



**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. 23-B-2302

42 K 3/23

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

- Sondereigentum-Nr. 7 und TG-Nr. 7 -

PLZ, Ort	53844 Troisdorf-Rotter See
Straße	Hessenweg 17
Ortsbesichtigung	19.10.2023
Wertermittlungsstichtag	19.10.2023



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

194.000 €

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	14
5 . Bodenwert	18
6 . Vergleichswert	19
7 . Ertragswert	22
8 . Lasten und Beschränkungen	25
9 . Verkehrswert (Marktwert)	26
10 . Zusätzlicher Auftrag	27

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)	Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)	Sachwertrichtlinie (SW-RL)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Landschaftsgesetz (LG)	Betriebskostenverordnung (BetrKV)

1.2 Fachliteratur

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

Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Köln: Reguvis Verlag, 9. Auflage 2020

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Luchterhand-Verlag, 6. Auflage 2005

Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
München/Unterschleißheim: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag, 8. Auflage 2004

Gabriele Bobka
Spezialimmobilien von A - Z
Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage 2018

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

1.3 Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogrundfläche	BRI	Bruttorauminhalt
RND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	GND	Gesamtnutzungsdauer
NHK	Normalherstellungskosten	LZS	Liegenschaftszinssatz
FNP	Flächennutzungsplan	B-Plan	Bebauungsplan
II. BV	II. Berechnungsverordnung	BWK	Bewirtschaftungskosten
BPI	Baupreisindex	VPI	Verbraucherpreisindex
GRZ	Grundflächenzahl	GFZ	Geschossflächenzahl
BKI	Baukosteninformationszentrum	ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig		

1.4 Allgemeines

Auftraggeber

Mit Schreiben vom 07.09.2023 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 3/23 ein Gutachten über den Grundbesitz "Hessenweg 17 in 53844 Troisdorf-Rotter See, Sondereigentum-Nr. 7 und TG-Nr. 7" zu erstellen.

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a 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 19.10.2023

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 19.10.2023

Auskünfte

der Stadt Troisdorf (Planungsamt, etc.)
des Rhein-Sieg-Kreises (Gutachterausschuss, etc.)
Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 23.02.2023)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Sieglar

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
4617	1	Sieglar	10	1600	743 m ²

Miteigentumsanteil

88,50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gebäude- und Freifläche Hessenweg 17 verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß rechts und im Spitzboden rechts nebst Kellerraum sowie Tiefgarageneinstellplatz Nr. 7 des Aufteilungsplans.

Es besteht eine Gebrauchsregelung bez. Terrassen und Gartenfläche.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Weiterveräußerung der Zustimmung des Verwalters, abgesehen von bestimmten Ausnahmen nach Maßgabe der Teilungserklärung.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 8. Juli 1985 Bezug genommen.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

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

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

Baulasten

Eine Eintragung im Baulastenverzeichnis liegt gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung vor. Sie lautet:

"Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, zugunsten des Bauvorhabens des Nachbargrundstückes Schwabenweg 8, in der Tiefgarage auf dem Grundstück Hessenweg 17 zwei notwendige Stellplätze (Nr. 10 und 11, siehe beigefügten Grundriß des Kellergeschosses) auf Dauer zur Verfügung zu stellen, verbunden mit dem hierzu erforderlichen Geh- und Fahrrecht."

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Stadt Troisdorf (Internetausgabe) geführt.

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Troisdorf 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 Troisdorf
Einwohner	rd. 75.000
Ortsteil	Rotter See
Kaufkraftkennziffer	103,2 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 23 km Bonn ca. 12 km Kreisstadt Siegburg ca. 8 km Zentrum ca. 3 km (Troisdorf)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 59 ca. 1 km; A 3 ca. 11 km Bundesstraße(n) B 8 ca. 2 km Bahnhof ca. 2,5 km (Troisdorf) Bushaltestelle ca. 0,15 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Troisdorf vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,5 km Schulen ca. 1,1 km (Grundschule) In Troisdorf sind alle Schulformen vorhanden.
Umgebung	Gestandenes Wohngebiet mit vorwiegend Wohngebäuden in 2-geschossiger Bauweise als Ein- und Mehrfamilienhäuser. Das Wohngebiet befindet sich westlich der Spicher Straße mit dem angrenzenden Gewerbegebiet "Im Zehntfeld".
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Die Immobilie befindet sich in Troisdorf, der größten Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Troisdorf liegt in der Rheinischen Tiefebene zwischen den Oberzentren Bonn und Köln östlich des Rheins. Die Oberzentren sind durch die gute Verkehrsanbindung von Troisdorf leicht erreichbar.

Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Stadtteil Rotter See unweit von Geschäften des täglichen Bedarfs und der überregional bekannten Firma Reifenhäuser. Der Stadtteil befindet sich westlich der BAB 59 ("Flughafenautobahn") und östlich des Naherholungsgebietes "Rotter See" (ehem. Kiesgrube). Das Zentrum von Rotter See liegt im Bereich Europaplatz mit Geschäften des täglichen Bedarfs.

Demographie

Lt. Demographischem Bericht 2021 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 3,6 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 3,7 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 43,7 Jahre.

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche eben

Zuschnitt überwiegend regelmäßig

mittlere Breite ~ 26,5 m

mittlere Tiefe ~ 28,5 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

Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 9 Wohnungen und 11 TG-Stellplätzen, in Sondereigentum aufgeteilt; hier: ETW-Nr. 7 im DG und Spitzboden sowie TG-Nr. 7

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.

Bebauungsplan	<p>Gemäß Internet-Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. S91-BL6 vom 23.07.1979, der folgende bauliche Nutzung ausweist:</p> <p>WA = allgemeines Wohngebiet g = geschlossene Bauweise II = 2 Vollgeschosse zulässig SD = Satteldach 48° - 50° = zulässige Dachneigung</p> <p>Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.</p>
Künftige Entwicklung	Es wird unterstellt, dass keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten sind.
Sonstiges	---

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohnung genutzt und ist vermietet.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Hessenweg" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße. Das Bewertungsobjekt liegt im Eckbereich zum Schwabenweg.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut und als Spielstraße gewidmet.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Troisdorf fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Troisdorf sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.
Hinweis	Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

3. Gebäudebeschreibung

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

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 den Auszügen der mir übermittelten Bauakte von der Stadt Troisdorf entnommen.
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohnungen; tlw. Laubengangerschließung 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss; in Sondereigentum aufgeteilt
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	~ 1986

Umbau/Mod. Lt. Angabe wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:

Gemeinschaftseigentum:

- Balkonsanierung in 2019 (WE 7)
- Fassadenanstrich 2013
- Dachfensteranschlüsse 2019
- Glasfaseranschluss 2020
- lfd. Instandhaltungsmaßnahmen

Sondereigentum:

Folgende Modernisierungen des Sondereigentums wurden lt. mündlichen Angaben bei der Ortsbesichtigung durchgeführt:

- Oberböden in Laminat in 2019; Glastür
- Bad in 2019
- Fenster; Terrassentür, Wohnungseingangstür ~ 2017
- Holzinnentreppe

3.2 Raumaufteilung

ETW-Nr. 7 im DG Diele mit Garderobe und Abstellraum, Schlafzimmer, Küche mit Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Loggia

ETW-Nr. 7 im SpB Studio bzw. Zimmer

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und entspricht den heute üblichen Anforderungen. Die Wohnung ist über 2 Etagen angelegt (Maisonette).

KG 1 Kellerraum und 1 TG-Stellplatz (SNR) zum Sondereigentum

Allg. HWR im EG; Heizungs- und Kellerräume im KG zzgl. TG mit 11 Stellplätzen

3.3 Konstruktion

Außenwände massives Mauerwerk; KG: Beton

Innenwände massives Mauerwerk

Geschossdecken Stahlbeton

Dach Holzstabdach mit Betonpfannen; Gaube in Kunstschiefer

3.4 Ausbau

Fassade	Putzfassaden
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung (2-farbig) und überw. Rollläden
Wohnungseingangstür	Holz mit Glasausschnitt ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung; eine Glastür
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich, Rigipsplatten tlw. mit integrierter Beleuchtung, Tapete
Fußbodenbeläge	Laminat; Bad, WC und Schlafzimmer: Fliesen
Sanitärausstattung	1 Bad mit Wanne, WC u. HW-Becken
Treppen	Stahlbetontreppen mit Werksteinstufen; im Sondereigentum: Holztreppe zum Spitzboden

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung
Warmwasservers.	sep. Warmwasserbereitung über elektr. Durchlauferhitzer
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

Gegensprechanlage; Zufahrtsrampe zur TG mit elektr. Stahlgittertor; Laubengangerschließung der Wohnung gefliest

3.7 besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

3.8 Barrierefreiheit:

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen mit Ziersträuchern; Zugangsbefestigungen in Pflaster
Einfriedung	lebende Hecken; Zaun

- 3.10 Nebengebäude** ---
- 3.11 Garage(n)** TG-Stellplatz Nr. 7 zum Bewertungsobjekt
- 3.12 Baumängel und Bauschäden** Bei der Ortsbesichtigung wurden keine sichtbaren Schäden und Mängel festgestellt. Bauartbedingte Wärmebrücken sind jedoch bei Häusern dieses Baualters nicht auszuschließen. Ungewöhnlich ist jedoch die Zufahrt von der Rampe zur Tiefgarage im 90° Winkel, die aufgrund der dort vorhandenen Pfeiler bereits bei kleineren Mittelklassekraftwagen erhöhte Ansprüche an die Fahrzeugbeherrschung der Nutzer stellt. Für größere Mittelklassewagen, Van's etc. ist die Tiefgarage ohne Deformierungen nicht erreichbar.
- Hinweis Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhafte(n) Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.
Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.
- 3.13 Wohnfläche** 71,95 m² (lt. Bauakte; der in der Grundrisszeichnung eingetragene Luftraum im Spitzboden ist nicht vorhanden)
- 3.14 Energieausweis** Es liegt ein Energieausweis (Verbrauchsausweis) aus dem Jahre 2009 vor. Danach beträgt der Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 82 kWh/(m²·a); der Energieverbrauch für Warmwasser ist nicht enthalten. Dieser Wert entspricht annähernd heutigen Neubaumaßnahmen, so dass die Qualität dieses ermittelten Wertes in Frage zu stellen ist. Ein Energieausweis verliert nach 10 Jahren seine Gültigkeit.
- 3.15 Unterhaltungszustand** Gemeinschaftseigentum
Das Wohngebäude weist äußerlich einen normalen Unterhaltungszustand auf.
- Sondereigentum
Das Sondereigentum ist gepflegt und befindet sich aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in einem guten bzw. normalen Gesamtzustand.

3.16 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Die Wohnung befindet sich im DG und Spitzboden eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten. Positiv wirkt sich das gepflegte Gesamtobjekt und Wohnung aus. Negativ die Lage zum stärker frequentierten Schwabenweg und eines fehlenden Personenaufzuges (baurechtlich nicht erforderlich).

3.17 Zusammenstellung der Basisdaten der baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	1.327,92 m ²	(gesamt ohne SpB)
	anteilig ETW-Nr. 7	117,52 m ²	
	Bruttorauminhalt	3.798,60 m ³	(gesamt)
	anteilig ETW-Nr. 7	336,18 m ³	
	Wohnfläche	71,95 m ²	(ETW-Nr. 7)
	Wohnfläche (Summe)	608,00 m ²	(ohne SpB)
	bebaute Fläche	283,72 m ²	(gesamt im EG)

Gebäudekennndaten

BGF/Wfl.	2,18
BRI/Wfl.	6,25
BRI/BGF	2,86
GRZ - IST	0,38
GFZ - IST	0,76

Die Basisdaten wurden überwiegend aus den Daten der Bauakte entnommen. Fehlende Maße wurden graphisch ergänzt, so dass Abweichungen auftreten können. Für die nachfolgende Wertermittlung sind diese hinreichend genau. Als Grundlage für Maßnahmen außerhalb dieser Wertermittlung sind diese Angaben nicht geeignet.

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 Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungsstichtag 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 Sachwertrichtlinie (SW-RL) herangezogen, von der in Einzelfällen abgewichen wird, 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 mit erfasst 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

4.7 Verfahrenswahl

Bei dem hier zu beurteilenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung und Tiefgaragenstellplatz in einem 9-Familienwohnhaus. 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. SW-RL Anl. 4 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	1986	
Anbau	---	
Modernisierung	Fenster, Bad, etc.	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	45 Jahre	(ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$45 \text{ Jahre} \quad / \quad 80 \text{ Jahre} \quad = \quad 0,5625$$

entspricht rd. 43,75 %

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Im Sach- und Ertragswertverfahren ist der Bodenwert separat zu berücksichtigen. Im Vergleichswertverfahren beinhalten die Vergleichspreise den Anteil an Grund und Boden.

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

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

Alternativ kann auch der nächstgelegene Bodenrichtwert herangezogen werden, dessen Ableitung üblicherweise ebenfalls auf der Auswertung von Vergleichspreisen basiert (in Abhängigkeit von Nutzung, Lage etc.).

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 ausgewiesen:

Evrystraße 550 €/m²; ebfrei; W; II; 500 - 700 m²

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Deshalb ist eine zusätzliche Anpassung nicht erforderlich.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bauland : 743 m² x 550 €/m² = **408.650 €**

Anteilig für das Sondereigentum Nr. 7 verbleiben:

408.650 € x 88,50 / 1.000 = 36.165,53 €

oder rd. **36.166 €**

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. 72 m² Wohnfläche in einem 2-geschossigen Wohngebäude mit 9 Wohneinheiten. Die Ausstattungskriterien entsprechen vorwiegend denen der Modernisierungszeiten.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 sind für Wohnungen zwischen 41 m² und 80 m² in Troisdorf der Baualtersklasse 1981 - 1995 Vergleichspreise von 2.200 €/m²/Wfl. bis 4.550 €/m²/Wfl. veröffentlicht worden; der Mittelwert beträgt rd. 3.300 €/m²/Wfl. Online stellt der Gutachterausschuss einen Immobilienpreiskalkulator (IPK) zur Verfügung. Dieser ermittelt aus dem Immobilienrichtwert (IRW = 3.400 €/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 3.450 €/m²/Wfl. (siehe Anlage 4). Des Weiteren werden eigene Recherchen, Veröffentlichungen im Internet und von Maklerverbänden für die Ableitung des Vergleichswertes herangezogen.

In Anlehnung an die o.a. Vergleichspreise und den qualitätsbestimmenden Merkmalen dieses Sondereigentums halte ich im vorliegenden Fall einen Basiswert in Höhe von rd. 3.400 €/m²/Wfl. für angemessen und marktgerecht.

Die Immobilienrichtwerte wurden vom regionalen Gutachterausschuss erstmalig zum 01.01.2022 mit Daten aus den Jahren 2019 bis 2021 abgeleitet und werden jährlich fortgeführt. Aufgrund der Verwendung auch von zurückliegenden Daten kann der IPK nicht im vollen Umfang die aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt implizieren. Deshalb ist eine zusätzliche Anpassung aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt erforderlich.

Die Erhöhungen der Darlehnszinsen ab 2022 und allgemeinen Kostensteigerungen in der Lebenshaltung und Baupreisen führen zu negativen Einflüssen auf dem Immobilienmarkt. Neben dem Rückgang von Vertragsabschlüssen um bis zu 30 % ist auch ein nicht unerheblicher Rückgang bei Kaufpreisen von Gebrauchtimmobilen feststellbar. Da die zuvor aufgeführten Vergleichsdaten diese Entwicklungen nicht dokumentieren können, wird ein zusätzlicher Risiko- bzw. Marktanpassungsabschlag von rd. 25 % unter sonstige wertrelevante Umstände angesetzt. In der Ertragswertermittlung sind derartige Werteeinflüsse in den Basisansätzen berücksichtigt.

Der Wert für das hier zu bewertende Sondereigentum Nr. 7 ergibt sich demnach zu:

$$72 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3.400 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 244.800 \text{ €}$$

abzgl. Schäden und Mängel

- am Sondereigentum
- am Gem.eigentum (anteilig)

wirtschaftliche Wertminderung

Besondere Bauteile/Einrichtungen

Sonstiges (konjunkturelle Anpassung)	25 %	-	<u>61.200 €</u>
Bereinigter Wohnungswert	:		183.600 €
		oder rd.	184.000 €

Der Wertansatz für den TG-Stellplatz zur Wohnung-Nr. 7 wird ebenfalls aus Vergleichspreisen abgeleitet. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 des regionalen Gutachterausschusses liegen die Kaufpreise von Tiefgaragen-Stellplätzen in Troisdorf bei:

Altersklasse	Anzahl	Preisspanne (€)		Mittelwert (€)	Median (€)
		von	bis		
bis 1980	8	9.000	10.000	9.000	9.000
1981 - 1995	3	15.000	20.000	16.500	15.000
1996 - 2010	3	8.000	8.000	8.000	8.000
ab 2011	5	18.000	22.500	20.500	20.000

Auch diese Daten berücksichtigen nicht die aktuellen konjunkturellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt.

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. 10.000 € zu berücksichtigen. Der Verkehrswert für den Stellplatz-Nr. 7 ergibt sich somit zu rd.:

10.000 €

Insgesamt ergibt sich der Wert für das Sondereigentum Nr. 7 somit zu:

Wohnung-Nr. 7		184.000 €
TG-Stellplatz-Nr. 7	+	10.000 €
Insgesamt:		<hr/> 194.000 €

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 2023 für vermietetes Wohneigentum der Baualtersklasse bis 1989 einen Liegenschaftszinssatz von 2,2 % +/- 0,4 % veröffentlicht. Für die Baualtersklassen 1990 bis 1999 und 2000 bis 2009 sind die gleichen Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Aus der Historie ist abzuleiten, dass der Liegenschaftszinssatz positiv/negativ in Abhängigkeit der Darlehnszinsentwicklung beeinflusst wird. Im Jahr 2016 lag der Liegenschaftszinssatz im Rhein-Sieg-Kreis gem. Grundstücksmarktbericht für Eigentumswohnungen der Baualtersklasse 1990 bis 1999 bei 4,1 % +/- 0,6 %. Die Reduzierung des Darlehnszinssatzes in den vergangenen Jahren bis 1,0 % in 2021 hat demnach auch zur Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes geführt. Diese kurzfristige bzw. jährliche Anpassung ist in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer bedenklich und offensichtlich kaum nachhaltig, zumal im Jahr 2022 der Darlehnszins von zuvor 1,0 % auf rd. 4,0 % gestiegen ist.

Unter Berücksichtigung der langjährigen Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen und den aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von rd. 3,00 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

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 beträgt die monatliche Nettokaltmiete 610 € zzgl. TG-Stellplatz zu 40 €.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Troisdorf liegt ein Mietspiegel vor.

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 67-70 m² eine Vergleichsmiete von 7,82 €/m² aus. Für Wohnungsgrößen von 71-80 m² sind 7,79 €/m² ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Basisansätze, die je nach Ausstattung und Modernisierung angepasst werden können. Hierzu steht ein Online-Rechner zur Verfügung, der bei den angesetzten Mieterträgen angemessen berücksichtigt wird. Zusätzlich werden Internetrecherchen hinzugezogen.

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

Mieteinheit

ETW-Nr. 7 9,00 €/m²/Wfl.

TG-Stellplatz Nr. 7 40,00 €/St.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
ETW-Nr. 7	72	Ø 9,00	648 €
TG-Stellplatz Nr. 7		Ø 40,00	40 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	72		688 €

Rohertrag (p.a.)	688 €	x	12 Monate	=	8.256 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>1.695 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	6.561 €
Bodenertragsanteil	36.166 €	x	3,00 %	-	<u>1.085 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	5.476 €

Bei einer Restnutzung von 45 Jahren
 u. einem Liegenschaftszinssatz von 3,00 %
 ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor 24,52

Gebäudeertragswert:	5.476 €	x	24,52	=	134.272 €
Bodenwert				+	<u>36.166 €</u>
vorläufiger Ertragswert					170.438 €
Schäden und Mängel					
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
sonstige Bodenwerte					

Summe 170.438 €

Ertragswert rd. **170.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-ETW:	1 WE	à	411,0 €/J.	= rd.	411 €
Verw.-TG:	1 St.	à	45,0 €/J.	= rd.	45 €
Inst.haltung:	72 m ²	x	13,5 €/m ²	= rd.	972 €
Inst.h.-TG:	1 St.	à	101,9 €/J.	= rd.	102 €
Mietausfall:	2 %	von	8.256 €	= rd.	<u>165 €</u>
					1.695 €
					20,5 %

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

8. Lasten und Beschränkungen

8.1 Grundbuch

Abteilung II

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

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

8.2 Baulasten

Die eingetragene Baulast sichert die Nutzung von 2 TG-Stellplätzen zu Gunsten eines Nachbargrundstückes. Für das Bewertungsobjekt ist durch diese Nutzungserlaubnis kein zusätzlicher, wertbeeinflussender Umstand erkennbar.

9. 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. Auch dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

ETW-Nr. 7 (Wohnung)	=	184.000 €
TG-Stellplatz Nr. 7	=	10.000 €

Insgesamt:

194.000 €

(in Worten: Einhundertvierundneunzigtausend Euro)

Der Verkehrswert ohne TG entspricht	2.556 €/m ² /Wfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	22,3

10. Zusätzlicher Auftrag

10.1 Betriebseinrichtungen

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

10.2 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Lt. Angaben beträgt die monatliche Nettokaltmiete 610 € zzgl. TG-Stellplatz zu 40 €.

10.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet: **Hessenweg 17
53844 Troisdorf**

10.4 Wohnungsbindung

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

10.5 Kanalanschlussbeiträge

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

10.6 Erschließungsbeiträge

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

10.7 Hausverwalter

Die Hausverwaltung wird durchgeführt von:

Hausverwaltung Stefan Uzunoff
Barbarastraße 15
53721 Siegburg

Die Erhaltungsrücklage für dieses Gesamtobjekt beläuft sich auf insgesamt 42.939,67 € (31.12.2022). Lt. Angabe der Hausverwaltung sind derzeit keine Hausgeldrückstände für das Sondereigentum Nr. 7 zu verzeichnen. Wesentliche Baumaßnahmen sind derzeit nicht beschlossen. Das aktuelle Hausgeld beträgt 301 €/mtl.

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

Hennef, 10.01.2024

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.