

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus
Brahmsstraße 28 in 53844 Troisdorf-Kriegsdorf

- 1 -

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

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

Aktualisiertes

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

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienreihenmittelhaus
bebauten Grundstücks**

Brahmsstraße 28

in

Troisdorf-Kriegsdorf

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 01.08.2024

zu:

250.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 19 Seiten und ist in zweifacher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage.....	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	10
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude	11
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Sachwertverfahren	14
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	15
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	16
3.2.2.1	Einfamilienreihenmittelhaus	16
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	17
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	17
3.2.4	Sachwert.....	17
3.3	Ertragswertverfahren.....	20
3.3.1	Bodenwert	20
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlage.....	20
3.3.3	Ertragswert	23
3.4	Vergleichswertverfahren.....	23
4.	Verkehrswert.....	25
5.	Allgemeine Hinweise	26
6.	Anlagen	27

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Grundstück mit einem Einfamilienreihenmittelhaus Brahmsstraße 28 in 53844 Troisdorf• Nutzung: eigengenutzt																
<ul style="list-style-type: none">• Sachwert: <table><tr><td>Bodenwert:</td><td>88.000 €</td><td></td></tr><tr><td>Gebäudewert:</td><td>147.000 €</td><td></td></tr><tr><td>Wert der Außenanlagen:</td><td>6.000 €</td><td></td></tr><tr><td></td><td>-----</td><td></td></tr><tr><td>vorläufiger Sachwert:</td><td>241.000 €</td><td></td></tr></table>	Bodenwert:	88.000 €		Gebäudewert:	147.000 €		Wert der Außenanlagen:	6.000 €			-----		vorläufiger Sachwert:	241.000 €		253.000 €
Bodenwert:	88.000 €															
Gebäudewert:	147.000 €															
Wert der Außenanlagen:	6.000 €															

vorläufiger Sachwert:	241.000 €															
<ul style="list-style-type: none">• Ertragswert: <table><tr><td>Wohnfläche:</td><td>rd. 82 m²</td><td></td></tr><tr><td>jährlicher Rohertrag:</td><td>10.824 €</td><td></td></tr><tr><td>Liegenschaftszinssatz:</td><td>2,00 %</td><td></td></tr></table>	Wohnfläche:	rd. 82 m ²		jährlicher Rohertrag:	10.824 €		Liegenschaftszinssatz:	2,00 %		247.000 €						
Wohnfläche:	rd. 82 m ²															
jährlicher Rohertrag:	10.824 €															
Liegenschaftszinssatz:	2,00 %															
<ul style="list-style-type: none">• Vergleichswert: <table><tr><td>Gebäudefaktor:</td><td>3.730 €/m²</td><td></td></tr></table>	Gebäudefaktor:	3.730 €/m ²		246.000 €												
Gebäudefaktor:	3.730 €/m ²															
<ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert:	250.000 €															

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Siegburg vom 26.09.2024 wird vorliegend das in dem Teilungsversteigerungsverfahren 042 K 015/24 von mir erstellte Wertgutachten vom 12.08.2024 über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebauten Grundstücks Brahmsstraße 28 in Troisdorf-Kriegsdorf aktualisiert.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Auftragsgemäß soll das Wertgutachten auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Troisdorf
- Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf
- Parteienvertreter mit Schriftsätzen vom 24.09.2024 und 25.09.2024

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 01.08.2024 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

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

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

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 342 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

Brahmsstraße 28 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

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 Reihenhausbebauung 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).

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

In dem eigengenutzten Einfamilienreihenmittelhaus ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden und wird kein Unternehmen betrieben.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Es liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. K 17 1 Änderung Nr. 5 (Rechtskraft 29.06.2004, Ausschnitt aus dem Bebauungsplan s. Anlage 9), der für den Bereich des Bewertungsobjekts folgende Festsetzungen trifft:

- WR 2Wo = reines Wohngebiet, Beschränkung auf 2 Wohnungen
- II-geschossig

- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Satteldach, Dachneigung 30° - 45°

Die auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen.

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Brahmsstraße (im Bereich des Bewertungsobjekts verkehrsberuhigt - Tempo 7 - ausgebaute, mit Betonsteinpflaster befestigte Gemeindestraße mit Entwässerung, Beleuchtung und einigen Parkmöglichkeiten) erschlossen. Das Grundstück ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Es ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

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 Jah-

ren wurden moderne Wohnanlagen, neue Bildungs- und Kultureinrichtungen, zahlreiche Grünanlagen, eine ausgedehnte Fußgängerzone, neue Industrie- und Gewerbegebiete sowie ein großzügiges Radwegnetz 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 Umge-

bungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Flug-, Straßen- oder Schienenverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7 und 8) entnommen werden.

Das rechteckig geschnittene Grundstück besitzt eine Breite von rd. 6,20 m und eine Tiefe von rd. 22,2 m.

Die Freiflächen des im hinteren Bereich durch hohe Mauern und blickdichte Zäune eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- vor dem Wohnhaus als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zum Hauseingang bzw. Pkw-Stellplatzfläche und Fläche für Mülltonnenboxen,
- hinter dem Wohnhaus als mit Holzpaletten befestigte und mit Filz belegte Terrasse mit einer Markise (instandsetzungsbedürftige Bepannung, Elektroantrieb) in Hausbreite und mit Sichtschutzmauern zu den Nachbargrundstücken sowie als überwiegend mit Filz (auf Betonplatten) ausgelegter Garten mit Sträuchern, Bäumen und einem kleinen Holzschuppen (mit Kaminholzlagerung).

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 22.07.2024 ist das Grundstück „im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-

Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen mir auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

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)

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

- Sanierung des Bads im OG mit neuen Sanitäreobjekten, neuen Fliesen etc. (zwischen 2010 und 2014)
- Schließen des Kellereingangs vom Garten her (zwischen 2010 und 2014)
- neue Hauseingangsüberdachung (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; Feuchtigkeitserscheinung an einer Außenwand im Bereich einer Heizkörpernische
- Feuchtigkeitserscheinungen 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. Bundesimmissionschutzverordnung ²
- angeblich Feuchtigkeit durch Regenwasser im Keller durch unsachgemäßen Verschluss des Kellerausgangs zum Garten ²

² nach Angabe der Miteigentümerin

Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu insgesamt rd. 82 m² (Wohnflächenberechnung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlage 11).

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 204 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heran-

zuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie zur groben Kontrolle ein Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat den Bodenrichtwert für ein Grundstück in dem Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2024 zu 610 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: II
- Fläche: rd. 500 m² bis 700 m²

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Troisdorf-Kriegsdorf bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die Größe des zu bewertenden Grundstücks ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ein Zuschlag zum Bodenrichtwert in Höhe von 5 % anzubringen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zu:

$$138 \text{ m}^2 * 610 \text{ €/m}^2 * 1,05 = 88.389 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } \mathbf{88.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Einfamilienreihenmittelhaus

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche = 204 m²

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten³ = 1.280 €/m²

204 m² * 1.280 €/m² = 261.120 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde im Jahr 1969 fertiggestellt und ist somit 55 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei einem mittleren bis überwiegenden Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauer zu 45 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

³ Gebäudetyp	=	3,11
Standardstufe	=	2,6
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	rd. 700 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex	=	1,827
NHK: 700 €/m ² * 1,827	=	rd. 1.280 €/m ²

$$(80 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,438$$

$$261.120 \text{ €} * 0,438 = 114.371 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$261.120 \text{ €} - 114.371 \text{ €} = 146.749 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{147.000 \text{ €}}$$

3.2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels ein Ansatz von 4 % des Wertes der baulichen Anlage gerechtfertigt:

$$147.000 \text{ €} * 0,04 = \text{rd. } \mathbf{6.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind die Bodenbefestigungen, die Grundstückseinfriedigungen und die Anschlusskosten berücksichtigt.

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	88.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	147.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	6.000 €

Summe	=	241.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („boG´s“)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf und der gegenwärtigen Marktsituation ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,29 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt für erforderlich gehalten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische

sche Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Wegen des unter der Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden und Risiken wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁴ ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert des Einfamilienreihenmittelhauses in Höhe von pauschal rd. 60.000 € ⁵ angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe des Abschlags.

⁴ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „*Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss*“ (in „*Grundstücksmarkt und Grundstückswert*“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „*Einfamilienhaus, Schaden 10.000 €*“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,7 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁵ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, s.a. unter Ziffer 5.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$241.000 \text{ €} * 1,30 - 60.000 \text{ €} = \text{rd. } 253.000 \text{ €}$$

3.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Häuser im Bereich der Brahmsstraße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 11,90 €/m².

Nach dem Mietspiegel 2023 der Stadt Troisdorf für nicht preisgebundenen Wohnraum ergibt sich für das Bewertungsobjekt mit dem online-Rechner eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 8,63 €/m² mit einer Spanne von 7,29 €/m² - 9,93 €/m² (s. Anlage 10).

Unter Berücksichtigung der Lage und der Größe des Bewertungsobjekts, der Mietpreisentwicklung sowie des Eigenheimcharakters mit Nutzungsmöglichkeit des Gartens und des ausgebauten Dachraums wird nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsarbeiten eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) von 11,00 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$82 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 10.824 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^6 = 15 \%$$

Reinertrag:

$$10.824 \text{ €} * 0,85 = 9.200 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für Reihenmittelhäuser

$$= 1,80 \% \pm 0,30 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art des Bewertungsobjekts und der aktuellen Zinssatzentwicklung

$$= 2,00 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$88.000 \text{ €} * 0,0200 = 1.760 \text{ €}$$

$$^6 \text{ Verwaltungskosten} = 351 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 82 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 1.132 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 10.824 \text{ €} * 0,02 = 216 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.699 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 15 \%$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$9.200 \text{ €} - 1.760 \text{ €} = 7.440 \text{ €}$$

$$\text{Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1} = 45 \text{ Jahre}$$

$$\begin{aligned} &\text{Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz} \\ &\text{von 2,00 \% und einer Restnutzungsdauer von 45} \\ &\text{Jahren} = 29,490 \end{aligned}$$

Gebäudeertragswert:

$$7.440 \text{ €} * 29,490 = 219.406 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{219.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Ertragswert

- Bodenwert = 88.000 €
- Gebäudeertragswert = 219.000 €
- Instandsetzungsabschlag gemäß Ziffer 3.2.4 = - 60.000 €

$$\begin{array}{r} \text{Summe} \\ \hline = \mathbf{247.000 \text{ €}} \end{array}$$

3.4 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für die Lage des Bewertungsobjekts für weiterverkaufte Reihenendhäuser zum Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 4.240 €/m² ermittelt (veröffentlicht im

Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Gebäude mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Gebäudestandard: gehoben
- Baujahr: 2020
- Wohnfläche: 131 m² - 150 m²
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 251 m² - 350 m²
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 3.390 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	4240 €/m ²		
Gemeinde	Troisdorf		
Immobilienrichtwertnummer	31240		
Ergänzende Gebäudeart	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus	-5 %
Baujahr	2020	1969	-13 %
Wohnfläche	131-150 m ²	82 m ²	17 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Gebäudestandard	gehoben	mittel	-8 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	251-350 m ²	138 m ²	-10 %
Wohnlage	gut	gut	0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.390 €/m²	

Im Hinblick auf die vorgenommenen Modernisierungen wird im vorliegenden Fall ein Zuschlag von 10 % von diesem Wert als marktangemessen angesehen: 3.390 €/m² * 1,10 = rd. 3.730 €/m². Hiermit errechnet sich unter Berücksichtigung des Instandsetzungsabschlags gemäß Ziffer 3.2.4 folgender Wert:

$$82 \text{ m}^2 * 3.730 \text{ €/m}^2 - 60.000 \text{ €} = \text{rd. } 246.000 \text{ €}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.4 = **253.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **247.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **246.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 1,2 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebauten Grundstücks Brahmsstraße 28 in Troisdorf-Kriegsdorf wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

250.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenberechnung
6. Übersichtskarten
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Luftbildkarte
9. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. K 170
10. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
11. Bauzeichnungen
12. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 24.10.2024



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis
und in der Stadt Troisdorf:**

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁷

**II-geschossiges, unterkellertes Einfamilienreihenmittelhaus
mit ausgebautem Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Außenwandflächen	Münchener 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

⁷ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Kellerausgangstreppe	nicht mehr vorhanden, zugemauert
Fenster	in Holz bzw. in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, im OG überwiegend mit Elektroantrieb
Dachflächenfenster	mit Isolierverglasung
Türen	Holztüren mit Futter und Bekleidung, eine Ganzglasschiebetür
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Sanitärräumen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in der Küche, Außen- und Innenwände tlw. mit Gipskartonplatten 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 kellergeschweißten Stahltank (3.000 Liter), Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, Warmluft-Kachelofen im Wohnzimmer

noch Anlage 3

Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen	- EG: Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken - OG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
Elektrische Installation	in normaler Ausführung

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.5) zu entnehmen.

Anlage 4

**Ermittlung der Bruttogrundfläche
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen**

$$6,18 * 8,24 * 4 = 203,69 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{204 \text{ m}^2}$$

Anlage 5

**Wohnflächenberechnung⁸
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

Erdgeschoss:

Wohnzimmer / Küche	$3,86 * 2,78 - 0,39 * 0,39$ $- 0,96 * 0,87 + 0,27 * 0,27/2$ $- 0,82 * 0,60 + 0,60 * 0,40$ $+ 5,81 * 3,81$	=	31,66 m ²
Gäste-WC	$1,36 * 1,40$	=	1,90 m ²
Flur	$1,33 * 3,60$	=	4,79 m ²
Terrasse (zu 1/4) ⁹	$3,4 * 6,0 * 0,25$	=	5,10 m ²

Obergeschoss:

Schlafzimmer	$3,32 * 3,87$	=	12,85 m ²
Kinderzimmer I	$2,35 * 3,85$	=	9,05 m ²
Kinderzimmer II	$1,61 * 1,14 - 0,58 * 0,42$ $+ 3,22 * 2,49$	=	9,61 m ²
Duschbad	$2,41 * 1,51$	=	3,64 m ²
Flur	$0,96 * 2,64 + 0,94 * 0,91$	=	3,39 m ²
Summe		=	81,99 m ²
		=	rd. 82 m²

⁸ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

⁹ gemäß Luftbildkarte

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus

Brahmsstraße 28 in 53844 Troisdorf-Kriegsdorf

- 35 -

Übersichtskarte

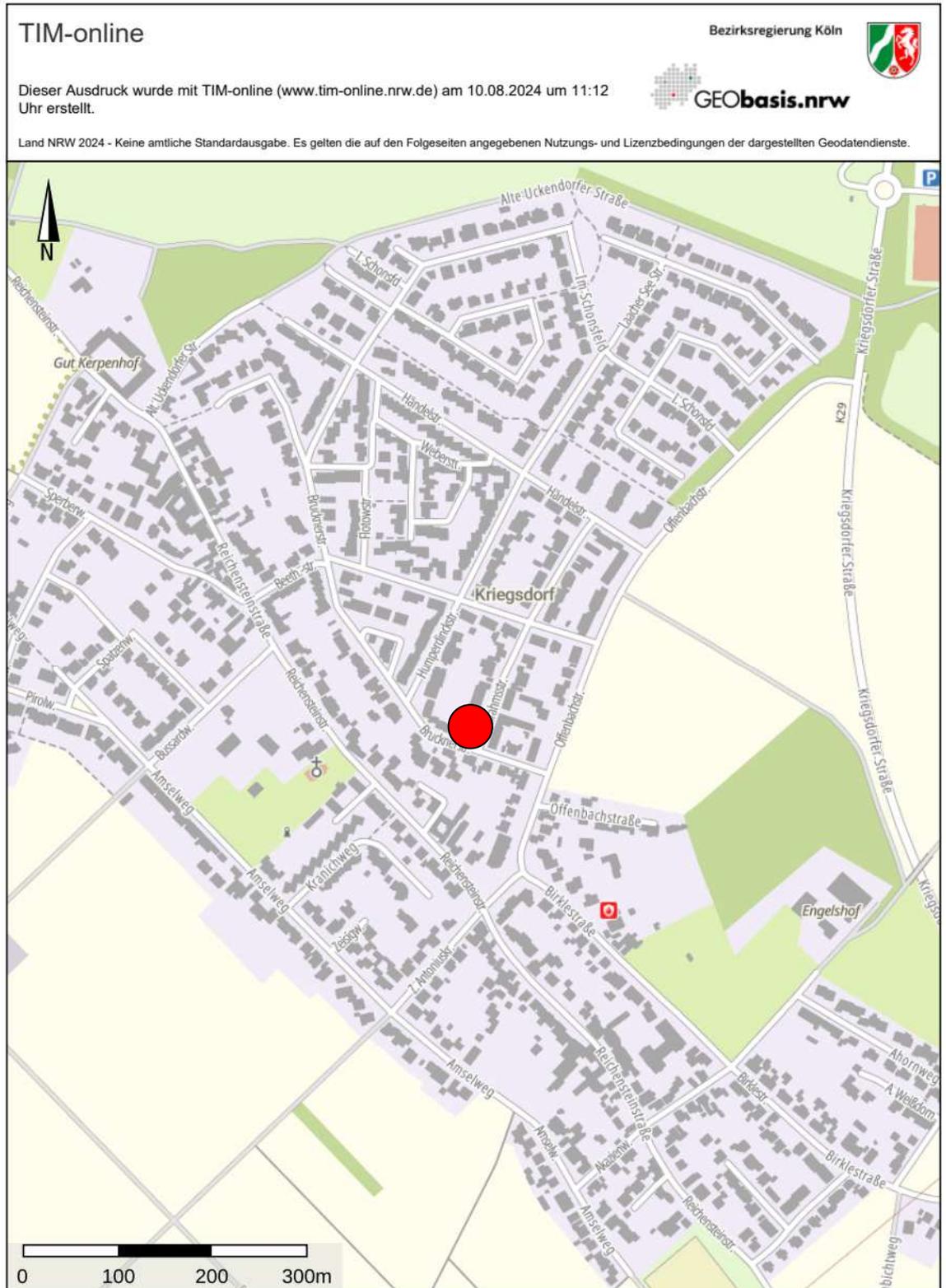
Anlage 6.1

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus
Brahmsstraße 28 in 53844 Troisdorf-Kriegsdorf

- 36 -

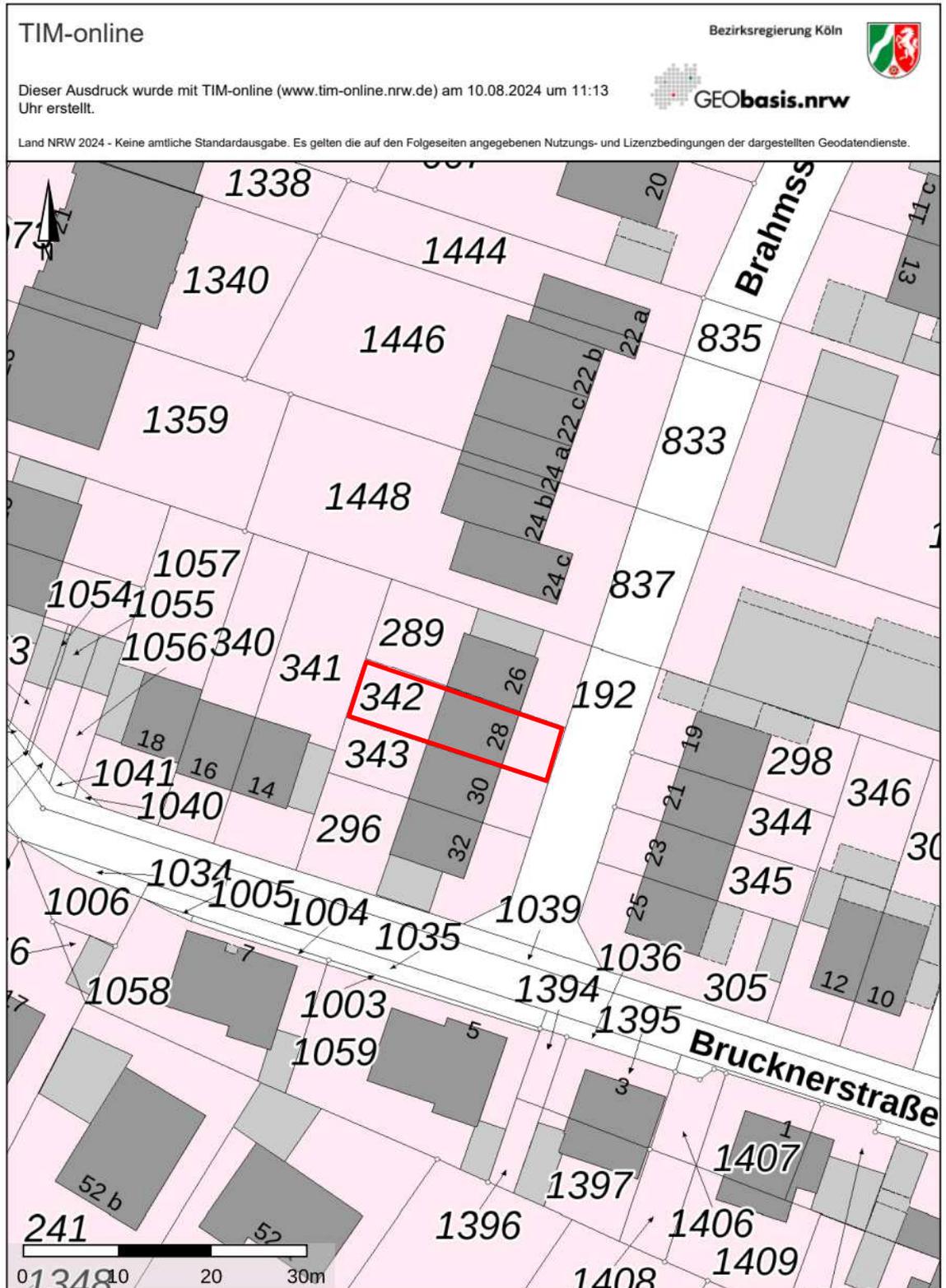
Übersichtskarte

Anlage 6.2



Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7



Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus

Brahmsstraße 28 in 53844 Troisdorf-Kriegsdorf

- 38 -

Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 8

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus
Brahmsstraße 28 in 53844 Troisdorf-Kriegsdorf

- 39 -

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. K 170

Anlage 9

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anlage 10

- mit dem online-Rechner der Stadt Troisdorf -

Wohnung

Wohnungsgrößenklasse	82 m ²
Baualtersklasse	1949-1978

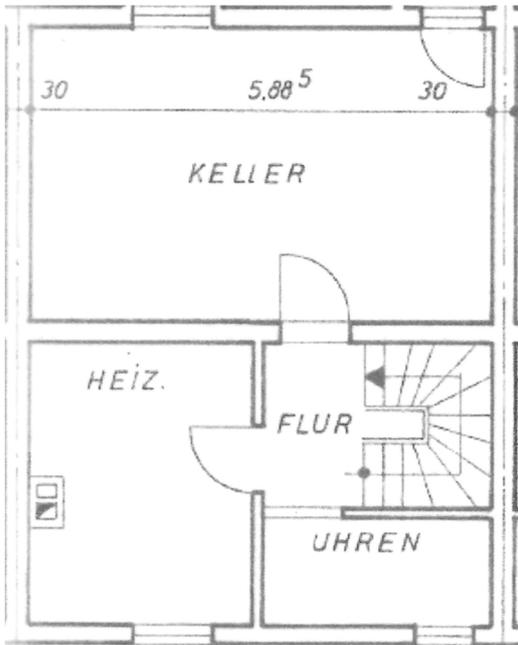
Ortsübliche Vergleichsmiete

Basismiete	7,79 €/m ²
Zuschlag durch die Baualtersklasse	0,80 %
Wohnmerkmale	+1 Warmwasserversorgung +1 Keramische Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag (z. B. Naturstein) +1 Mehr als in der Hälfte der Räume Parkett oder aufgearbeiteter/neuer Dielenboden +1 Gegensprechanlage mit Türöffner +2 Eigener Garten (Nicht gemeint: Grün- und Rasenflächen.)
Zu-/Abschläge durch Wohnmerkmale	0 Mittlere Ausstattung (5 bis 8 Punkte)
Modernisierungen	+1 Erneuerung der Fußböden +1 Erneuerung aller Fenster +1 Treppenhaus mit Hauseingangstür +1 Innen- und Wohnungstüren +1 Wärmeerzeuger (z. B. Gastherme, Heizkessel)
Zuschläge durch Modernisierungen	5 Punkte · 2,00 % = 10,00 %
Summe aller Zu- und Abschläge	0,84 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	707,77 € (8,63 €/m ²)
Ortsübliche Vergleichsmiete	598,06 € - 814,64 € (7,29 €/m ² - 9,93 €/m ²)

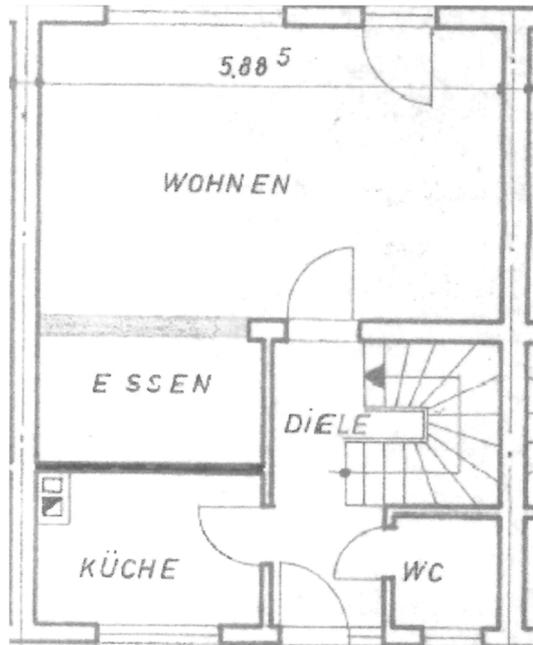
Bauzeichnungen

Anlage 11

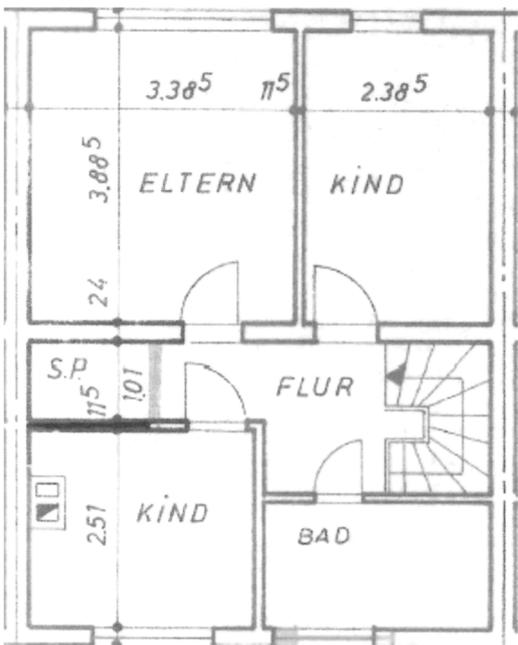
- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



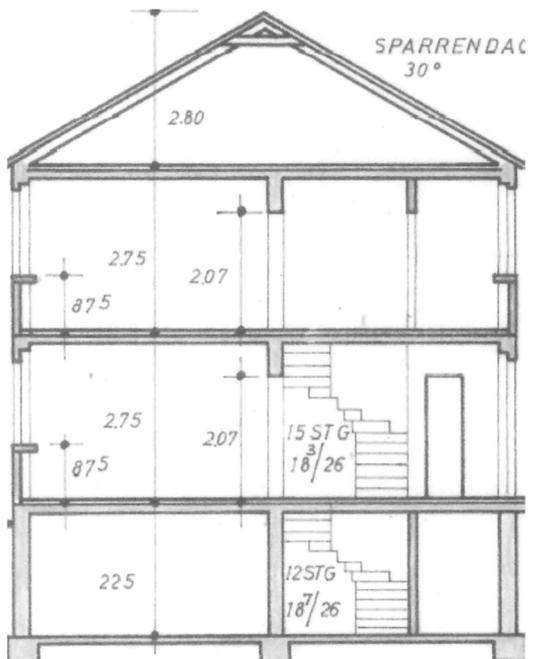
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Schnitt

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus

Brahmsstraße 28 in 53844 Troisdorf-Kriegsdorf

- 42 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1