

Wertgutachten Wohnung Nr. 1 im EG, OG, DG mit Pkw-Garage
Zum Hühnerberg 9 a in 53844 Troisdorf-Müllekoven - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 16.10.24
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

Exposé zum
WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 042 K 016/24
beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert) der
Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans
im Erd-, Ober- und Dachgeschoss
mit Kellerräumen und Pkw-Garage



Zum Hühnerberg 9 a
in
Troisdorf-Müllekoven

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der
Grundstücksfläche S 1

- **Bewertungsobjekt:** Wohnung Nr. 1 im EG, OB, DG mit Kellerräumen und Pkw-Garage verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche S 1 in 53844 Troisdorf-Mülleken
- **Nutzung:** eigengenutzt
- **WEG-Verwalter:** nicht bestellt

- **Ertragswert:** **430.000 €**
 - Wohnfläche: rd. 125 m²
 - jährlicher Rohertrag: 15.600 €
 - Liegenschaftszinssatz: 2,00 %
- **Vergleichswert:** **430.000 €**
 - Gebädefaktor: 3.640 €/m²
 - Rohertragsfaktor: 27

- **Verkehrswert:** **430.000 €**

Das Bewertungsobjekt ist folgendermaßen im Wohnungsgrundbuch von Bergheim-Mülleken auf dem Blatt 1900 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

„599/1.000 (fünfhundertneunundneunzig/tausendstel)

Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Bergheim-Mülleken, Flur 6, Flurstück 77,

Gebäude- und Freifläche Wohnen, Zum Hühnerberg 9 A, 9 B,

Größe 502 m²,

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erd-, Ober- und Dachgeschoß nebst Kellerräumen sowie Garage

Nr. 1 des Aufteilungsplans.

Es besteht eine Gebrauchsregelung bezgl. der nicht bebauten Grundstücksflächen.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem Miteigentumsanteil (eingetragen in Blatt 01901) gehörenden Sondereigentumsrechts beschränkt. ... Bewilligung vom 22. Dezember 1994 ...“

In der Teilungserklärung vom 22.12.1994 (Urk. Rolle Nr. 2626 für 1994) des Notars Peter Muhr in Troisdorf) ist *„der im Aufteilungsplan mit S 1 kenntlich gemachte Flächenabschnitt dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichneten Wohnung ... zur ausschließlichen Benutzung und Unterhaltung“* zugewiesen worden (Sondernutzungsrechtsfläche s. Anlage 10). Weiterhin bestehen gemäß der Teilungserklärung u.a. folgende Sonderregelungen:

„Zur Vermietung einer Wohnung bedarf jeder Wohnungs- und Teileigentümer der schriftlichen Einwilligung des anderen Wohnungs- und Teileigentümers, die nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf. Die Vermietung an Verwandte in gerader Linie und an Verwandte bis zum zweiten Grad in der Seitenlinie bedarf keiner Einwilligung.“

„Die Veräußerung einer Sondereigentumseinheit bedarf der schriftlichen Einwilligung des anderen Wohnungs- und Teileigentümers. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie und an Verwandte bis zum zweiten Grad in der Seitenlinie.“

Ein quantifizierbarer Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts ist durch diese Sonderregelungen nicht gegeben.

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts 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 können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Troisdorf sind keine bei der Ableitung des Verkehrswerts des Bewertungsobjekts zu berücksichtigenden Eintragungen vorhanden.

Gemäß Schreiben der Stadt Troisdorf vom 19.08.2024 bestehen für die zu bewertende Wohnung „nach hiesiger Kenntnis keine öffentlich-rechtlichen Wohnungsbindungen aus einer öffentlichen Förderung.“

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Troisdorfer Stadtteil Müllekovon, rd. 5 km in Luftlinie gemessen südwestlich des Zentrums von Troisdorf. 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, Müllekovon, 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 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. Müllekoven ist ein Ortsteil, der sich seinen durch Landwirtschaft und Obstbau geprägten Charakter bewahren konnte und durch die schönen Fachwerkbauten seinen ganz eigenen Charme erhält. In Müllekoven (rd. 2.000 Einwohner), westlich der Autobahn A 59 und in Richtung Niederkassel-Mondorf gelegen, bzw. im mit Müllekoven zusammengewachsenen Stadtteil Bergheim sind Grundschule und Kindergarten sowie ausreichend Geschäfte zur Deckung der täglichen Grundversorgung vorhanden. Es bestehen Busverbindungen nach Troisdorf, Bonn und Siegburg. Das Zweifamilienhaus mit der zu bewertenden Eigentumswohnung liegt auf der westlichen Seite der Straße Zum Hühnerberg, rd. 50 m nordöstlich der Kreuzung dieser Straße mit der Dechant-Hoven-Straße bzw. rd. 90 m südlich der Einmündung der Straße Zum Hühnerberg in die Straße Am Stein, über die man nach rd. 150 m in westlicher Richtung auf die Eschmarer Straße gelangt. Die Eschmarer Straße / Bergheimer Straße führt nach rd. 0,7 km in nördlicher Richtung auf die Rheinstraße, über die man in nordöstlicher Richtung nach rd. 3 km zur Anschlussstelle Troisdorf der Autobahn 59 und nach weiteren rd. 2 km in das Zentrum von Troisdorf gelangt. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts überwiegt neuere, I- und II-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Eschmarer Straße in einer Entfernung von rd. 0,5 km. Die Entfernung zur Anschlussstelle Troisdorf der A 59 beträgt rd. 4 km, die A 560 ist über die A 59 nach weiteren 2 km zu erreichen. Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts ist als zufriedenstellend zu bezeichnen; die Straße Zum Hühnerberg ist im Mietspiegel für Troisdorf (aus dem Jahr 2014) als gute Wohnlage eingestuft. Gemäß der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 bestehen im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt keine Lärmbeeinträchtigungen durch Flug-, Straßen- oder Schienenverkehr.

Das Flurstück 77 ist mit einem freistehenden, unterkellerten, I- bis II-geschossigen Zweifamilienhaus, einer Pkw-Garage (zur Wohnung Nr.

1) und einem Carport (zur Wohnung Nr. 2) bebaut. Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht in Erfahrung gebracht werden; nach Wohnungseigentümerangabe soll es über 100 Jahre alt sein. Die Gebäude wurden in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baubeschreibung Wohnhaus s. Anlage 3, Pkw-Garage mit Kunststoff-Sektionaltor). Die Bauakte bei der Stadt Troisdorf führt als erstes einen Schuppenanbau im Bereich der heutigen Wohnung Nr. 2 (Zum Hühnerberg 9 b) auf (Baugenehmigung 24.10.1952). Im Jahr 1963 erfolgte ein erdgeschossiger Anbau im Bereich der heutigen Wohnung Nr. 1 (heute Duschbad und Windfang), zu dem die Baugenehmigung am 20.10.1963 erteilt wurde; für den inzwischen II-geschossigen Anbau mit Bad und Flur (Küche) im Obergeschoss fand sich in der Bauakte keine Baugenehmigung, die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit wird jedoch unterstellt. Mitte der 1960er Jahre fand ein Umbau und eine Erweiterung des Wohnhauses im Bereich der heutigen Wohnung Nr. 2 (Baugenehmigung 13.09.1965, Rohbauabnahme 14.03.1967, Schlussabnahme 22.07.1970) statt. Am 28.11.2001 wurde die Baugenehmigung zur Errichtung eines Carports und die Unterkellerung der Terrasse hinter dem Gebäudeteil Zum Hühnerberg 9 b (Wohnung Nr. 2) erteilt. Am 17.10.1994 hat die Stadt Troisdorf für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt.

Die Wohnung Nr. 1 befindet sich im Erd-, Ober- und Dachgeschoss im vorderen Bereich des Zweifamilienhauses Zum Hühnerberg 9, wobei das Obergeschoss tlw. als Dachgeschoss ausgebildet ist und es sich bei dem im Aufteilungsplan mit Dachgeschoss bezeichneten Geschoss um den Spitzboden handelt, der nur durch eine Bodeneinschubtreppe zu erreichen ist und (noch) nicht zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss ist nach Westen zur Straße orientiert. Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung zu rd. 125 m². Nach dem letzten Eigentümerwechsel im Jahr 2017 ist die zu bewertende Wohnung renoviert und modernisiert worden. Die Heizungsanlage stammt noch aus dem Jahr 1994. Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als gut zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- zwei renovierungsbedürftige Türen
- tlw. Streichbedarf
- tlw. instandsetzungsbedürftiges Laminat
- lichte Höhe der Kellertüren nur rd. 1,8 m
- keine Treppenhandläufe

Zum Bewertungsobjekt gehören die Kellerräume Nr. 1 (Größe der Abstellräume gemäß der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan insgesamt rd. 36 m²) und das Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche, die im Aufteilungsplan mit S 1 gekennzeichnet ist (örtlich tlw. durch eine Gabionenwand abgegrenzt, Größe gemäß Aufteilungsplan rd. 90 m²).

Baubeschreibung

**Freistehendes, unterkellertes, I- bis II-geschossiges
Zweifamilienhaus,
hier: Bauteil Zum Hühnerberg 9 a mit Wohnung Nr. 1**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk, tlw. Ständerwerk
Fassade	Rauputz, tlw. Sichtmauerwerk mit Anstrich
Decken	Betondecken, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldächer in Holzkonstruktion mit glasierter Dachziegeleindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Treppen	Betontreppen, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Hauseingangstür	Metall-/Kunststofftür mit isolierverglastem Lichtausschnitt, Klingelanlage mit Kamera, Markise mit Handkurbel
Hauseingangstreppe	Beton mit Natursteinbelag und Edelstahlgeländer

Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Aufleistungen
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Viessmann Rexola-biferral-RN Nieder-temperaturkessel aus dem Jahr 1994, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage, Wassererwärmer Viessmann HoriCell
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, tlw. mit Elektroantrieb, Belichtung tlw. durch Glasbausteine
Fußböden	schwimmender Estrich mit Fliesen- bzw. Laminatbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Anstrich, Wandfliesen in den Duschbädern in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in der Küche, im KG tlw. Wandpaneele Decken tlw. mit integrierter Beleuchtung
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	EG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken OG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken