



Dipl.-Ing. Herbert Barth
Sachverständigenbüro



Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

1

**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 16/23

GUTACHTEN

zum Objekt

Am Mühlenweg 1

53842 Troisdorf-West



Dieses Gutachten beinhaltet insgesamt 44 Seiten.

Davon entfallen 13 Seiten auf 5 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	10
4 . Wertermittlungsverfahren	15
5 . Bodenwert	20
6 . Sachwert	21
7 . Ertragswert	25
8 . Verkehrswert (Marktwert)	28
9 . Lasten und Beschränkungen	29
10 . Zusätzlicher Auftrag	30

Anlage

- 1 Kurzbeschreibung
- 2 Flurkarte (verkleinert)
- 3 Grundrisszeichnungen
- 4 Luftbild
- 5 Foto 1 - 10

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 30.05.2023 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 16/23 ein Gutachten über den Grundbesitz "Am Mühlenweg 1 in 53842 Troisdorf-West" zu erstellen.

Auftrag

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

Zusätzlicher Auftrag

1. Für den Fall, dass auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb vorhanden sein sollte, ist festzustellen, Art und Inhaber desselben und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang).
2. Die Namen eventueller Mieter und Pächter sowie deren Anschrift festzustellen. Bei Eheleuten auch den Vornamen der Ehefrau.
3. Es wird gebeten, die amtliche Hausnummer festzustellen.

Wertermittlungsstichtag 11.08.2023

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 10.07.2023 (nur Außenbesichtigung möglich)

11.08.2023

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 11.05.2023)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Troisdorf

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
10909	1	Troisdorf	15	21	322 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

1 zu 1) Lastend auf dem Anteil der Abt. I Nr. 1.1:

Über das Vermögen des Eigentümers zu 1.1 ist das Insolvenzverfahren eröffnet.

2 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 nicht in der Denkmalliste der Stadt Troisdorf (Internetausgabe) geführt.

Wohnungsbindung

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

2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Stadt Troisdorf
Einwohner	rd. 75.000
Ortsteil	West
Kaufkraftkennziffer	97,0 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 25 km Bonn ca. 15 km Kreisstadt Siegburg ca. 5 km Zentrum ca. 1,5 km (Troisdorf)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 59 ca. 1,5 km; A 3 ca. 6 km Bundesstraße(n) B 8 ca. 0,6 km Bahnhof ca. 1 km (Troisdorf) Bushaltestelle ca. 0,5 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Troisdorf vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,3 km Schulen ca. 0,3 km (Grundschule) In Troisdorf sind alle Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Die Immobilie befindet sich in Troisdorf, der größten Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Troisdorf liegt in der Rheinischen Tiefebene zwischen den Oberzentren Bonn und Köln östlich des Rheins. Die Oberzentren sind durch die gute Verkehrsanbindung von Troisdorf leicht erreichbar. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in Troisdorf-West, einem Stadtteil zwischen Zentrum und Friedrich-Wilhelms-Hütte. Es liegt in einem Wohngebiet nördlich des Willy-Brandt-Rings und südlich der Bahnlinie Köln - Siegen mit dem Bahnhof Troisdorf. Die zentrale Wohnlage nördlich der denkmalgeschützten "Roten Kolonie" ist beliebt. Wesentliche strukturelle Veränderungen sind in dem gestandenen Wohngebiet nicht zu erwarten.

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; Garten nach Westen orientiert

Zuschnitt überwiegend regelmäßig bzw. leicht trapezförmig

mittlere Tiefe ~ 13,5 m

mittlere Länge ~ 24,5 m

Baugrund Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen.
Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.

Altlasten Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Aufbauten Einfamilienwohnhaus

2.4 Zulässige Nutzung

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

Bebauungsplan	<p>Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. T 31, 9. Änderung, Blatt 1 vom 30.03.1991, der folgende bauliche Nutzung ausweist:</p> <p>WA = allgemeines Wohngebiet II = 2 Vollgeschosse zulässig 0,4 = GRZ (Grundflächenzahl) 0,8 = GFZ (Geschossflächenzahl) SD = Satteldach 40° - 50 °</p> <p>Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.</p>
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	---

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohngebäude genutzt.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Am Mühlenweg" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße, zwischen Mosel- und Hans-Völlmecke-Straße. Das Bewertungsobjekt selbst liegt im Eckbereich zur Moselstraße.
Ausbau	Die Erschließungsanlagen sind ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Troisdorf fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Troisdorf sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten. Lt. Angaben vor Ort wurden die Entwässerungsleitungen zur Erschließungsanlage erneuert. Die Kunststoffrohre sind im Kelleranschlussraum sichtbar.

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 dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

3.1 Allgemeines

Zulässigkeit	Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen. Der Bauschein vom 17.05.1954 hat das Az. B 53/1954. Das Gebäude wurde ursprünglich von der Wohnbau GmbH der Klöckner-Mannstaedt-Werke als Siedlungshaus errichtet.
Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte 2 Vollgeschosse; voll unterkellert
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	1954 (Rohbauabnahme)

Umbau/Mod. (lt.Angaben)	Fenster ca. 1978; Bad u. Oberböden EG ca. 1980er Jahre; Oberböden OG vor ca. 5 - 6 Jahren; Küche vor ca. 14 Jahren; Haustür vor ca. 8 Jahren; Installationen (Wasser, Abwasser, Heizkörper u. Rohre) sowie Elektro nach Erwerb in 2009
----------------------------	--

3.2 Raumaufteilung

DG	Speicherraum
OG	Flur, 2 Zimmer, Bad
EG	Flur, Küche, Wohnzimmer, Terrasse (derzeit rückgebaut)
KG	Flur, 1 Kellerraum, Heizungs- und Hauswirtschaftsraum

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk; KG: Schüttnbeton
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Filigrandecken ("Kölner Decken")
Dach	Holzstattendach mit Ziegeldeckung; nicht ausgebaut

3.4 Ausbau

Fassade	Kratzputzfassaden; Giebel: Kunstschieferverkleidung
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden
Hauseingangstür	Kunststoff mit Isolierverglasung ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Stahlzargen
Wandbehandlung	Putz, Tapete, Anstrich
Deckenbehandlung	Rigipsplatten mit Anstrich; Bad: Holzpaneele
Fußbodenbeläge	EG: Fliesen; Küche: italienisches Feinsteinzeug OG: Laminat Bad: Fliesen KG: Beton
Sanitärausstattung	1 Bad mit Dusche, WC u. HW-Becken im OG

Treppen	Stahlbetontreppe mit Mipolambelag zum KG; Naturholztreppe zum OG; Holzeinschubtreppe zum Spitzboden; Kelleraußentreppe
---------	--

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung (Zentrale relativ alt)
Warmwasservers.	dezentral über elektr. Durchlauferhitzer (Leerrohre für zentrale Warmwasserbereitung sind lt. Angaben verlegt)
Elektro	normale Ausführung (erneuert im EG und OG vor ca. 16 Jahren)
Wasser/Abwasser	neuer Anschluss zur Straße

3.6 Sonstiges

3.7 besondere Bauteile und besondere Ein- richtungen

Eingangspodest (wird im Bauwertansatz berücksichtigt)

3.8 Barrierefreiheit:

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen u. Schotter bzw. ohne
Einfriedung	Jägerzaun

3.10 Nebengebäude

3.11 Garage(n)

2 offene Stellplätze (geschottert)

3.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- * tlw. bauartbedingte Wärmebrücken (Fenster, Rollladenkästen etc.)
- * Anzeichen von Feuchtigkeit im KG (Rückwand und Boden; derzeit zur Trocknung freigelegt)
- * lt. Bauzeichnungen gemeinsame Zwischenwände
- * defektes Terrassenelement und 2 defekte Rollläden
- * KG gartenseits ohne Putz
- * Eingangsbereich in Rohmauerwerk
- * Außenanlagen sind derzeit überw. nicht angelegt
- * alte Heizzentrale (offensichtlich noch funktionsfähig)

Für Schäden und Mängel wird ein pauschaler Abschlag berücksichtigt. Straßenseits und bis zur Eingangstreppe wurde das Kellergeschoss freigelegt, neu abgedichtet und gedämmt. Dieses soll gartenseits noch erfolgen. Deshalb wurde die Terrasse zurückgebaut. Zur Fertigstellung werden diese Kosten zzgl. Aufschüttung und Terrassenaufbau berücksichtigt.

Hinweis

Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhafte(n) Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen. Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.

3.13 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht gegeben werden.

Aufgrund der Bauart und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass ein erhöhter Energiebedarf erforderlich ist.

3.14 Unterhaltungszustand

Mittlerer Unterhaltungszustand mit Restfertigstellungsmaßnahmen vorwiegend im Außenbereich

3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte. Es wurde in den 1950er Jahren als Siedlungshaus (Reichsheimstätte) der WoBau-Gesellschaft der Klöckner-Mannstaedt-Werke GmbH errichtet mit entsprechender Größe und Bauausführung. Ab 1978 und nach 2009 wurden Modernisierungen durchgeführt. Insgesamt ist das Wohngebäude mit "nur" 72 m² Wohnfläche relativ klein. Hierfür wird in der Sachwertermittlung ein zusätzlicher Abschlag unter sonstige wertrelevante Umstände angesetzt, da sich nur ein eingeschränkter Käuferkreis für Doppelhaushälften dieser Größe interessiert. In der Ertragswertermittlung sind derartige Werteeinflüsse in den Basisansätzen impliziert.

3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	185,82 m ²
	Bruttorauminhalt	423,03 m ³
	Wohnfläche	72,06 m ²
	bebaute Fläche	48,99 m ²
	GRZ - IST	0,15
	GFZ - IST	0,3
Gebäudekenndaten Wohnhaus		
	BRI / BGF	2,28
	BRI / Wfl.	5,87
	BGF / Wfl.	2,58

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 (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 28 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 (§ 36 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 einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten aus dem Sachwert abgeleitet. 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, BeiWertV 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	~ 1954
Anbau	---
Modernisierung	vorw. in 1980er Jahren und nach dem Erwerb 2009
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 Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dazu ist eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen heranzuziehen, deren Grundstücksmerkmale mit denen des Bewertungsobjektes hinreichend übereinstimmen.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor. Deshalb wird der nächstgelegene 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:

Peter-Klößner-Straße 550 €/m²; ebfrei; W; II; 500 - 700 m²

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage keine wesentlichen Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Es ist jedoch mit 322 m² kleiner als das fiktive Richtwertgrundstück mit mindestens rd. 500 m². In Anlehnung an Auswertungen des regionalen Gutachterausschusses wird deshalb ein Abschlag von rd. 5 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$550 \text{ €/m}^2 + 5 \% = 577,50 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 580 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bauland} \quad : \quad 322 \text{ m}^2 \quad \times \quad 580 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{186.760 \text{ €}}$$

6. 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 Wertermittlungstichtag erfolgen.

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

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.

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

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
Wohnhaus	186 m ²	720	133.920 €
Gesamt	186 m²		133.920 €

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten 05/2023 : (Index 177,8) = 238.110 €
(Indexumrechnung aus Basis 2015 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 238.110 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 40 Jahre

Alterswertminderung : 50,00 % - 119.055 €
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,5000

vorläufiger Zeitwert = 119.055 €

Außenanlagen (pauschal) : 6,0 % + 7.143 €

126.198 €

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 126.198 €

aus 5. Bodenwert 186.760 €

vorläufiger Sachwert 312.958 €

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Wohnbaugrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Die Auswertungen sind nach der Höhe des vorläufigen Sachwertes, der Gebäudeart und des Bodenwertes differenziert ermittelt worden. Bei vergleichbarem Bodenwertniveau ist für einen Sachwert von 325.000 € für Doppelhaushälften ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 1,40 veröffentlicht. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist gemäß § 9 Abs. 1 auf seine Eignung zu prüfen. Die Auswertungen dokumentieren einen Rückgang der Faktoren zu den Vorjahren. Da die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt mit wachsenden Darlehenszinsen, Kostenerhöhungen in allen Bereichen und der gestiegenen Inflationsrate das Risiko für Kaufinteressenten deutlich erhöht, ist die Anwendung des Sachwertfaktors nicht ohne weiteres anwendbar. Der Gutachterausschuss weist in dem Hinweis zu den Auswertungen (Pkt. 5.1.3.5, Seite 80 des Grundstücksmarktberichtes 2023) darauf hin, dass es sich um Durchschnittswerte handelt, die aufgrund der allgemeinen Marktentwicklungen im Berichtszeitraum 2022 im Einzelfall sachverständig zu prüfen sind. Aufgrund der weiteren Reduzierung von Vertragsabschlüssen auf dem Immobilienmarkt und der Unsicherheiten in Bezug auf Zinsentwicklungen und Baukostensteigerungen wird ein gedämpfter Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 1,00 als angemessen und marktgerecht erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$312.958 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 312.958 \text{ €}$$

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 (objektspezifisch angepasst)		312.958 €
Schäden und Mängel	-	35.000 €
wirtsch. Wertminderung		
Besondere Bauteile		
Besondere Einrichtungen		
Bes. Außenanlagen		
Sonstige wertbeeinflussende Umstände*)	5 %	15.648 €
Zeitwert Garage(n)		
Zeitwert Nebengebäude		
Sonstige Bodenwerte		
		<hr/>
	Summe	262.310 €
Sachwert	rd.	260.000 €

*) Abschlag aufgrund des eingeschränkten Käuferkreises für Objekte dieser Größenordnung

7. Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bei den bei der Wertermittlung angesetzten Bewirtschaftungskosten handelt es sich um kalkulatorische Werte aus Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis und Erfahrungswerten.

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Die Höhe des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist von der Art der Immobilie (Einfamilien-, Mehrfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung, Geschäftshaus etc.), der Lage des Grundstückes und den sich mit der Zeit wandelnden Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt abhängig.

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 für Doppelhaushälften einen Liegenschaftszinssatz von 1,8 % +/- 0,3 % veröffentlicht.

Aus der Historie ist abzuleiten, dass der Liegenschaftszinssatz positiv/negativ in Abhängigkeit der Darlehnszinsentwicklung beeinflusst wird. Im Jahr 2016 lag der Liegenschaftszinssatz im Rhein-Sieg-Kreis gem. Grundstücksmarktbericht für Doppelhaushälften bei 3,6 % +/- 0,4 %. 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. Im Grundstücksmarktbericht 2013 wurde der Liegenschaftszinssatz mit 4,0 % +/- 0,7 % für Doppel- und Reihenhäuser angegeben, welches dem langjährigen Vergleich für vergleichbare Objekte mit rd. 4,0 % entspricht.

Unter Berücksichtigung der langjährigen Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen und der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,75 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der Kapitalisierungsfaktor entspricht dem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor.

Gezahlte Mieten und Pachten

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer zu 1.1 selbst genutzt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Troisdorf liegt ein Mietspiegel vor.

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen mit einer Größe von 71 - 80 m² Wfl. 7,79 €/m² aus. Dabei handelt es sich um Basisansätze, die je nach Baualtersklasse, Ausstattung und Modernisierung angepasst werden können. Hierzu steht ein Online-Rechner zur Verfügung, der bei den angesetzten Mieterträgen angemessen berücksichtigt werden. Zusätzlich werden Internetrecherchen zur Ableitung des Mietzinses hinzugezogen, da sich der Mietspiegel auf Wohnungen und nicht, wie im vorliegenden Fall, auf die Vermietung von Einfamilienhäusern bezieht.

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

Mieteinheit

Wohnhaus 10,00 €/m²/Wfl.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus	72	Ø 10,00	720 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	72		720 €

Rohertrag (p.a.)	720 €	x	12 Monate	=	8.640 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>1.489 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	7.151 €
Bodenertragsanteil	186.760 €	x	2,75 %	-	<u>5.136 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	2.015 €

Bei einer Restnutzung von 40 Jahren
u. einem Liegenschaftszinssatz von 2,75 %
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor 24,08

Gebäudeertragswert:	2.015 €	x	24,08	=	48.521 €
Bodenwert				+	<u>186.760 €</u>
vorläufiger Ertragswert					235.281 €
Schäden und Mängel				-	35.000 €
sonstige Zeitwerte					
sonstige Bodenwerte					<u> </u>

Ertragswert 200.281 €
rd. **200.000 €**

* Bew.-Kosten

Verw.-Wo:	1 WE	à	344,0 €/J.	= rd.	344 €
Inst.h.-W:	72 m ²	x	13,5 €/m ²	= rd.	972 €
Mietausfall:	2 %	von	8.640 €	= rd.	<u>173 €</u>
					1.489 €

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag 17,2 %

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus den angewandten Berechnungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten; für Renditeobjekte steht der Ertragswert im Vordergrund.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert deshalb aus dem ermittelten Sachwert abzuleiten. 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.

Es handelt sich um ein relativ kleines Siedlungshaus als Doppelhaushälfte aus den 1950er Jahren. Modernisierungsmaßnahmen wurden sukzessive durchgeführt und sind im Außenbereich noch nicht abgeschlossen.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

260.000 €

(in Worten: Zweihundertsechzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	3.611 €/m ² /Wfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	30,1

9. Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

1 zu 1) Lastend auf dem Anteil der Abt. I Nr. 1.1:

Über das Vermögen des Eigentümers zu 1.1 ist das Insolvenzverfahren eröffnet.

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

Diese Eintragungen sind nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

10. Zusätzlicher Auftrag

10.1 Betriebseinrichtungen

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

10.2 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer zu 1.1. selbst genutzt.

10.3 Hausnummer

Die amtliche Objektanschrift lautet: **Am Mühlenweg 1, 53842 Troisdorf**

Diese stimmt mit den Angaben im Bestandsverzeichnis des Grundbuches überein.

10.4 Wohnungsbindung

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

10.5 Kanalanschlussbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Troisdorf sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten. Lt. Angaben vor Ort wurden die Entwässerungsleitungen zur Erschließungsanlage erneuert. Die Kunststoffrohre sind im Kelleranschlussraum sichtbar.

10.6 Erschließungsbeiträge

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

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

Hennef, 16.10.2023

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.