



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

digitale Ausfertigung

42 K 10/23

GUTACHTEN

zum Objekt

Gersbeckstraße 5

53840 Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte

- Sondereigentum - Nr. 2 und Garage-Nr. 2 -



Dieses Gutachten beinhaltet insgesamt 53 Seiten.

Davon entfallen 19 Seiten auf 7 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	10
4 . Wertermittlungsverfahren	17
5 . Bodenwert	22
6 . Vergleichswert	23
7 . Sachwert	25
8 . Ertragswert	28
9 . Lasten und Beschränkungen	31
10 . Verkehrswert / Marktwert	32
11 . Zusätzlicher Auftrag	33

Anlage

- 1 Kurzbeschreibung
- 2 Flurkarten (verkleinert)
- 3 Nutzung der Gartenflächen
- 4 Grundrisszeichnungen
- 5 Denkmalbereich "Schwarze Kolonie"
- 6 Luftbild
- 7 Foto 1 - 16

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 08.08.2023 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 10/23 ein Gutachten über den Grundbesitz "Gersbeckstraße 5 in 53840 Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte, - Sondereigentum - Nr. 2 und Garage-Nr. 2 -" 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.
3. Es wird gebeten, den Wohnungsverwalter und die amtliche Hausnummer festzustellen.

Wertermittlungstichtag 18.09.2023

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 18.09.2023

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 24.03.2023)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Troisdorf

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
3710	1	Troisdorf	18	2074	306 m ²
3710	1	Troisdorf	18	2075	6 m ²
					<hr/>
					312 m ²

Miteigentumsanteil

500 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Gersbeckstraße 5 verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoß nebst Kellerräumen und der Garage Nr. 2 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrechts beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 28. April 1980 Bezug genommen.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

3 zu 1) Lastend auf dem Anteil der Abt. I Nr. 4.2:

Über das Vermögen der Eigentümerin zu 4.2 ist das Insolvenzverfahren eröffnet.

4 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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung nicht vor.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird in der Denkmalliste der Stadt Troisdorf (Internetausgabe) unter lfd. Nr. 0532068-A-071 geführt.

Es handelt sich um ein Gebäude des geschützten Ensemblebereichs "Schwarze Kolonie".

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung 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	Friedrich-Wilhelms-Hütte (Schwarze Kolonie)
Kaufkraftkennziffer	91,1 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 25 km Bonn ca. 15 km Kreisstadt Siegburg ca. 6 km Zentrum ca. 4 km (Troisdorf)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 59 ca. 3 km; A 3 ca. 7,5 km Bundesstraße B 8 ca. 2 km Bahnhof ca. 0,6 km (Friedrich-Wilhelms-Hütte) Bushaltestelle ca. 0,6 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtteilzentrum und im Zentrum von Troisdorf vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,3 km Grundschule ca. 0,7 km Weiterführende Schulen sind in Troisdorf vorhanden.
Umgebung	Gestandenes Wohngebiet mit 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise.
Immissionen	Leichte Beeinträchtigung durch Kfz- und Schienen-Verkehr von den südlich gelegenen Eisenbahn- und Autobahntrassen- bzw. -brücken. 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 südlich vom Zentrum gelegenen Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte. Dieser Stadtteil befindet sich nördlich der Sieg/BAB 560, östlich der BAB 59, südlich des Willy-Brandt-Rings und westlich der Bahntrasse Troisdorf - Bonn/Beuel. Der Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte ist ursprünglich durch eine metallverarbeitende "Hütte" (später Mannstaedt-Werke) als Arbeitersiedlung geprägt. Danach ist eine Großwohnanlage aus den 1970er Jahren nördlich der Roncallistraße entstanden, die als "Blumensiedlung" bzw. Teil der Wohnanlage "Kaiserbau" bekannt ist. Diese Siedlung wird geprägt durch eine Bevölkerung unterschiedlicher Herkunftsländer und entsprechenden abweichenden internationalen Wohnvorstellungen. Lt. Internetveröffentlichung der Stadtverwaltung beträgt der Ausländeranteil an der Grundschule Roncallistraße rd. 50 %. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich südlich der Roncallistraße direkt an der Sieg, in einem Wohngebiet mit vorwiegend freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, die in diesem Bereich das Denkmalensemble "Schwarze Kolonie" bilden. Diese Lage ist nicht mit der Lage nördlich der Roncallistraße vergleichbar, sondern als deutlich besser einzustufen. Trotzdem wird diese Lage lt. Wohnlagenkarte der Stadt Troisdorf als mittelmäßig eingestuft. Nördlich grenzt das Bewertungsobjekt an den Mühlengraben an.

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	nicht regelmäßig	
mittlere Breite	~ 16 m	} Flstck.-Nr. 2074
mittlere Tiefe	~ 17 m	

Baugrund	<p>Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen.</p> <p>Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.</p>
Altlasten	<p>Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist der Grundbesitz nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.</p>
Aufbauten	<p>Zweifamilienhaus mit Garage und Carport; hier: ETW-Nr. 2 und Carport</p>

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	<p>Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.</p>
Bebauungsplan	<p>Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Er liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Die bauliche Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaftsbebauung zu beurteilen. Die Erschließung muss gesichert sein.</p>
Künftige Entwicklung	<p>Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.</p>
Hochwasser	<p>Trotz der Nähe zur Sieg und des Mühlengrabens sind lt. Überschwemmungskarte der Bez.Reg. Köln keine unmittelbaren Einflüsse zu erwarten. Gemäß Angaben des Eigentümers sind ihm Hochwassereinflüsse nicht bekannt.</p>

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohnung selbst genutzt. Ein Zimmer ist lt. Angaben des Eigentümers zu 4.1 vermietet.

2.6 Erschließung

Straße	Das Grundstück wird durch die öffentliche Gersbeckstraße erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße, die im Bereich des Bewertungsobjektes als Sackgasse endet.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut, jedoch noch nicht erstmalig endgültig hergestellt.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Troisdorf würden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB bei endgültiger Herstellung anfallen. Dieser ist zur Zeit nicht geplant.
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 gesundheitsgefährdende 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 der 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.

Gebäudetyp Zweifamilienhaus in Wohneigentum aufgeteilt; 2 Vollgeschosse, voll unterkellert
hier: ETW-Nr. 2 im 1. OG

Bauweise konventionelle Massivbauweise

Baujahr ~ 1922

Umbau/Mod. Lt. Angabe bei der Ortsbesichtigung wurden neben den üblichen Instandhaltungsmaßnahmen folgende Modernisierungen durchgeführt:

Gemeinschaftseigentum:

- Fenster ~ 1980/1989
- Fassade ~ 2017 (tlw. Putzerneuerung)

Sondereigentum:

- Heizzentrale ~ 2008
- Oberböden/Bäder ~ 1980/1990er Jahre (geschätzt)

3.2 Raumaufteilung

(zum Sondereigentum)

ETW Nr. 2	OG	Diele, Flur, WC, Küche, Bad, 3 Zimmer
	DG	1 Zimmer, 1 Speicherraum
	KG	1 Kellerraum, 1 Hauswirtschaftsraum mit Toilette zur ETW-Nr. 2

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton- und Holzbalkendecken
Dach	Holzwalmdach mit Ziegeldeckung

3.4 Ausbau

Fassade	Putzfassaden
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung und Klappläden mit mechanischem Antrieb integrierte Sprossen und Oberlicht (Denkmal)
Hauseingangstür	Holz mit Glasausschnitt in Sprossenteilung ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich, überw. Paneele

Fußbodenbeläge	Flur, Küche, Bad, WC: Fliesen 2 Zimmer: Stabparkett; 1 Zimmer: Textilbelag DG: Laminat
Sanitärausstattung	1 Bad mit Dusche u. HW-Becken 1 sep. WC mit HW-Becken
Treppen	Naturholztreppen; KG: Beton mit Fliesen

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung (sep. Gasthermen je WE im KG) zzgl. Specksteinofen im Wohnzimmer
Warmwasservers.	sep. Warmwasserbereitung über elektr. Durchlauferhitzer
Elektro	normale Ausstattung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

Sondernutzungsrecht an der mit dem Carport bebauten Teilfläche. Diese ist in der Teilungserklärung und im Grundbuch als Garage-Nr. 2 bezeichnet. Die Gartennutzung ist nicht eindeutig geregelt; wie auch die ausgeführte Nutzung im Dachgeschoss/Speicher. Die tatsächlich ausgeführte Nutzung wird unter den Eigentümern offensichtlich stillschweigend gebilligt. Eine eindeutige Nutzungsregelung sollte zur Rechtssicherheit angestrebt werden.

3.7 besondere Bauteile und besondere Ein- richtungen ---

3.8 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen, Ziersträucher, überdachte Terrasse und Geräteraum; Zugangsbefestigungen in Pflaster
Einfriedung	lebende Hecken; tlw. Holzzaun

3.9 Nebengebäude ---

3.10 Garage(n)

1 Carport mit gepflastertem Boden
Holzkonstruktion; Baujahr 1990 (Az. E 661/90)

3.11 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende sichtbaren Schäden und Mängel festgestellt:

- * Anzeichen von Feuchtigkeit im KG
- * bauartbedingte Wärmebrücken
- * Rissbildung an der Fassade
- * Abweichungen der ausgeführten Nutzung zur formellen Regelung in der Teilungserklärung

Für bauartbedingte Nachteile wird in der Sachwertermittlung nachfolgend ein pauschaler Abschlag als wirtschaftliche Wertminderung berücksichtigt. In der Ertragswertermittlung werden derartige Einflüsse in den Basisansätzen impliziert.

Für die Abweichungen zwischen tatsächlicher Nutzung und Festsetzung in der Teilungserklärung wird ein zusätzlicher Risikoabschlag angesetzt.

Die Rissbildung an der Fassade wurde lt. Angaben nach dem Brückenbau an der Bahnlinie festgestellt. Der Eigentümer hat entsprechende Instandsetzungen vom vermeintlichen Verursacher gefordert. Dieses Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

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.

3.12 Wohnfläche

88,54 m² (lt. Bauakte und Aufmaß im DG)

3.13 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Dieser ist für Häuser mit Denkmaleigenschaft auch nicht erforderlich (§ 79 Abs. 4 GEG).

3.14 UnterhaltungszustandGemeinschaftseigentum

Das Wohngebäude weist äußerlich einen normalen und gepflegter Unterhaltungszustand auf.

Sondereigentum

Das Sondereigentum ist ebenfalls gepflegt und befindet sich aufgrund der sukzessive durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in einem normalen Gesamtzustand.

3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig, jedoch nicht optimal. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Hierfür wird eine Teilfläche des gemeinschaftlichen Gartengrundstücks genutzt. Insgesamt ist die Wohnlage in der "Schwarzen Kolonie" von Friedrich-Wilhelms-Hütte als begehrt einzustufen. Die Zuwegungen sind durch die historische Bereichsbebauung relativ eng.

3.16 Teilungserklärung

Das Gebäude ist Teil der ehemaligen Arbeiter- und Angestelltensiedlung der Mannstaedt-Werke und denkmalgeschützt. Heute sind die Grundstücke real und in diesem Fall auch ideell geteilt. Die Realteilung zwischen den Grundstücks-Nrn. 2074 und 2076 verläuft in etwa der Mitte des Torbogens zwischen den baulichen Anlagen, der als Zufahrt zu den Stellplätzen, Garagen und Carport dient. Gegenseitige Dienstbarkeiten für die Überfahrtsrechte sind nicht eingetragen. Für die Zufahrt werden beide Grundstücke gemeinschaftlich genutzt. Im Falle der Umsetzung der Realteilung zwischen den Flurstücken-Nrn. 2074 und 2076 (z.B. Herstellung einer Grenzeinfriedigung) ist die Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Stellplätzen/Garage und Carport nicht mehr gegeben.

Die Teilungserklärung regelt eindeutig die Nutzung der Wohnungen im EG und OG. Im KG befindet sich die Heizzentrale des Bewertungsobjektes in einem Kellerraum des Teileigentums-Nr. 1. Der Heizungsraum sollte gemeinschaftlich genutzt werden können.

Im DG befindet sich vom Treppenhaus links ein ausgebautes Zimmer zur Whg.-Nr. 2. Der Speicher "hinten links" wird ebenfalls vom Eigentümer zu Nr. 2 genutzt. Formell handelt es sich um gemeinschaftlichen Speicherraum. Der Speicher "rechts" wird vom Eigentümer zu 1 genutzt und ist lt. Angaben mit einem Bad ausgebaut. Dieses befindet sich lt. Teilungserklärung somit im Gemeinschaftseigentum bzw. im Speicherraum. Eine einheitliche Regelung sollte erfolgen.

Analog die Gartennutzung: Dieser gemeinschaftlich nutzbare Bereich lt. Teilungserklärung ausschließlich Garage und Carport wird östlich vom Eigentümer zu 2 und westlich, hinter dem Wohngebäude vom Eigentümer zu 1 genutzt. Diese mündliche Vereinbarung mit Zugang zur Kelleraußentreppe sollte durch Sondernutzungsrechte in der Teilungserklärung geregelt werden um Rechtssicherheit zu schaffen. Der vom Eigentümer zu 2) genutzte Geräteraum und überdachte Terrasse befindet sich lt. Flurkarte tlw. auf dem Nachbargrundstücken 2076 und 2385. Auch hierzu bzw. der grenzüberschreitenden Nutzung liegen mir keine vertraglichen Regelungen bzw. rechtlichen Grundlagen oder dinglichen Sicherungen vor. Offensichtlich handelt es sich derzeit um eine stillschweigend gebilligte Nutzung unter den Grundstückseigentümern.

3.17 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist als erhaltenswürdiges Objekt der "Schwarzen Kolonie" in Troisdorf zuzuordnen. Es handelt sich um eine ehemalige Arbeitersiedlung, die von den ehemaligen Louis-Mannstaedt-Werken in Anlehnung an das Gartenstadtprinzip Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet wurde.

Am Bewertungsobjekt selbst befindet sich zum Gebäude Gersbeckstraße 6 ein Torbogen, der lt. Bauakte in den 1980er Jahren errichtet wurde. Als Bauherr war die Stadt Troisdorf registriert. Auch nach umfangreicher Recherche konnte mir seitens der Stadtverwaltung nicht mitgeteilt werden, welche Vereinbarungen in Bezug auf die grenzüberschreitende Bauweise und Instandhaltung mit den Grundstückseigentümern getroffen wurden. Vmtl. handelt es sich um eine Rekonstruktion der erhaltenswürdigen Bauweise in diesem Bereich entsprechend dem Torbogen zwischen den Gebäuden Hs-Nrn. 4 und 5. Formell sollte zur Rechtssicherheit eine Dienstbarkeit in Bezug auf die Nutzung und Erhaltung des Torbogens erfolgen.

3.18 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	435,60 m ²	(gesamt)
	anteilig ETW-Nr. 2	217,80 m ²	
	Bruttorauminhalt	1.158,60 m ³	(gesamt)
	anteilig ETW-Nr. 2	579,30 m ³	
	Wohnfläche	88,54 m ²	(ETW-Nr. 2)
	Wohnfl. (Summe)	177,08 m ²	
	bebaute Fläche	108,90 m ²	(gesamt)
	GRZ - IST	0,36	
	GFZ- IST	0,71	
Gebäudekenndaten (Gesamtobjekt)			
	BRI / BGF	2,66	
	BRI / Wfl.	6,54	
	BGF / Wfl.	2,46	

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 Qualitätsstichtag 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 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (USt.) angesetzt. Neben den Orientierungswerten der NHK 2010, Anlage 1 werden die Kostenkennwerte der jeweils aktuellen BKI, Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte herangezogen. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden dabei angemessen berücksichtigt. In Einzelfällen kann auch von der Bezugseinheit abgewichen werden, wenn z.B. €/m²/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

4.7 Verfahrenswahl

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einer Eigentumswohnung zzgl. Carport in einem Zweifamilienwohnhaus bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von Eigentumswohnungen aus dem Vergleichswert abgeleitet. Bei Eigentumswohnungen in einem Zweifamilienhaus ist auch die Sachwertermittlung von nicht untergeordneter Bedeutung, da neben dem relativ hohen Gebäudeanteil auch ein relativ hoher Grundstücksanteil derartige Immobilien wertrelevant beeinflusst. In den üblichen Vergleichspreisen von Eigentumswohnanlagen sind diese Wertverhältnisse abweichend zu beurteilen, so dass die Vergleichspreise von Eigentumswohnungen für derartige Immobilien kaum vergleichbar sind. Deshalb wird auch die Sachwertermittlung als geeignetes Wertermittlungsverfahren herangezogen. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet.

In Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a ZVG ist der Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen zu ermitteln. Hierzu zählen insbesondere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, die bei einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB unmittelbar zu berücksichtigen ist.

4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Im Einzelfall kann jedoch davon abgewichen werden um z.B. die Modellkonformität von anderweitigen Auswertungen einzuhalten.

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei werden die Orientierungswerte gem. ImmoWertV Anl. 1, BeWertV 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	~ 1922
Modernisierung	ab ca. 1980er Jahre
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$40 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,5000$$

entspricht rd. 50,00 %

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 Grundbesitz wird aus 2 Flurstücken gebildet, die im Zusammenhang mit einer Teilfläche des Flurstücks-Nrn. 2385 genutzt werden. Das Flurstück-Nr. 2385 steht im Eigentum des Abwasserbetriebes Troisdorf. Eine formelle Nutzungsregelung liegt nach Auskunft der Stadt Troisdorf nicht vor.

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

Gemäß Auskunft bei dem Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor. Deshalb wird der zonale Bodenrichtwert, dessen Ableitung üblicherweise ebenfalls auf der Auswertung von Vergleichspreisen basiert (in Abhängigkeit von Nutzung, Lage etc.), herangezogen.

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

Bonhoefferstraße 540 €/m²; ebfrei; W; II; rd. 500-700 m²

Die Lage in der Bonhoefferstraße ist deutlich ruhiger als die in der Gersbeckstraße, so dass ein Abschlag von rd. 10 % als angemessen und marktgerecht erachtet wird.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$540 \text{ €/m}^2 \cdot 10 \% = 486,00 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 490 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bauland} \quad : \quad 306 \text{ m}^2 \quad \times \quad 490 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{149.940 \text{ €}}$$

Anteilig für das Sondereigentum Nr. 2 verbleiben:

$$149.940 \text{ €} \quad \times \quad 500,00 / 1.000 \quad = \quad 74.970,00 \text{ €}$$

$$\text{oder rd. } \quad \mathbf{74.970 \text{ €}}$$

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. 89 m² Wohnfläche in einem 2-geschossigen Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten. Die Ausstattungskriterien entsprechen vorwiegend denen der Modernisierungszeit. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sind für Eigentumswohnungen in 2-3 Familienwohnhäusern keine separaten Auswertungen durchgeführt worden.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 sind für Wohnungen mit einer Größe von 81 - 120 m² in Troisdorf in der Baualtersklasse bis 1980 Vergleichspreise von 1.650 €/m²/Wfl. bis 3.950 €/m²/Wfl. veröffentlicht worden; der Mittelwert beträgt rd. 2.700 €/m²/Wfl. Des Weiteren werden eigene Recherchen, Veröffentlichungen im Internet und von Maklerverbänden für die Ableitung des Vergleichswertes herangezogen.

Im vorliegenden Fall wird als Basiswert für die Wertermittlung rd. 2.400 €/m²/Wfl. angehalten.

Für die bauartbedingten Nachteile wird ein Abschlag als wirtschaftliche Wertminderung angesetzt. Für die Risiken in Bezug auf rechtlicher und tatsächlicher Nutzung wird ein zusätzlicher Risikoabschlag am Gemeinschaftseigentum berücksichtigt.

In Anlehnung an die o.a. Vergleichspreise und den qualitätsbestimmenden Merkmalen dieses Sondereigentums-Nr. 2 ergibt sich folgender Wertansatz:

89 m ²	x	2.400 €/m ²	=	213.600 €
abzgl. Schäden und Mängel				
-	am Sondereigentum			
-	am Gem.eigentum	15 %	-	32.040 €
	wirtschaftliche Wertminderung	10 %	-	21.360 €
Besondere Bauteile/Einrichtungen				
Sonstiges				
Bereinigter Wohnungswert :				<hr/> 160.200 €
				oder rd. 160.000 €

Der Wertansatz für die Garage-Nr. 2 (hier: Carport) wird ebenfalls aus Vergleichspreisen abgeleitet. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses liegen die Kaufpreise der Baualtersklasse 1981 - 1995 im Rhein-Sieg-Kreis zwischen 8.000 €/St. und 15.000 €/St., im Mittel bei 10.000 €/St. Von wesentlichem wertrelevantem Einfluss bei Stellplätzen ist die Zentralität bzw. das Stellplatzangebot und die Stellplatzsituation in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Unter Berücksichtigung dieser wertbildenden Faktoren halte ich es für angemessen und marktgerecht, im vorliegenden Fall den Mittelwert für das hier zu beurteilende Carport anzuhalten. Der Verkehrswert für den Carport-Nr. 2 ergibt sich somit zu rd.:

10.000 €

Insgesamt ergibt sich der Wert für das Sondereigentum Nr. 2 somit zu:

Sondereigentum-Nr. 2 (Wohnung):	160.000 €
Sondernutzungsrecht (Carport):	+ <u>10.000 €</u>
Insgesamt:	170.000 €
rd.	170.000 €

7. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie 2012 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 Wertermittlungsstichtag 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.

Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 rechtsverbindlich und ersetzt die ImmoWertV 2010 vom 01.07.2010. Marktmanente Daten, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertanpassungsfaktoren, etc. wurden vom regionalen Gutachterausschuss auf Grundlage der **bis** zum 31.12.2021 verbindlichen ImmoWertV ermittelt. Um systemkonforme Daten mathematisch korrekt anzusetzen, wird auch in der nachfolgenden Wertermittlung diese Systematik berücksichtigt. Die ImmoWertA (Anwendungshinweise) soll die Richtlinien zur ImmoWertV ablösen. Diese Anwendungshinweise sind in Vorbereitung und weder veröffentlicht noch verbindlich.

7.1 Normalherstellungskosten (gem. Kostenkennwerte/NHK/BKI/etc.)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
ETW-Nr. 2 (anteilig)	218 m ²	700	152.600 €
Gesamt	218 m²		152.600 €

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten 08/2023 : (Index 178,2) = 271.933 €
(Indexumrechnung aus Basis 2015 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 271.933 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 40 Jahre

Alterswertminderung : 50,0 % - 135.967 €
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,5000

vorläufiger Zeitwert = 135.966 €

Außenanlagen (pauschal) : 5,0 % + 6.798 €

142.764 €

7.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 142.764 €

aus 5. Bodenwert (anteilig) 74.970 €

vorläufiger Sachwert 217.734 €

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Dieser Sachverhalt trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Für derartige bauliche Anlagen hat der regionale Gutachterausschuss keine Sachwertanpassungsfaktoren ermittelt. Deshalb ist keine zusätzliche Anpassung erforderlich. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$217.734 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 217.734 \text{ €}$$

Zur Ermittlung des Sachwertes ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert ggfs. um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzupassen. Hierzu zählen beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Bauschäden und Baumängel sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese wertrelevanten Einflüsse sollen durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Demnach ergeben sich folgende Korrekturen zu dem zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert:

Vorläufiger Sachwert			217.734 €
Schäden und Mängel (Gem.eigentum)	15 %	-	32.660 €
Schäden und Mängel (Sondereigentum)			
wirtsch. Wertminderung	10 %	-	21.773 €
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			
Zeitwert Garage(n)			
Zeitwert Nebengebäude			
Sachwert (ETW-Nr. 2)			163.301 €
Zeitwert Carport-Nr. 2			10.000 €
Sachwert (ETW-Nr. 2)			173.301 €
	rd.		170.000 €

8. Ermittlung des Ertragswertes

Rohrertrag

Der Rohrertrag 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 Rohrertrag 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 Rohrertrag 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 Wohneigentum bis Bj. 1989 einen Liegenschaftszinssatz von 2,2 % +/- 0,4 % veröffentlicht.

Aus der Historie ist abzuleiten, dass der Liegenschaftszinssatz positiv/negativ in Abhängigkeit der Darlehnszinssentwicklung beeinflusst wird. Im Jahr 2016 lag der Liegenschaftszinssatz im Rhein-Sieg-Kreis gem. Grundstücksmarktbericht für Eigentumswohnungen bei 4,2 % +/- 0,7 %. Die Reduzierung des Darlehnszinssatzes in den vergangenen Jahren bis 1,0 % 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 der 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 wird vorwiegend vom Eigentümer selbst genutzt. Für ein Zimmer wird ein Mietertrag lt. Angaben des Eigentümers incl. Nebenkosten von rd. 520 €/mtl. erzielt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Troisdorf liegt ein Mietspiegel vor.

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen der Baualtersklasse bis 1948 bei mittlerer Ausstattung in mittlerer Wohnlage und einer Wohnungsgröße von 81 - 90 m² eine Vergleichsmiete von 7,82 €/m² aus. Für Wohnungsgrößen von 91 - 100 m² sind 7,82 €/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 wurde. Zusätzlich werden Internetrecherchen hinzugezogen.

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

Mieteinheit

Wohnhaus 8,00 €/m²/Wfl.

Carport 40,00 €/St.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
ETW-Nr. 2	89	Ø 8,00	712 €
Carport-Nr. 2		40,00	40 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	89		752 €

Rohertrag (p.a.)	752 €	x	12 Monate	=	9.024 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>1.887 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	7.137 €
Bodenertragsanteil	74.970 €	x	3,00 %	-	<u>2.249 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	4.888 €
Bei einer Restnutzung von			40 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			3,00 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			23,11		
Gebäudeertragswert:	4.888 €	x	23,11	=	112.962 €
Bodenwert				+	<u>74.970 €</u>
vorläufiger Ertragswert					187.932 €
Schäden und Mängel				-	32.660 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
Ertragswert					<u>155.272 €</u>
			rd.		155.000 €

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-ETW:	1 WE	á	411,0 €	rd.	411 €
Verw.-Ca:	1 St.	á	45,0 €	rd.	45 €
Inst.haltung:	89 m ²	x	13,5 €/m ²	rd.	1.202 €
Insth. Ca:	1 St.	á	49,1 €	rd.	49 €
Mietausfall:	2 %	von	9.024 €	rd.	<u>180 €</u>
					1.887 €
			entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag	rd.	20,9 %

9. Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

3 zu 1) Lastend auf dem Anteil der Abt. I Nr. 4.2:

Über das Vermögen der Eigentümerin zu 4.2 ist das Insolvenzverfahren eröffnet.

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

Derartige Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches sind nicht von wertrelevantem Einfluss.

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

10. 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. Bei Eigentumswohnungen in Zweifamilienhäusern ist auch der Sachwert angemessen zu berücksichtigen, da dieser die wertrelevanten Einflüsse einer Wohnung in einer Eigentümergemeinschaft von "nur" 2 Einheiten mehr gewichtet. Der Verkehrswert wird deshalb unter Berücksichtigung beider Berechnungsverfahren 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, wie auch die Risiken und Unsicherheiten aufgrund der Abweichungen zwischen tatsächlicher und formeller Nutzung mit fehlenden Vereinbarungen.

Der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag ergibt sich somit zu rd.:

ETW-Nr. 2 (Wohnung) = 170.000 €

SNR-Nr. 2 (Carport) = 10.000 €

Insgesamt

180.000 €

(in Worten: Einhundertachtzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht 2.022 €/m²/Wfl.

bzw. einen Rohertragsfaktor von 19,9

11. Zusätzlicher Auftrag

11.1 Betriebseinrichtungen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich **nicht** um eine Gewerbeeinheit. Besondere Einrichtungen (Zubehör) wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

11.2 Mieter

Das Bewertungsobjekt wird vorwiegend vom Eigentümer selbst genutzt. Für ein Zimmer wird ein Mietertrag lt. Angaben des Eigentümers incl. Nebenkosten von rd. 520 €/mtl. erzielt.

11.3 Amtl. Adresse

Lt. Auskunft der Stadt Sankt Augustin wird dieser Grundbesitz unter folgender amtlicher Adresse geführt: **Gersbeckstraße 5, 53840 Troisdorf**

11.4 Wohnungsbindung

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

11.5 Kanalanschlussbeiträge

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

11.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Troisdorf würden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB bei endgültiger Herstellung anfallen. Dieser ist zur Zeit nicht geplant.

11.7 Zwangsverwalter

11.8 Hausverwalter

Die Hausverwaltung wird durchgeführt von:

Hausverwaltung Peter Kittlaus GmbH
Bahnhofstraße 12
53721 Siegburg

Lt. Auskunft der Hausverwaltung erfolgt keine reguläre Rücklagenbildung. Eventuell anstehende Instandhaltungsmaßnahmen werden über eine Sonderumlage finanziert. Hausgeldrückstände sind nicht vorhanden. Die Hauskosten für diese Wohneinheit betragen 163 € monatlich.

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

Hennef, 22.11.2023

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.