$$\text{oder rd. } 33.200 \text{ €}$$

b) Flurstück-Nrn. 89, 193, 194 und 195

Diese Flurstücke werden als Straßenlandfläche bzw. Straßenbegleitgrün genutzt. Der Bodenwert wird in Anlehnung von Vergleichspreisen für derartige Grundstücke abgeleitet. Die Vergleichspreise für Straßenlandflächen liegen üblicherweise zwischen 5 % und 50 % des Bodenrichtwerthniveaus. Aufgrund der geringen Nutzungsfähigkeit dieser Flurstücke wird im vorliegenden Fall ein Bodenwert von rd. 10 % bzw. rd. 50 €/m² als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert für diese Flurstücke ergibt sich somit zu:

Flstck-Nr. : 89, 193, 194, und 195

$$892 \text{ m}^2 \quad \times \quad 50 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 44.600 \text{ €}$$

$$\text{anteilig } 94/10.000 \quad = \quad 419,24 \text{ €}$$

$$\text{rd.} \quad \mathbf{420 \text{ €}}$$

Insgesamt ergibt sich der Bodenwertanteil demnach zu:

$$33.200 \text{ €} \quad + \quad 420 \text{ €} \quad = \quad \mathbf{33.620 \text{ €}}$$

Hinweis

Die vorbezeichnete Differenzierung zu a) und b) dient ausschließlich der Bodenwertermittlung in Bezug auf die abweichende Nutzung. Alle Flurstücke werden unter einer lfd. Nr. im Grundbuch geführt, sodass der Gesamtwert in die nachfolgende Bewertung einfließen wird.

6. Vergleichswert

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen wird üblicherweise im Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) durchgeführt. Die qualitätsbestimmenden Merkmale für Eigentumswohnungen sind im wesentlichen die Baualtersklasse, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage.

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m² Wohnfläche, der den Bodenwertanteil, entsprechend der Vergleichspreise, beinhaltet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohnung mit rd. 90 m² Wohnfläche in einem 5-geschossigen Wohngebäude mit 112 Wohneinheiten. Die Ausstattungskriterien der Eigentumswohnung können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht umfänglich beurteilt werden.

Im Grundstücksmarktbericht 2026 sind für Wohnungen zwischen 81 m² und 120 m² in Siegburg der Baualtersklasse bis 1980 Vergleichspreise von 1.500 €/m²/Wfl. bis 3.900 €/m²/Wfl. veröffentlicht worden; der Mittelwert beträgt rd. 2.700 €/m²/Wfl., der Median 2.650 €/m². Online stellt der Gutachterausschuss einen Immobilienpreiskalkulator (IPK) zur Verfügung. Dieser ermittelt aus dem Immobilienrichtwert (IRW = 2.420 €/m²) für ein fiktives Normgrundstück in dieser Zone unter Berücksichtigung von objektbezogenen Eigenschaften einen möglichen Vergleichspreis für das Bewertungsobjekt. Er stellt Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bildet unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren gemäß § 24 ImmoWertV. Der IPK bezogen auf das Bewertungsobjekt beträgt 2.420 €/m²/Wfl. (siehe Anlage 5). Des Weiteren werden eigene Recherchen, Veröffentlichungen im Internet und von Maklerverbänden für die Ableitung des Vergleichswertes herangezogen.

Zusätzlich wurden Vergleichspreise vom regionalen Gutachterausschuss angefordert, deren Gewicht aufgrund der Nähe zum Bewertungsobjekt höherwertiger einzustufen ist, da ausschließlich Vergleichspreise aus den "Hügelhäusern" herangezogen wurden. Im Zeitraum 2019 - 2025 wurden 32 Kauffälle registriert, deren Mittelwert 2.268 €/m²/Wfl. beträgt bzw. einen Median von 2.319 €/m²/Wfl. Ohne die "kleineren" Wohnungen mit 46 m² beträgt der Mittelwert 2.282 €/m²/Wfl. und der Median 2.336 €/m²/Wfl. (n = 28).

In Anlehnung an die o.a. Vergleichspreise und den qualitätsbestimmenden Merkmalen dieses Sondereigentums halte ich im vorliegenden Fall einen Basiswert in Höhe von rd. 2.350 €/m²/Wfl. für angemessen und marktgerecht.

Der Wert für das hier zu bewertende Sondereigentum Nr. 84 ergibt sich demnach zu:

$$90 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2.350 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 211.500 \text{ €}$$

abzgl. Schäden und Mängel

- am Sondereigentum
- am Gem.eigentum (anteilig)

wirtschaftliche Wertminderung

Besondere Bauteile/Einrichtungen

Sonstiges*	10 %	-	21.150 €
------------	------	---	----------

Bereinigter Wohnungswert	:	190.350 €
--------------------------	---	-----------

oder rd.

190.000 €

* Abschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und dem damit verbundenen Risiko

Der Wertansatz für den TG-Stellplatz 71 wird ebenfalls aus Vergleichspreisen abgeleitet. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 des regionalen Gutachterausschusses liegen die Kaufpreise von Tiefgaragen-Stellplätzen im Rhein-Sieg-Kreis bei:

Altersklasse	Anzahl	Preisspanne (€)		Mittelwert (€)	Median (€)
		von	bis		
bis 1980	21	4.000	20.000	8.000	8.000

Für Siegburg sind in dieser Baualtersklasse keine Vergleichspreise veröffentlicht. Deshalb wurden auch hier Vergleichspreise aus der Wohnanlage angefordert, die einen Median von 6.500 €/Stück bei 29 Vergleichskauffällen ergeben. Der Mittelwert beträgt 6.793 €/Stück.

Von wesentlichem wertrelevantem Einfluss bei Stellplätzen ist die Zentralität bzw. das Stellplatzangebot und die Stellplatzsituation in der unmittelbaren Nachbarschaft sowie die Nutzbarkeit/Zufahrt zu beurteilen..

Unter Berücksichtigung dieser wertbildenden Faktoren halte ich es für angemessen und marktgerecht, im vorliegenden Fall einen Ansatz von rd. 7.000 € zu berücksichtigen. Der Verkehrswert für den Stellplatz-Nr. 71 ergibt sich somit zu rd.:

7.000 €

Insgesamt ergibt sich der Wert für das Sondereigentum Nr. 84 somit zu:

Sondereigentum-Nr. 84 (Wohnung):		190.000 €
Sondernutzungsrecht (TG-Nr. 71):	+	7.000 €
zzgl. SNR	+	--- €
Insgesamt:		197.000 €

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 2026 für Eigentumswohnungen der Baualtersklasse bis 1989 einen Liegenschaftszinssatz von 2,5 % +/- 0,4 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes, sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % 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 vmtl. nicht vermietet und wird von den Eigentümern selbst genutzt.

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 ca. 90 m² in der Baualtersklasse 1949 - 1974 beträgt lt. vorstehender Tabelle 7,89 €/m². Diese können durch einen online-Rechner objektbezogen angepasst werden. Vorbehaltlich der fehlenden Innenbesichtigung (Angaben zur Ausstattung, Modernisierung etc.) würde sich lt. Mietspiegel ohne Modernisierung eine Miete von rd. 6,20 €/m² - 9,10 €/m² ergeben.

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

Mieteinheit

ETW-Nr. 84 9,50 €/m²/Wfl.

Stellplatz-Nr. 71 50,00 €/St.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
ETW-Nr. 84	90	Ø 9,50	855 €
TG-Stellplatz-Nr. 71		Ø 50,00	50 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	90		905 €

Rohertrag (p.a.)	905 €	x	12 Monate	=	10.860 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	2.109 €
Reinertrag (baul. Anl.)				=	8.751 €
Bodenertragsanteil	33.620 €	x	2,50 %	-	841 €
Gebäudeertragsanteil:				=	7.910 €
Bei einer Restnutzung von			35 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,50 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			23,15		
Gebäudeertragswert:	7.910 €	x	23,15	=	183.117 €
Bodenwert				+	33.620 €
vorläufiger Ertragswert					216.737 €
Schäden und Mängel					
sonstige wertbeeinflussende Umstände				-	21.150 €
sonstige Bodenwerte					
				Summe	195.587 €

Ertragswertrd. **196.000 €*** Bew.-Kosten

Verw.-ETW:	1 WE	à	439,0 €/J.	=	rd.	439 €
Verw.-TG:	1 St.	à	48,0 €/J.	=	rd.	48 €
Inst.haltung:	90 m ²	x	14,4 €/m ²	=	rd.	1.296 €
Inst.h.-TG:	1 St.	à	108,5 €/J.	=	rd.	109 €
Mietausfall:	2 %	von	10.860 €	=	rd.	217 €
						<u>2.109 €</u>
						19,4 %

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.

Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen steht das Vergleichswertverfahren im Vordergrund. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt und der Verkehrswert unmittelbar aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet. 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 **nach Außenbesichtigung** ergibt sich somit zu rd.:

197.000 €

(in Worten: Einhundertsiebenundneunzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht 2.189 €/m²/Wfl.

bzw. einen Rohertragsfaktor von 18,1

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 vmtl. nicht vermietet und wird von den Eigentümern selbst genutzt.

9.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Zur alten Fährre 25
53721 Siegburg**

9.4 Wohnungsbindung

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

9.5 Kanalanschlussbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Siegburg sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem für das Flurstück-Nr. 196 abgegolten. Die übrigen Grundstücke Flur 38 Flurstücke-Nr. 193, 194, 195 und Flur 36 Flurstück-Nr. 89 sind Straßenland und somit nicht beitragspflichtig.

9.6 Erschließungsbeiträge

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

9.7 Hausverwalter

Die Hausverwaltung wird durchgeführt von:

Projekta GmbH Immobilienverwaltung
Hauptstraße 25
53757 Sankt Augustin

Ich beziehe mich bei der Erstellung dieses Gutachtens auf meine öffentliche Bestellung durch die Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg.

Hennef, 14.07.2026

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.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Wertermittlung nur nach Außenbesichtigung jegliche Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.