

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 24.10.24
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

Exposé zum aktualisierten WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 042 K 015/24

beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienreihenmittelhaus
bebauten Grundstücks**



Brahmsstraße 28

in

Troisdorf-Kriegsdorf

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem
Einfamilienreihenmittelhaus
Brahmsstraße 28
in
53844 Troisdorf
- **Nutzung:** eigengenutzt

- **Sachwert:** **253.000 €**
Bodenwert: 88.000 €
Gebäudewert: 147.000 €
Wert der Außenanlagen: 6.000 €

vorläufiger Sachwert: 241.000 €
- **Ertragswert:** **247.000 €**
Wohnfläche: rd. 82 m²
jährlicher Rohertrag: 10.824 €
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %
- **Vergleichswert:** **246.000 €**
Gebäudefaktor: 3.730 €/m²

- **Verkehrswert:** **250.000 €**

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Sieglar auf dem Blatt 8.471 unter der lfd. Nr. 1 BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Sieglar, Flur 30, Flurstück 342,
Gebäude- und Freifläche, Brahmsstr. 28, Größe 138 m²“*

Gemäß Grundbuchauszug vom 03.04.2024 sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Schreiben der Stadt Troisdorf vom 31.07.2024 ist zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks im Baulastenverzeichnis keine Baulast eingetragen.

Gemäß Schreiben der Stadt Troisdorf vom 22.07.2024 bestehen für das Bewertungsobjekt *„nach hiesiger Kenntnis keine öffentlich-rechtlichen Wohnungsbindungen. Öffentliche Mittel sind hier nicht beantragt worden.“*

An der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze besteht infolge der Reihenhausbauung Grenzbebauung. Gemäß Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau. Nach der Darstellung der Sichtschutzmauer an der Terrasse zum Haus Brahmsstraße 26 hin steht diese in einem Abstand von ca. 0,5 m von der Grenze auf dem zu bewertenden Grundstück (Abweichung zwischen örtlichem Grenzverlauf und der rechtmäßigen Grenze).

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Troisdorfer Stadtteil Kriegsdorf, rd. 0,4 km in Luftlinie gemessen westlich des Rotter Sees und rd. 4 km in Luftlinie gemessen westlich der Troisdorfer Innenstadt (Fußgängerzone). Troisdorf, rd. 25 km südlich von Köln bzw. rd. 10 km nördlich von Bonn gelegen und direkt an die Kreisstadt Siegburg

grenzend, ist mit rd. 79.000 Einwohnern die größte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Im Jahr 1969 im Rahmen der kommunalen Gebietsreform mit den Ortschaften der Gemeinde Sieglar und den Orten Altenrath und Friedrich-Wilhelms-Hütte zusammengeschlossen, besteht Troisdorf heute aus den 12 Stadtteilen Troisdorf-Mitte, Spich, Sieglar, Oberlar, Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bergheim, Altenrath, Müllekoven, Kriegsdorf, Eschmar, Troisdorf-West und Rotter See. Insbesondere seit den 1970er Jahren wurden moderne Wohnanlagen, neue Bildungs- und Kultureinrichtungen, zahlreiche Grünanlagen, eine ausgedehnte Fußgängerzone, neue Industrie- und Gewerbegebiete sowie ein großzügiges Radwegenetz geschaffen. Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind vorhanden. Als Einkaufsstadt der kurzen Wege entlang der Kölner Straße bietet Troisdorf eine Vielzahl von Geschäften. Kriegsdorf mit rd. 3.000 Einwohnern gehört zu den westlichen Stadtteilen Troisdorfs. Der S-Bahn-Haltepunkt Spich der Linien S12 (Köln-Hennef/Au) und S13 (Köln-Troisdorf) mit Park&Ride-Parkplatz und Busanschluss befindet sich in rd. 2 km Entfernung und bietet gute Verbindungen nach Troisdorf, Siegburg, Köln und Bonn. Den Ortskern bildet die Reichensteinstraße mit der Kirche, dem Friedhof und dem Kindergarten. In Kriegsdorf sind nur wenige Geschäfte vorhanden. Eine Grundschule befindet sich im rd. 2 km entfernten Stadtteil Spich; ein Schulzentrum mit Haupt- und Realschule sowie einem Gymnasium befindet sich im ebenfalls rd. 2 km entfernten Stadtteil Sieglar. In der Nähe liegen der Freizeitpark Haus Rott (Pferdesport, Tennis, Bogenschießen) und die Eissporthalle sowie der Rotter See mit Badestrand (rd. 1 bis 2 km entfernt). Weitere Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung bieten sich in den Stadtteilen Spich und Rotter See, die über Discount-, Fach- und Frischemärkte verfügen. Das Bewertungsobjekt liegt auf der westlichen Seite der Brahmsstraße rd. 20 m nördlich der Abzweigung dieser Straße von der Brucknerstraße, die nach rd. 80 m in östlicher Richtung auf die Offenbachstraße stößt, über die man nach rd. 1,5 km in nördlicher Richtung zur Anschlussstelle Spich der Autobahn A 59 gelangt. Die nächste Bushaltestelle (Verbindungen nach Troisdorf Bahnhof und Sankt Augustin) befindet sich an der Einmündung der Brucknerstraße in die Offenbachstraße. In der Nachbarschaft überwiegt II-geschossige, neuere Wohnbebauung. Rd. 1 km südwestlich liegt der

Eschmarer See. Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen; die Brahmsstraße ist im Mietspiegel für Troisdorf (aus dem Jahr 2014) als gute Wohnlage eingestuft. Gemäß der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Flug-, Straßen- oder Schienenverkehr.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem beidseitig angebauten, II-geschossigen, unterkellerten Einfamilienreihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude wurde in den Jahren 1968/1969 zusammen mit 18 weiteren Reihenhäusern in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung 11.09.1968 / 31.01.1969, Rohbauabnahmeschein 31.01.1969, Schlussabnahmeschein 23.09.1969). In Abweichung von der Baugenehmigung wurde später das Dachgeschoss mit Einbau einer großen Dachgaube zu Wohnzwecken ausgebaut (Nutzfläche rd. 20 m² nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung); hierfür liegt keine Baugenehmigung vor. Vorliegend kann nicht unterstellt werden, dass eine Baugenehmigung erteilt wird (fehlender 2. Rettungsweg, lichte Höhe nur 2,05 m), insofern wird ein Risikoabschlag erforderlich, da u.U. auch ein Rückbau erforderlich werden kann. Die Wohnfläche im Dachgeschoss bleibt daher bei der Wohnflächenermittlung und damit im Ertragswertverfahren unberücksichtigt. Seit der Erstellung bis heute, insbesondere nach einem Eigentümerwechsel im Jahr 2009 und vor 8 Jahren, wurden verschiedene Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, wie z.B. ¹:

- Einbau eines Warmluft-Kachelofens
- neue Bodenbeläge (zwischen 2010 und 2014)
- überwiegend neue Fenster und Türen (zwischen 2010 und 2016)
- Sanierung des Bads im OG mit neuen Sanitärobjekten, neuen Fliesen etc. (zwischen 2010 und 2014)
- Schließen des Kellereingangs vom Garten her (zwischen 2010 und 2014)

¹ Aufzählung tlw. auch nach Angabe des Miteigentümers,
Jahresangaben nach Angabe des Miteigentümers

- neue Hauseingangüberdachung (zwischen 2010 und 2014)
- neuer Fliesenspiegel in der Küche (zwischen 2010 und 2014)
- Dachsanierung mit Dämmung, neue Dacheindeckung mit Tondachsteinen, neue Fensterbänke an der Dachgaube, neue Schornsteinverkleidung, neue Dachrinnen und Regenfallrohre etc. (2016)
- Umrüstung des Bads im OG in ein Duschbad (2016)
- neue Terrassenplatten (2016)
- neue Hauseingangstür (2016)
- Einbau elektrischer Rollläden in mehreren Zimmern (2016)
- Erneuerung des Durchlauferhitzers im Bad im OG (2017)
- Badmodernisierung (Fliesen, Sanitär in 2019)

Die Ölheizungsanlage ist nach Eigentümerangabe im Jahr 2002 erneuert worden. Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist insgesamt noch als zufriedenstellend zu beurteilen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. renovierungsbedürftiges Stabparkett
- tlw. offene Abschlüsse beim Stabparkett
- tlw. instandsetzungsbedürftige Sockelleisten
- fehlende Rolllade im Duschbad
- ein fehlender Wandheizkörper; Feuchtigkeiterscheinung an einer Außenwand im Bereich einer Heizkörpernische
- Feuchtigkeiterscheinungen an Kelleraußenwänden und der Kellerdecke
- angeblich nicht betriebsbereite Öl-Zentralheizung ²
- angeblich erforderliche Nachrüstung (Filter) des Warmluft-Kachelofens im Hinblick auf die Bestimmungen der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung ²
- angeblich Feuchtigkeit durch Regenwasser im Keller durch unsachgemäßen Verschluss des Kellerausgangs zum Garten ²

Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu insgesamt rd. 82 m².

² nach Angabe der Miteigentümerin

Baubeschreibung

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Außenwandflächen	Münchner Rauputz mit blauem Anstrich, Sockel mit Glattputz
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (30°) in Holzkonstruktion mit Tondachziegeleindeckung, Aufdachdämmung, Dachrinnen, Regenfallrohre in Zinkblech
Dachgaube	Holzkonstruktion mit Aluminium- verkleidung, gedämmt
Schornstein	Mauerwerk, Aluminiumverkleidung, gedämmt
Hauseingangstür	mit isolierverglastem Lichtausschnitt
Hauseingangsüberdachung	mit Holzuntersicht
Hauseingangsstufe	mit Natursteinbelag
Treppen	Holztreppen mit Holzgeländern, Betontreppe zum KG
Kellerausgangstreppe	nicht mehr vorhanden, zugemauert
Fenster	in Holz bzw. in Kunststoff mit Isolier- verglasung, Kunststoffrollläden, im OG überwiegend mit Elektroantrieb

Dachflächenfenster	mit Isolierverglasung
Türen	Holztüren mit Futter und Bekleidung, eine Ganzglasschiebetür
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Sanitärräumen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in der Küche, Außen- und Innenwände tlw. mit Gips- kartonplatten verkleidet, abgehangene Decke im Duschbad mit integrierten Strahlern
Fußböden	schwimmender Estrich mit Fliesen-, Stabparkett- bzw. PVC-Belag
Heizung	Ölwarmwasserzentralheizung (Buderus Logano G 115 mit Logamatic aus dem Jahr 2002), Heizöllagerung in einem kellerge- schweißten Stahltank (3.000 Liter), Wärmeausstrahlung durch Wandheiz- körper, Warmluft-Kachelofen im Wohnzimmer
Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen	- EG: Gäste-WC mit WC und Hand- waschbecken - OG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
Elektrische Installation	in normaler Ausführung