



**Gutachten, Gebäude-
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575
Telefax (02242) 912576
E-Mail office@sv-buero-barth.de

Reg.-Nr. 26-B-1614

42 K 4/26

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

- Sondereigentum-Nr. 1 im Erdgeschoss und TG-Stellplatz-Nr. 1 -

PLZ, Ort	53844 Troisdorf-Rotter See
Straße	Westfalenstraße 39
Ortsbesichtigung	27.03.2026 (nur Außenbesichtigung) 08.05.2026 (nur Außenbesichtigung)
Wertermittlungsstichtag	08.05.2026



Verkehrswert

(gem. § 74a ZVG nach Außenbesichtigung)

245.000 €

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	14
5 . Bodenwert	18
6 . Vergleichswert	19
7 . Sachwert	22
8 . Ertragswert	23
9 . Verkehrswert (Marktwert)	26
10 . 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 26.02.2026 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 4/26 ein Gutachten über den Grundbesitz "Westfalenstraße 39, Lübecker Weg 5 in 53844 Troisdorf-Rotter See, Sondereigentum-Nr. 1 im Erdgeschoss und TG-Stellplatz-Nr. 1" 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 08.05.2026

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 27.03.2026 (nur Außenbesichtigung)
08.05.2026 (nur Außenbesichtigung)

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 26.01.2026)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Sieglar

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
3901	1	Sieglar	10	1284	950 m ²

Miteigentumsanteil

854/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Westfalenstraße 39/Lübecker Weg 5 verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Haus Westfalenstraße 39, Erdgeschoß, nebst Kellerraum sowie Tiefgargeneinstellplatz Nr. 1 des Aufteilungsplanes.

Das jeweilige Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den Miteigentumsanteilen (eingetragen in Blättern 03901 bis 03912) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Eine Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden wurde vereinbart, was gemäß § 56 ZVG nicht bei einem Erwerb in der Zwangsversteigerung gilt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 22. April 1983 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil und die Berechtigungsvermerke sind von Blatt 03284 hierher übertragen.

2/zu 1 Wege- und Versorgungsleitungsrecht an dem Grundstück

3/zu 1 Wegerecht an dem Grundstück

zu 2/ und 3/zu 1:

Sieglar	10	1283	eingetragen in den Blättern 03913 bis 03923 Abteilung II Nr. 26 bzw. 27
---------	----	------	---

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

1-25 zu 1)

Je ein Mistwegerecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Sieglar Flur 10 1260-1283 sowie 1523 (z.Zt. Blätter 03260-03282, 03285 sowie 03913-03923)

zu Abt. II Nr. 1-25 eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 20. Februar 1981- untereinander gleichrangig - am 9. März 1981 in Blatt 03284; hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteile übertragen am 22. November 1983.

27 zu 1)

Wege- und Versorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Sieglar Flur 10 Nr. 1283 (z. Zt. Blätter 03913-03923). Eigentragen gemäß Bewilligung vom 4. März 1982- unter Vermerk bei dem herrschenden Grundstück mit Rang nach den Rechten Abt. III Nr. 1 und 2 am 6. April 1982 in Blatt 03284; hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteilen übertragen am 22. November 1983.

29 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 Troisdorf (Internetausgabe) geführt.

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Troisdorf sind 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. 22 km Bonn ca. 15 km Kreisstadt Siegburg ca. 9 km Zentrum ca. 3 km (Troisdorf)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 59 ca. 1,5 km; A 560 ca. 4,5 km Bundesstraße(n) B 8 ca. 2,5 km Bahnhof ca. 4,5 km (Troisdorf) Bushaltestelle ca. 0,3 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Troisdorf vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,1 km Schulen ca. 2 km (Grundschule) In Troisdorf sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
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. Dieser 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. Vorwiegend entstand die Bebauung in den 1970er/1980er Jahren.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 5,4 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2035 wird eine weitere Zunahme von rd. 2,2 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 43,8 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	eben
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. rechteckig
mittlere Breite	~ 25,0 m
mittlere Tiefe	~ 38,0 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	Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage, in Wohneigentum aufgeteilt

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. S 91 Blatt 9 vom 28.03.1981, der folgende bauliche Nutzung ausweist: WA = allgemeines Wohngebiet g = geschlossene Bauweise II - III = 2 und 3 Vollgeschosse zulässig 0,4 = GRZ (Grundflächenzahl) 0,8 - 1,0 = GFZ (Geschossflächenzahl) SD = Satteldach 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 offensichtlich planungsadäquat als Wohnung genutzt.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentlichen "Westfalenstraße" und "Lübecker Weg" erschlossen. Es handelt sich um Gemeindestraßen.
Ausbau	Die Erschließungsanlagen sind ortsüblich ausgebaut. Der Lübecker Weg ist 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

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. 63-6377-21/82.

Gebäudetyp

Mehrfamilienhaus (Westfalenstraße 39 und Lübecker Weg 5) mit insgesamt 12 Wohnungen und 12 TG-Stellplätzen
2 Vollgeschosse; in Sondereigentum aufgeteilt;
hier: ETW-Nr. 1, Hauseingang Westfalenstraße Nr. 39 im EG-links

Bauweise

konventionelle Massivbauweise

Baujahr

1982

Umbau/Mod.

Hierzu wurden mir keine Angaben mitgeteilt.

3.2	Raumaufteilung	(lt. Teilungserklärung und Bauakte)
	ETW-Nr. 1	Flur/Diele, WC, Abstellraum, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Terrasse
	KG	1 Kellerraum zu diesem Wohneigentum
3.3	Konstruktion	
	Außenwände	massives Mauerwerk; KG: Beton
	Innenwände	massives Mauerwerk
	Geschossdecken	Stahlbeton
	Dach	Holzstacheldach mit Betonpfannen
3.4	Ausbau	
	Fassade	Klinkerfassaden
	Fenster	Holz mit Isolierverglasung und Rollläden
	Hauseingangstür	Alu mit Isolierverglasung und Seitenteil
	Innentüren	keine Angaben möglich
	Wandbehandlung	keine Angaben möglich
	Deckenbehandlung	keine Angaben möglich
	Fußbodenbeläge	keine Angaben möglich
	Sanitärausstattung	1 Bad mit Wanne, Dusche, WC u. HW-Becken; 1 sep. WC (lt. Bauzeichnung)
	Treppen	Stahlbetontreppen mit Marmorstufen
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 mit Ziersträuchern (Vorgarten); Zugangsbefestigungen in Betonpflaster
Einfriedung	lebende Hecken
3.10 Nebengebäude	---
3.11 Garage(n)	1 Tiefgaragenstellplatz als SNR zu diesem Sondereigentum lt. Teilungserklärung
3.12 Baumängel und Bauschäden	Nach Außenbesichtigung wurden keine wesentlichen Schäden und Mängel festgestellt:
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	89,67 m ² (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 bauzeittypische Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.
3.15 Unterhaltungszustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Das Wohngebäude weist äußerlich einen normalen Unterhaltungszustand auf. <u>Sondereigentum</u> keine Angaben möglich

3.16 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten, in Wohneigentum aufgeteilt. Hier zu beurteilen ist die Wohnung-Nr. 1 im EG-links, Hauseingang Westfalenstraße und der dazugehörige TG-Stellplatz.

Die Grundrissgestaltung ist lt. Bauzeichnung zweckmäßig und zeitgemäß. Sie entspricht den heute üblichen Anforderungen für vergleichbare Objekte.

Zur Ausstattung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Angabe erteilt werden.

3.17 Hausverwaltung

Lt. Auskunft der Hausverwaltung ist für das Sondereigentum-Nr. 1 seit Juli 2025 kein Hausgeld mehr gezahlt worden. Dieses beträgt 425 €/mtl. Die Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt beträgt 24.435,60 € (Stand 31.12.2025).

3.18 Zusammenstellung der Basisdaten der baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	1.985,34 m ²	(gesamt)
	zzgl. TG	234,77 m ²	
	anteilig ETW-Nr. 1	189,60 m ²	
	Bruttorauminhalt	4.521,92 m ³	(gesamt)
	zzgl. TG	683,18 m ³	
	anteilig ETW-Nr. 1	444,52 m ³	
	Wohnfläche	89,67 m ²	(ETW-Nr. 1)
	Wohnfläche (Summe)	1.036,70 m ²	
	bebaute Fläche	442,33 m ²	(EG)

Gebäudekennndaten

BGF/Wfl.	2,14
BRI/Wfl.	5,02
BRI/BGF	2,34
GRZ - IST	0,47
GFZ - IST	0,94

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 12-Familienwohnhaus mit 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	1982	
Anbau	---	
Modernisierung	---	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	36 Jahre	(ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclcl} 36 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,4500 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 55,00 \% \end{array}$$

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 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:

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

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage und den erschließungsrechtlichen Gegebenheiten keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Deshalb ist eine zusätzliche Anpassung nicht erforderlich. Das Bewertungsobjekt ist jedoch relativ intensiv ausgenutzt, sodass ein Zuschlag von rd. 10 % als angemessen erachtet wird.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$550 \text{ €/m}^2 + 10 \% = 605,00 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 600 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bauland} : 950 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 = \mathbf{570.000 \text{ €}}$$

Anteilig für das Sondereigentum Nr. 1 verbleiben:

$$570.000 \text{ €} \times 854 / 10.000 = 48.678,00 \text{ €}$$

oder rd. **48.678 €**

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 2-geschossigen Wohngebäude mit 12 Wohneinheiten. Zu den Ausstattungskriterien kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Angabe gemacht werden.

Im Grundstücksmarktbericht 2026 sind für Wohnungen zwischen 81 m² und 120 m² in Troisdorf der Baualtersklasse 1981 - 1995 Vergleichspreise von 850 €/m²/Wfl. bis 3.350 €/m²/Wfl. veröffentlicht worden; der Mittelwert beträgt rd. 2.600 €/m²/Wfl.; der Median 2.750 €/m²/Wfl. Online stellt der Gutachterausschuss einen Immobilienpreiskalkulator (IPK) zur Verfügung. Dieser ermittelt aus dem Immobilienrichtwert (IRW = 3.180 €/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 3.050 €/m²/Wfl. (siehe Anl. 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. Aus den 28 Vergleichspreisen der Jahre 2023 - 2025 ergibt sich ein Mittelwert von 2.819 €/m²/Wfl. und ein Median von 2.841 €/m²/Wfl. (siehe Anl. 6).

In Anlehnung an die o.a. Vergleichspreise und den qualitätsbestimmenden Merkmalen dieses Sondereigentums halte ich im vorliegenden Fall einen Basiswert in Höhe von rd. 2.840 €/m²/Wfl. für angemessen und marktgerecht.

Der Wert für das hier zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 ergibt sich demnach zu:

$$90 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2.840 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 255.600 \text{ €}$$

abzgl. Schäden und Mängel

- am Sondereigentum
- am Gem.eigentum (anteilig)

wirtschaftliche Wertminderung

Besondere Bauteile/Einrichtungen

Sonstiges* 10 % - 25.560 €

Bereinigter Wohnungswert : 230.040 €

oder rd.

230.000 €

Der Wertansatz für den TG-Stellplatz zur Wohnung-Nr. 1 wird ebenfalls aus Vergleichspreisen abgeleitet. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 des regionalen Gutachterausschusses liegen die Kaufpreise von Tiefgaragen-Stellplätzen in Troisdorf bei:

Altersklasse	Anzahl	Preisspanne (€)		Mittelwert (€)	Median (€)
		von	bis		
bis 1980	5	9.000	10.000	9.000	9.000
1981 - 1995	3	15.000	15.000	15.000	15.000
1996 - 2010		keine Daten vorhanden			
ab 2011	3	15.000	29.500	24.500	29.500

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. 15.000 € zu berücksichtigen. Dieser Wertansatz entspricht dem aus den Vergleichspreisen abgeleiteten Medianwert im Zeitraum von 2023 - 2025. Der Verkehrswert für den TG-Stellplatz ergibt sich somit zu rd.:

15.000 €

* Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung

Insgesamt ergibt sich der Wert für das Sondereigentum somit zu:

Sondereigentum-Nr. 1 (Wohnung):		230.000 €
Sondernutzungsrecht (Tiefgarage):	+	15.000 €
zzgl. SNR	+	--- €
Insgesamt:		245.000 €
	rd.	245.000 €

7. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die ImmoWertV und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Dabei werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer verwendet. Bei den Ansätzen werden auch Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI), anderweitigen Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte berücksichtigt. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden bei den Basisansätzen angemessen berücksichtigt. Als Bezugseinheit für die BGF ist die DIN 277/2005.02 heranzuziehen.

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

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

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

Im vorliegenden Fall liegen Vergleichspreise vor, sodass auf eine Sachwertermittlung verzichtet wird.

8. 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 offensichtlich nicht vermietet. Es wird vmtl. vom Eigentümer selbst genutzt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Troisdorf liegt ein Mietspiegel vor. Die nachfolgende Tabelle ist im Mietspiegel 2025 veröffentlicht.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²
	9,50 €	52	8,11 €	79	7,60 €	106	7,50 €	133	7,36 €
26	9,43 €	53	8,08 €		7,59 €	107	7,50 €	134	7,35 €
27	9,36 €	54	8,05 €	81	7,58 €	108	7,50 €	135	7,33 €
28	9,29 €		8,02 €	82	7,58 €	109	7,50 €	136	7,32 €
29	9,22 €	56	7,99 €	83	7,57 €	110	7,50 €	137	7,31 €
	9,16 €	57	7,96 €	84	7,56 €	111	7,49 €	138	7,29 €
31	9,09 €	58	7,94 €		7,56 €	112	7,49 €	139	7,27 €
32	9,03 €	59	7,91 €	86	7,55 €	113	7,49 €	140	7,26 €
33	8,97 €		7,89 €	87	7,55 €	114	7,49 €	141	7,24 €
34	8,91 €	61	7,87 €	88	7,54 €	115	7,48 €	142	7,22 €
	8,86 €	62	7,84 €	89	7,54 €	116	7,48 €	143	7,20 €
36	8,80 €	63	7,82 €		7,54 €	117	7,48 €	144	7,18 €
37	8,75 €	64	7,80 €	91	7,53 €	118	7,47 €	145	7,16 €
38	8,69 €		7,78 €	92	7,53 €	119	7,47 €	146	7,14 €
39	8,64 €	66	7,77 €	93	7,53 €	120	7,46 €	147	7,11 €
	8,59 €	67	7,75 €	94	7,52 €	121	7,46 €	148	7,09 €
41	8,55 €	68	7,73 €		7,52 €	122	7,45 €	149	7,06 €
42	8,50 €	69	7,72 €	96	7,52 €	123	7,45 €	150	7,04 €
43	8,45 €		7,70 €	97	7,52 €	124	7,44 €		
44	8,41 €	71	7,69 €	98	7,52 €	125	7,43 €		
	8,37 €	72	7,67 €	99	7,51 €	126	7,43 €		
46	8,33 €	73	7,66 €		7,51 €	127	7,42 €		
47	8,29 €	74	7,65 €	101	7,51 €	128	7,41 €		
48	8,25 €		7,64 €	102	7,51 €	129	7,40 €		
49	8,21 €	76	7,63 €	103	7,51 €	130	7,39 €		
	8,18 €	77	7,62 €	104	7,51 €	131	7,38 €		
51	8,14 €	78	7,61 €		7,50 €	132	7,37 €		

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen mit einer Größe von rd. 90 m² Wfl. in dieser Baualtersklasse 7,54 €/m² aus. Dabei handelt es sich um Basisansätze, die je nach Baualtersklasse, Ausstattung und Modernisierung angepasst werden können. Hierzu steht ein Online-Rechner zur Verfügung, der bei den nachfolgend angesetzten Mieterträgen angemessen berücksichtigt wird. Bezogen auf das Bewertungsobjekt würde sich eine mittlere ortsübliche Vergleichsmiete von rd. 7,95 €/m² +/- 15 % ergeben. Zusätzlich werden Internetrecherchen zur Ableitung des Mietzins hinzugezogen.

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

Mieteinheit

ETW-Nr. 1 9,00 €/m²/Wfl.

TG-Stellplatz 50,00 €/St.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m²	Mietsatz €/m²/St.	Mietsatz monatlich
ETW-Nr. 1	90	Ø 9,00	810 €
TG-Stellplatz-Nr. 1		Ø 50,00	50 €
Summe; Rothertrag (mtl.)	90		860 €

Rohertrag (p.a.)	860 €	x	12 Monate	=	10.320 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>2.098 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	8.222 €
Bodenertragsanteil	48.678 €	x	2,50 %	-	<u>1.217 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	7.005 €
Bei einer Restnutzung von			36 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,50 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			23,56		
Gebäudeertragswert:	7.005 €	x	23,56	=	165.038 €
Bodenwert				+	<u>48.678 €</u>
vorläufiger Ertragswert					213.716 €
Schäden und Mängel					
sonstige wertbeeinflussende Umstände**				-	25.560 €
sonstige Bodenwerte					<u></u>
			Summe		188.156 €

Ertragswert	rd.	190.000 €
--------------------	-----	------------------

* <u>Bew.-Kosten</u>						
Verw.-ETW:	1 WE	à	439,0 €/J.	=	rd.	439 €
Verw.-TG:	1 St.	à	48,0 €/J.	=	rd.	48 €
Inst.haltung:	90 m²	x	14,4 €/m²	=	rd.	1.296 €
Inst.h.-TG:	1 St.	à	108,5 €/J.	=	rd.	109 €
Mietausfall:	2 %	von	10.320 €	=	rd.	206 €
						<u>2.098 €</u>
	entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag					20,3 %

**** Risiko bei fehlender Innenbesichtigung**

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. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

Der Verkehrswert **nach Außenbesichtigung** ergibt sich somit zu rd.:

245.000 €

(in Worten: Zweihundertvierzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht 2.722 €/m²/Wfl.

bzw. einen Rohertragsfaktor von 23,7

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 offensichtlich nicht vermietet. Es wird vmtl. vom Eigentümer selbst genutzt.

10.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Westfalenstraße 39 und Lübecker Weg 5
53844 Troisdorf**

10.4 Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Troisdorf sind 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
Barbarossastraße 15
53721 Siegburg

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

Hennef, 27.07.2026

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.