

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

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

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

Wertgutachten Wohnung Nr. 1 im EG, OG, DG mit Pkw-Garage
Zum Hühnerberg 9 a in 53844 Troisdorf-Müllekoven - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

599/1.000 Miteigentumsanteils

an dem Grundstück Gemarkung Bergheim-Müllekoven,
Flur 6, Flurstück 77,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans
im Erd-, Ober- und Dachgeschoss
mit Kellerräumen und Pkw-Garage**

Zum Hühnerberg 9 a in Troisdorf-Müllekoven

und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der
Grundstücksfläche S 1

wird ermittelt zum

Bewertungstichtag 23.09.2024

zu:

430.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 16 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung.....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht.....	8
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	10
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude	11
2.6.3	Wohnung Nr. 1	12
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Ertragswertverfahren	14
3.2.1	Bodenwertanteil.....	14
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlagen	15
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	18
3.2.4	Ertragswert	19
3.3	Vergleichswertverfahren	20
3.3.1	Gebädefaktor	20
3.3.2	Rohertragsfaktor	22
3.3.3	Vergleichswert.....	22
4.	Verkehrswert	22
5.	Allgemeine Hinweise	24
6.	Anlagen	25

0. Zusammenstellung

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• 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 | |
| <ul style="list-style-type: none">• Ertragswert: 430.000 €
Wohnfläche: rd. 125 m²
jährlicher Rohertrag: 15.600 €
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %• Vergleichswert: 430.000 €
Gebädefaktor: 3.640 €/m²
Rohertragsfaktor: 27 | |
| <ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert: 430.000 € | |

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 03.07.2024 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 042 K 016/24 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Kellerräumen und Pkw-Garage Zum Hühnerberg 9 a in Troisdorf-Müllekothen, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche S 1.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- ob eine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW besteht
- zum Beginn der Mietverträge
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

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.

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

- Stadtverwaltung Troisdorf
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Siegburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 23.09.2024 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-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

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.

Im Liegenschaftskataster ist das o.a. Flurstück in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch sowie der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen. Grenzüberbauungen sind in der Liegenschaftskarte nicht zu erkennen.

Die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Wohnungseigentums ist Zum Hühnerberg 9 a.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

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.

Nach Eigentümerangabe ist kein WEG-Verwalter für das Bewertungsobjekt, das eigengenutzt wird, bestellt.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan M 63, Blatt 1 (Rechtskraft 12.04.1990) weist für diesen Bereich außer den Baugrenzen folgende Festsetzungen aus:

- WR = reines Wohngebiet
- I-geschossig + 1 VG i. DG
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,8
- offene Bauweise
- Satteldach 30° - 45°

Die auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Straße Zum Hühnerberg (in diesem Bereich asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Grundstück ist an das Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Troisdorfer Stadtteil Mülleko-
ven, rd. 5 km in Luftlinie gemessen südwestlich des Zentrums von
Troisdorf (s. Stadtteilübersicht Troisdorf - Anlage 5).

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, Mülleko-
ven, 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.

Mülleko-
ven 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 Mülleko-

(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 Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt 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), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7 und 8) sowie der beigefügten Luftbildaufnahme von Google-Earth (Anlage 9) entnommen werden.

Die Freiflächen des tlw. mit einem Metallgitterzaun, tlw. mit einem Edelstahlgeländer eingefriedigten Grundstücks werden als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen und Stellplatzflächen genutzt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen jedoch keine Anhaltspunkte vor. Gemäß dem Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 16.08.2024 ist das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt *„im Altlasten- und 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 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.

2.6.3 Wohnung Nr. 1

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 (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundrisse s. Anlagen 11.1 und 11.2). Nach dem letzten Eigentümerwechsel im Jahr 2017 ist die zu bewertende Wohnung renoviert und modernisiert worden. Die Heizungsanlage stammt noch aus dem Jahr 1994 (s. Baubeschreibung Anlage 3 und Foto in Anlage 12.2). Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als gut zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- zwei renovierungsbedürftige Türen (s. Anlage 12.2 oben)
- tlw. Streichbedarf
- tlw. instandsetzungsbedürftiges Laminat

- lichte Höhe der Kellertüren nur rd. 1,8 m
- keine Treppenhandläufe

Zum Bewertungsobjekt gehören die Kellerräume Nr. 1 (Lage im Kellergeschoss s. Anlage 11.1, 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 - s. Anlage 10).

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 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 heranzuführen 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 Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 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.

3.2.1 Bodenwertanteil

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für den Bereich, in dem das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 zu 700 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

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

Der Bodenrichtwert kann zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Troisdorf-Müllekoven in diesem Jahr nicht festgestellt werden kann, und auf das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt übertragen werden. Allerdings sind die Sondernutzungsrechtsflächen (Wohnung Nr. 1: rd. 90 m²; Wohnung Nr. 2: rd. 210 m²) gesondert in Ansatz zu bringen.

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum soll ansonsten nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend dem Anteil der jeweiligen Wohnfläche an der gesamten Wohnfläche gebildet wurden. Der anteilige Bodenwert beträgt demnach:

$$\begin{aligned} & (502 \text{ m}^2 - 90 \text{ m}^2 - 210 \text{ m}^2) * 599/1.000 * 700 \text{ €/m}^2 \\ & + 90 \text{ m}^2 * 700 \text{ €/m}^2 & = & 147.699 \text{ €} \\ & & & = \text{rd. } \mathbf{148.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der 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.

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 abziehen, 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.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete soll über Mietspiegel ermittelt werden.

Nach dem Mietspiegel 2023 der Stadt Troisdorf für nicht preisgebundenen Wohnraum ergibt sich für das Bewertungsobjekt mit dem online-Rechner der Stadt eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 8,90 €/m² mit einer Spanne von 7,52 €/m² - 10,24 €/m².

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Mieten für Häuser bzw. Wohnungen im Bereich des Bewertungsobjekts z.Zt. im Mittel bei rd. 11,00 €/m² bzw. bei rd. 9,85 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Häuser bzw. Wohnungen in Bergheim und Müllekooven z.Zt. im Mittel bei 9,10 €/m² bzw. bei 10,25 €/m².

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Lage und des Ausbaus des Wohnungseigentums, der Größe der Wohnfläche sowie der Nutzungsmöglichkeit der Sondernutzungsrechtsfläche S 1 eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 1.250 €, das sind 10,00 €/m², als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen. Für die Pkw-Garage erfolgt ein marktüblicher Zuschlag von 50 €/Monat.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:
(1.250 € + 50 €) * 12 = 15.600 €

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ¹ = 17 %

Reinertrag:
15.600 € * 0,83 = 12.948 €

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für Reihen- und Doppelhäuser = 1,8 % ± 0,3 %

¹ Verwaltungskosten: 420 € + 46 € = 466 €

Instandhaltungskosten: 125 m² * 13,80 €/m² + 104 € = 1.829 €

Mietausfallwagnis: 15.600 € * 0,02 = 312 €

Summe = 2.607 €
= rd. 17 %

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der
Stadt Troisdorf für Wohnungseigentum in Gebäu-
den bis einschließlich 4 Geschosse der Baujahre
bis 1989 = 2,1 % ± 0,4 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Art und der Lage des Bewer-
tungsobjekts = 2,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
148.000 € * 0,0200 = 2.960 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
12.948 € - 2.960 € = 9.988 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) nach
den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (überwie-
gend modernisiert) = rd. 45 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 2,00 % und einer RND von 45 Jahren = 29,490

Gebäudewertanteil:
9.988 € * 29,490 = 294.546 €

= rd. **295.000 €**

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

- Bodenwertanteil = 148.000 €
- Gebäudewertanteil = 295.000 €

Summe = **443.000 €**

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

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

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

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 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 2.6.3 beschriebenen Mängel bzw. Schäden sowie den in absehbarer Zeit anstehenden Austausch der Heizungsanla-

ge wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein Abschlag vom vorläufigen Ertragswert in Höhe von pauschal rd. 13.000 €² angesetzt.

Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten 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.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

$$443.000 \text{ €} - 13.000 \text{ €} = \mathbf{430.000 \text{ €}}$$

3.3 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 Gebädefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.3.1 Gebädefaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für den Bereich, in dem das Bewertungs-

² 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.

Wertgutachten Wohnung Nr. 1 im EG, OG, DG mit Pkw-Garage
Zum Hühnerberg 9 a in 53844 Troisdorf-Müllekooven - 21 -

objekt liegt, für weiterverkaufte Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 3.730 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW unter BORIS-NRW), der sich auf Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Wohnlage gut
- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 1995
- Wohnfläche: 81 m² - 120 m²
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 1 - 6
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 3.640 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	3730 €/m ²		
Gemeinde	Troisdorf		
Immobilienrichtwertnummer	1285005		
Baujahr	1995	1900	-2 %
Wohnfläche	81-120 m ²	125 m ²	0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1-6	2	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnlage	gut	gut	0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.640 €/m²	

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ist für Garagen (in Teileigentum) der Baujahre bis 1980 ein Durchschnittswert für den Rhein-Sieg-Kreis, ermittelt aus 11 Kaufverträgen der Jahre 2021 - 2023, in Höhe von 10.000 € angegeben.

Mit diesen Vergleichswerten errechnet sich folgender Wert:

$$125 \text{ m}^2 * 3.640 \text{ €/m}^2 + 10.000 \text{ €} = 465.000 \text{ €}$$

3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ist für Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse der Baujahre bis 1989 bzw. der Baujahre 2010 bis 2019 ein Rohertragsfaktor von 24,6 mit einer Standardabweichung von $\pm 2,8$ bzw. von 28,5 mit einer Standardabweichung von $\pm 3,0$ mit dem Hinweis angegeben, dass je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich sind.

Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Lage und die Modernisierung des Bewertungsobjekts ein Rohertragsfaktor von 27 als marktangemessen angesehen. Hiermit und mit dem jährlichen Rohertrag gemäß Ziffer 3.2.2 errechnet sich folgender Wert:

$$15.600 \text{ €} * 27 = \text{rd. } 421.000 \text{ €}$$

3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 abgeleiteten Werten unter Berücksichtigung des Instandsetzungsabschlags gemäß Ziffer 3.2.4 zu:

$$(465.000 \text{ €} + 421.000 \text{ €}) : 2 - 13.000 \text{ €} = 430.000 \text{ €}$$

4. Verkehrswert

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

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **430.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **430.000 €**

Wertgutachten Wohnung Nr. 1 im EG, OG, DG mit Pkw-Garage
Zum Hühnerberg 9 a in 53844 Troisdorf-Mülleken - 23 -

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Kellerräumen und Pkw-Garage Zum Hühnerberg 9 a in Troisdorf-Mülleken, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche S 1, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

430.000 €

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 Befall 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. Wohnflächenberechnung
5. Stadtteilübersicht Troisdorf
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
9. Luftbildaufnahme Google Earth
10. Sondernutzungsrechtsfläche
11. Grundrisse
12. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 16.10.2024



(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) 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

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 ³

**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 isolierver- glastem Lichtausschnitt, Klingelanlage mit Kamera, Markise mit Handkurbel
Hauseingangstreppe	Beton mit Natursteinbelag und Edel- stahlgeländer
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Aufleistungen

³ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Viessmann Rexola-biferral-RN Nieder- temperaturkessel aus dem Jahr 1994, Wärmeausstrahlung durch Wandheiz- körper
Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage, Wassererwärmer Viessmann HoriCell
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, tlw. mit Elektro- antrieb, Belichtung tlw. durch Glasbausteine
Fußböden	schwimmender Estrich mit Fliesen- bzw. Laminatbelag
Innenwand- und Decken- flächen	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

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnah-
men (Anlagen 12.1 und 12.2) zu entnehmen.

Anlage 4

Wohnflächenberechnung ⁴

nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	$3,98 * 3,69 + 3,65 * 0,28$ $+ 3,96 * 3,28 - 0,13 * 1,02$ $+ 0,86 * 0,31$	=	28,83 m ²
Zimmer	$4,21 * 3,74$	=	15,74 m ²
Küche	$3,84 * 2,46$	=	9,45 m ²
Duschbad	$1,47 * 3,99$	=	5,86 m ²
Windfang	$1,29 * 1,49 + 1,23 * 0,31$	=	2,30 m ²
Diele	$2,26 * 2,08$	=	4,70 m ²

Obergeschoss / Dachgeschoss:

Schlafzimmer	$4,00 * (3,34 - 0,60/2)$	=	12,16 m ²
Kinderzimmer I	$4,32 * (3,76 - 0,60/2)$ $- 1,46 * 1,71$	=	12,45 m ²
Kinderzimmer II	$3,75 * 3,68 + 1,50 * 0,39$ $- 0,29 * 1,10$	=	14,07 m ²
Duschbad	$2,48 * 2,36$	=	5,85 m ²
Flur	$2,80 * 2,35$	=	6,58 m ²
Diele	$1,85 * 2,30 + 0,86 * 0,53$ $+ 0,85 * 0,18 + 1,28 * 1,52$ $- 0,25 * 0,41$	=	6,71 m ²

Summe		=	124,70 m ²
		=	rd. 125 m ²

⁴ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Wertgutachten Wohnung Nr. 1 im EG, OG, DG mit Pkw-Garage
Zum Hühnerberg 9 a in 53844 Troisdorf-Müllekooven - 31 -

Stadtteilübersicht Troisdorf

Anlage 5

Wertgutachten Wohnung Nr. 1 im EG, OG, DG mit Pkw-Garage
Zum Hühnerberg 9 a in 53844 Troisdorf-Müllekoven - 32 -

Übersichtskarte 1 : 50.000

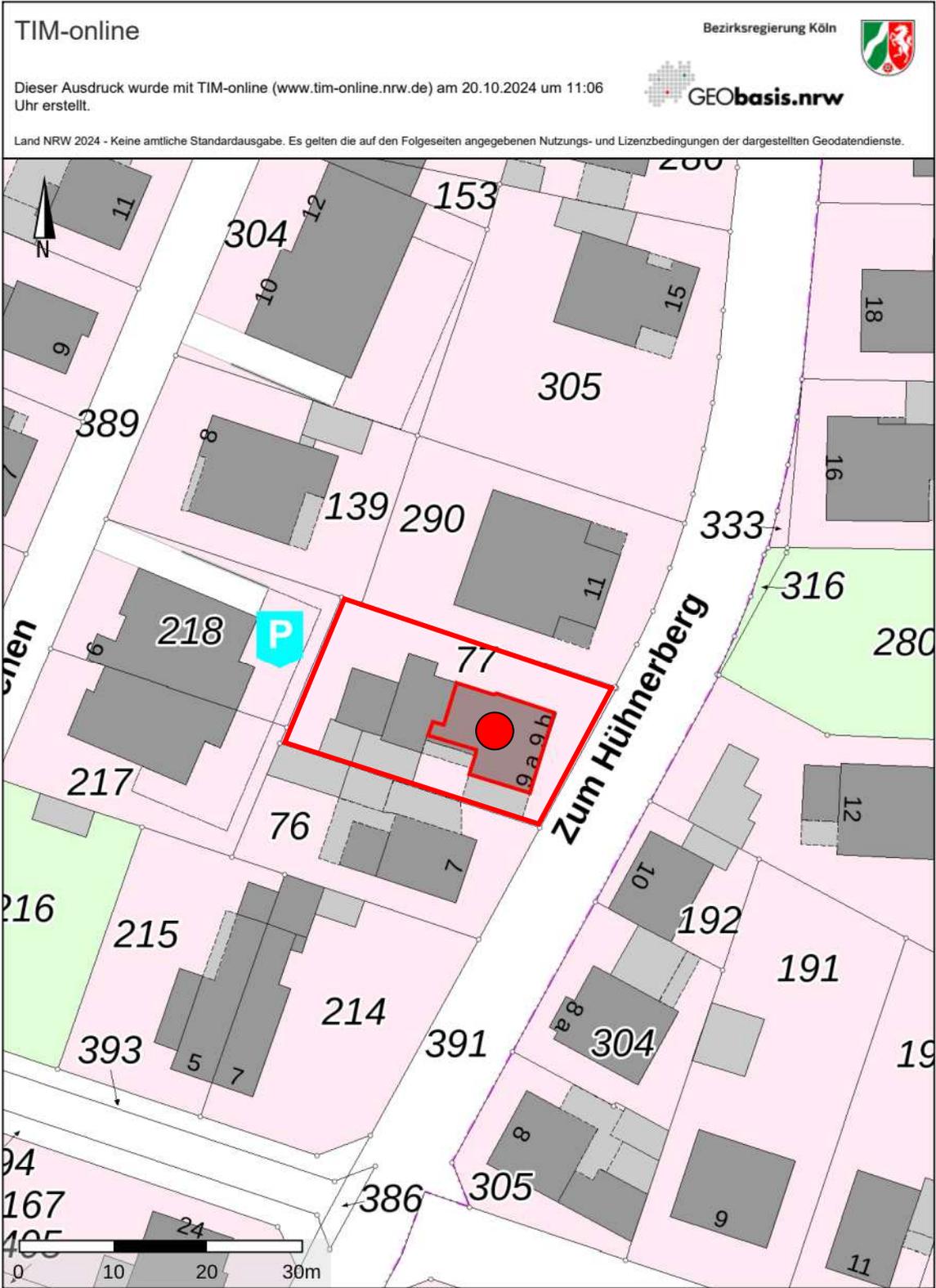
Anlage 6.1



Wertgutachten Wohnung Nr. 1 im EG, OG, DG mit Pkw-Garage
Zum Hühnerberg 9 a in 53844 Troisdorf-Müllekoven - 34 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7



Wertgutachten Wohnung Nr. 1 im EG, OG, DG mit Pkw-Garage
Zum Hühnerberg 9 a in 53844 Troisdorf-Müllekoven - 35 -

Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 8



Wertgutachten Wohnung Nr. 1 im EG, OG, DG mit Pkw-Garage
Zum Hühnerberg 9 a in 53844 Troisdorf-Müllekooven - 36 -

Luftbildaufnahme Google Earth

Anlage 9

Sondernutzungsrechtsfläche S 1

Anlage 10



Wertgutachten Wohnung Nr. 1 im EG, OG, DG mit Pkw-Garage
Zum Hühnerberg 9 a in 53844 Troisdorf-Müllekooven - 40 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12