



Dipl.-Ing. Herbert Barth
Sachverständigenbüro

**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

Reg.-Nr. 25-B-1812



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

42 K 20/25

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Einfamilienreihenhaus

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| PLZ, Ort | 53842 Troisdorf-Mitte |
| Straße | Riemenschneiderstraße 7 |
| Ortsbesichtigung | 26.05.2025 |
| Wertermittlungsstichtag | 26.05.2025 |



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

310.000 €

Diese Internetfassung unterscheidet sich vom Originalgutachten nur darin, dass sie keine Anlagen enthält.

Inhaltsverzeichnis

| | Blatt |
|--|-------|
| 1 . Grundlagen der Wertermittlung | 3 |
| 2 . Grundstück | 5 |
| 3 . Gebäudebeschreibung | 9 |
| 4 . Wertermittlungsverfahren | 14 |
| 5 . Bodenwert | 18 |
| 6 . Sachwert | 19 |
| 7 . Ertragswert | 22 |
| 8 . Lasten und Beschränkungen | 25 |
| 9 . Verkehrswert (Marktwert) | 26 |
| 10 . Zusätzlicher Auftrag | 27 |

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

| | |
|---|-----------------------------------|
| Baugesetzbuch (BauGB) | Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) |
| Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) | Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) |
| Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA) | Gebäudeenergiegesetz (GEG) |
| Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) | Baunutzungsverordnung (BauNVO) |
| Wohnungseigentumsgesetz (WEG) | Wohnflächenverordnung (WoFlV) |
| Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) | Betriebskostenverordnung (BetrKV) |
| Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | Landschaftsgesetz (LG) |

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: Reguvivs 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 | Bruttoräuminhalt |
| 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 28.04.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 20/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Riemenschneiderstraße 7 in 53842 Troisdorf-Mitte" zu erstellen.

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a Abs. 5 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 Adresse festzustellen.

Wertermittlungsstichtag 26.05.2025

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 26.05.2025

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 29.04.2025)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Troisdorf

Bewertungsobjekt

| Blatt | Ifd.-Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe |
|-------|----------|-----------|------|-----------|--------------------|
| 11212 | 1 | Troisdorf | 8 | 10/142 | 185 m ² |

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuchs ist eingetragen:

- 1 zu 1) Bedingte Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für Herbert Hardtke, geb. am 04.01.1944. Bezug: Bewilligung vom 26.10.2012
- 2 zu 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Nicht eingetragene Umstände, die den Wert beeinflussen können, sind mir nicht bekannt.

Baulasten

Eintragungen im Baulistenverzeichnis 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 | Mitte |
| Kaufkraftkennziffer | 97,0 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023) |
| Entfernungen (Zentren) | Köln ca. 25 km Bonn ca. 14 km Kreisstadt Siegburg ca. 4 km Zentrum ca. 1,5 km (Troisdorf) |
| Verkehrslage | Autobahn(en) A 59 ca. 2 km; A 560 ca. 5 km Bundesstraße(n) B 8 ca. 0,3 km; B 56 ca. 2 km Bahnhof ca. 0,6 km (Troisdorf) Bushaltestelle ca. 0,6 km |
| Infrastruktur | Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Troisdorf vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 1 km Schulen ca. 0,2 km (Grundschule) In Troisdorf sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden. |
| Umgebung | Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage. |
| Immissionen | Lärmemissionen durch die Nähe zum hochgelegenen Bahndamm. 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 im Stadtteil Troisdorf-Zentrum, südlich der Bahnlinie Köln/Siegen unweit des Bahnhofes von Troisdorf und unweit der weiter südlich gelegenen und dankmalgeschützten Siedlung "Rote Kolonie". Aus infrastruktureller Sicht kann diese Lage als gut eingestuft werden. Es bestehen gute Verkehrsverbindungen nach Köln und zur Kreisstadt. |
| Demographie | Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 5,4 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 2,3 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 43,8 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de) |

2.3 Beschaffenheit

| | |
|-----------------|---|
| Oberfläche | eben; Garten nach Osten orientiert |
| Zuschnitt | überwiegend regelmäßig bzw. rechteckig |
| mittlere Breite | ~ 6,0 m |
| mittlere Tiefe | ~ 30,5 m |
| Baugrund | <p>Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen.</p> <p>Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.</p> |
| Altlasten | <p>Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es liegen jedoch Hinweise vor, dass die Flurstücke sich in einem Bereich der Stadt Troisdorf befinden, wo der natürlich gewachsene Boden der Sieg erhöhte Blei- bzw. Schwermetallgehalte aufweist bzw. aufweisen kann (z.B. durch historische Flussablagerungen). Ob Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht untersucht werden. Hierzu sind spezielle Untersuchungen erforderlich, die hiermit empfohlen werden. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.</p> |
| Aufbauten | Einfamilienwohnhaus und 1 Garage |

2.4 Zulässige Nutzung

| | |
|----------------------|---|
| Flächennutzungsplan | Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt. |
| Bebauungsplan | <p>Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.</p> <p>Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Die bauliche Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaftsbebauung zu beurteilen. Die Erschließung muss gesichert sein.</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 "Riemenschneiderstraße" erschlossen. Rückseits grenzt das Grundstück an die Goerdelerstraße an. Von dort aus erfolgt die Zufahrt zur Garage. |
| 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. |
| 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 | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 gesundheits- gefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.</p> <p>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.</p> |
|---------|--|

3 .1 Allgemeines

| | |
|--------------|--|
| Zulässigkeit | Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen. Die ursprüngliche Bauakte der Siedlungsgesellschaft konnte mir von der Stadt Troisdorf leider nicht mehr zur Verfügung gestellt werden. |
| Gebäudetyp | Einfamilienwohnhaus als Reihenhaus ("Siedlungshaus") 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut |
| Bauweise | konventionelle Massivbauweise |
| Baujahr | ~ 1952 ; DG-Ausbau: ~ 2006 (incl. Gaube und Treppe zum DG) |
| Umbau/Mod. | Fenster ca. 1980er Jahre; Heizzentrale ca. 2020; Modernisierung und Bad-EG ca. 1998 - 2000; 3-fach verglaste Fenster vor ca. 10 - 15 Jahren |

3 . 2 Raumaufteilung

| | |
|----|---|
| KG | Flur, 2 Kellerräume, Heizungs- und Hauswirtschaftsraum |
| EG | Flur, Wohnküche, Wohnzimmer, Bad, Terrasse (überdacht) |
| OG | Flur, 2 Zimmer, Bad, Abstellraum |
| DG | Flur, Wohn- und Schlafzimmer mit Küchenzeile (offen), Bad |

3 . 3 Konstruktion

| | |
|----------------|---|
| Außenwände | massives Mauerwerk; KG: vmtl. Schüttbeton |
| Innenwände | massives Mauerwerk |
| Geschossdecken | vmtl. Beton- und Filigrandecken |
| Dach | Holzsatteldach mit Betonpfannen; Dachgaube verschiefert |

3 . 4 Ausbau

| | |
|--------------------|---|
| Fassade | Putzfassaden |
| Fenster | Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden 2 Fenster und Terrassentür in 3-fach Verglasung |
| Hauseingangstür | Alu mit Drahtglasfüllung ohne Seitenteil |
| Innentüren | Holztüren in Futter und Bekleidung |
| Wandbehandlung | Putz, Anstrich, Tapete; DG: vmtl. Rigidplatten |
| Deckenbehandlung | Putz, Anstrich; DG: vmtl. Rigidplatten |
| Fußbodenbeläge | EG: Stabparkett; Küche: Fliesen OG: Textilbeläge DG: Laminat Nassbereiche und Flur: Fliesen KG: Fliesen |
| Sanitärausstattung | je 1 Bad mit Dusche, WC u. HW-Becken im DG und OG 1 Bad mit Wanne, WC u. HW-Becken im EG |
| Treppen | Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag zum KG; Naturholztreppen zum OG und DG; geflieste Kelleraußentreppen |

3 . 5 Haustechnik

| | |
|-----------------|----------------------------------|
| Heizungsanlage | Gaszentralheizung |
| Warmwasservers. | zentral über die Gas-Kombitherme |
| Elektro | normale bzw. einfache Ausführung |
| Wasser/Abwasser | normale Ausstattung |

3 . 6 Sonstiges ---

3 . 7 besondere Bauteile und Einrichtungen Terrassenüberdachung (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 mit Ziersträuchern und plattierter Gartenweg; überdachte Terrassen am Haus und neben der Garage; Vorgarten mit gepflastertem Zugang |
| Einfriedung | Mauer mit Jägerzaun |

3 . 10 Nebengebäude ---

3 . 11 Garage(n) 1 massive Garage mit Stahlschwingtoren und Seitenausgang; Holzsatteldach mit Ziegeldeckung, Zwischendecke und angebaute Überdachung mit Stahlschwingtor zur Goerdelerstraße

3 . 12 Baumängel und Bauschäden Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- allg. Instandhaltungsmängel und Modernisierungsstau
- tlw. bauartbedingte Wärmebrücken (Heizungsnischen, Rollladenkästen, Eingangstür etc.)
- Anzeichen von Feuchtigkeit im KG/Kelleraußentreppe
- Heizungsleitungen "auf Putz"
- lt. Bauzeichnung gemeinsame Zwischenwände
- unzeitgemäßes Bad im OG
- aus ökonomischer Sicht ist die Warmwasserbereitung für 3 Bäder mit einer Gaskombitherme im KG wenig zweckmäßig

- Fassade sollte gestrichen werden
- lt. Angaben defekte Pumpe im Pumpensumpf im KG
- Jägerzaun marode

Für notwendige Instandsetzungen wird nachfolgend unter Schäden und Mängel ein pauschaler Abschlag berücksichtigt. Zusätzlich wird in der Sachwertermittlung ein ökonomischer Wertabschlag für die Mängel angesetzt, deren Behebung nicht zwingend erforderlich bzw. möglich sind (z.B. Aufputzleitungen, gemeinsame Zwischenwände etc.). Potentielle Kaufinteressenten beurteilen derartige Ausbaustandards jedoch negativ im Vergleich zu modernen Reihenhäusern. Dieser ist in dem Wertabschlag impliziert. In der Ertragswertermittlung werden derartige Einflüsse in den Basisansätzen berücksichtigt.

| | |
|--|---|
| Hinweis | <p>Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.</p> <p>Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.</p> |
| 3 .13 Energieausweis | Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart und des Baualters kann angenommen werden, dass erhöhte Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind. |
| 3 .14 Unterhaltungszustand | Mittlerer Unterhaltungszustand mit Modernisierungs- und Instandhaltungsstau |
| 3 .15 Beurteilung der baulichen Anlagen | Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienreihenhaus. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Die Ausstattung ist als normal einzustufen; das Bad im OG ist jedoch nicht mehr zeitgemäß. Der Unterhaltungszustand ist nicht zufriedenstellend. Es sind Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen auszuführen. Insgesamt befindet sich das Wohngebäude in einer beliebten bzw. zentrumsnahen Wohnlage. Leicht störend wirkt sich die hochgelegene Bahnlinie ohne Schallschutzwände in diesem Bereich aus. |

3 . 16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

| | | |
|---------------------------|-------------------|-----------------------|
| Wohnhaus: | Bruttogrundfläche | 240,00 m ² |
| | Bruttonrauminhalt | 567,00 m ³ |
| | Wohnfläche | 127,39 m ² |
| | bebaute Fläche | 60,00 m ² |
| Gebäudekenndaten Wohnhaus | BRI / BGF | 2,36 |
| | BRI / Wfl. | 4,45 |
| | BGF / Wfl. | 1,88 |
| Garage (Bj. 1960) | Bruttogrundfläche | 20,91 m ² |
| | Bruttonrauminhalt | 71,09 m ³ |
| | Nutzfläche | 16,59 m ² |
| | bebaute Fläche | 20,91 m ² |
| | GRZ - IST | 0,44 |
| | GFZ - IST | 0,88 |

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 Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 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 Wertermittlungsstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungsstichtag 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 (§§ 35 ff. 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 ImmoWertV herangezogen sowie die ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses und der AGVGA. In Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden, 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 Einfamilienreihenhaus und Garage 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. ImmoWertV Anl. 2 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 | ~ 1952 |
| DG-Ausbau | ~ 2006 |
| Modernisierung | Fenster ca. 1980er Jahre; Heizzentrale ca. 2020; Modernisierung und Bad-EG ca. 1998 - 2000; 3-fach verglaste Fenster vor ca. 10 - 15 Jahren |
| wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 35 Jahre (ggfs. modifiziert) |

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rcccl} 35 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,4375 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 56,25 \% \end{array}$$

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.

Alternativ kann der nächstgelegene Bodenrichtwert, dessen Ableitung üblicherweise ebenfalls auf der Auswertung von Vergleichspreisen basiert (in Abhängigkeit von Nutzung, Lage etc.), herangezogen werden.

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesen:

Peter-Klöckner-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 185 m² deutlich kleiner als das fiktive Richtwertgrundstück mit rd. 600 m². In Anlehnung an Auswertungen des regionalen Gutachterausschusses wird deshalb ein Zuschlag von rd. 20 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

$$550 \text{ €/m}^2 + 20 \% = 660 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bauland : } 185 \text{ m}^2 \times 660 \text{ €/m}^2 = 122.100 \text{ €}$$

oder rd. **122.000 €**

6 . Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die ImmoWertV 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 Wertermittlungsstichtag 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.

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 | 240 m ² | 740 | 177.600 € |
| | | | |
| | | | |
| Gesamt | 240 m ² | | 177.600 € |

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten II/2025 : (Index 188,7) = 335.131 €
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 335.131 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 35 Jahre

Alterswertminderung (linear) : 56,25 % - 188.511 €

Alterswertminderungsfaktor : 0,4375

vorläufiger Zeitwert = 146.620 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 10.263 €

156.883 €

6 . 2 Vorläufiger Sachwert

aus 6 .1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 156.883 €

aus 5 . Bodenwert 122.000 €

vorläufiger Sachwert 278.883 €

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 275.000 € für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 1,23 veröffentlicht. Es handelt sich um einen statistisch ermittelten Durchschnittswert, von dem je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes abweichen kann. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist gemäß § 9 Abs. 1 auf seine Eignung zu prüfen. Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussende Umstände im vorliegenden Fall wird ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 1,20 als angemessen erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$278.883 \text{ €} \quad \times \quad 1,20 \quad = \quad 334.660 \text{ €}$$

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) | | 334.660 € |
| Schäden und Mängel | | - | 20.000 € |
| ökonomischer Wertabschlag | (vom vorl. Zeitwert) | 10 % | - |
| Besondere Bauteile | | | 14.662 € |
| Besondere Einrichtungen | | | |
| Bes. Außenanlagen | | | |
| Sonstige wertbeeinflussende Umstände | | | |
| Zeitwert Garage(n) | | + | 10.000 € |
| Zeitwert Nebengebäude | | | |
| Sonstige Bodenwerte | | | |
| | | | _____ |
| | | Summe | 309.998 € |
| Sachwert | | rd. | 310.000 € |

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 2025 für Einfamilienreihenhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,9 % +/- 0,3 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes, sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,90 % der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

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 tlw. vermietet. Es wird vorwiegend vom Eigentümer selbst genutzt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Troisdorf liegt ein Mietspiegel vor. Die nachfolgende Tabelle ist im Mietspiegel 2023 veröffentlicht.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m² nach Wohnfläche

| Wohnfläche m² | Basismiete Euro/m² | Wohnfläche m² | Basismiete Euro/m² | Wohnfläche m² | Basismiete Euro/m² |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--|
| 25 | 10,17 | 39-40 | 8,61 | 63-66 | 7,86 |
| 26 | 9,99 | 41-42 | 8,49 | 67-70 | 7,82 |
| 27 | 9,83 | 43-44 | 8,40 | 71-80 | 7,79 |
| 28 | 9,69 | 45-46 | 8,31 | 81-90 | 7,79 |
| 29 | 9,55 | 47-48 | 8,23 | 91-100 | 7,82 |
| 30 | 9,43 | 49-50 | 8,16 | 101-110 | 7,89 |
| 31-32 | 9,27 | 51-53 | 8,09 | 111-120 | 7,97 |
| 33-34 | 9,06 | 54-56 | 8,02 | 121-130 | 8,09 |
| 35-36 | 8,89 | 57-59 | 7,95 | 131-140 | 8,20 |
| 37-38 | 8,75 | 60-62 | 7,90 | 141-150 | 8,33 |

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen mit einer Größe von 121 - 130 m² Wfl. 8,09 €/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 nachfolgend angesetzten Mieterträgen angemessen berücksichtigt wird. Bezogen auf das Bewertungsobjekt würde sich eine mittlere ortsübliche Vergleichsmiete von rd. 7,82 €/m² in der Spanne von 6,61 €/m² - 9,00 €/m² ergeben. Zusätzlich werden Internetrecherchen zur Ableitung des Mietzins hinzugetragen.

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

Miteinheit

Wohnhaus 8,00 €/m²/Wfl.

Garage 50,00 €/St.

Ertragswertberechnung

| Bezeichnung der Gebäude / -teile | Fläche in m ² | Mietsatz €/m ² /St. | Mietsatz monatlich |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Wohnhaus | 127 | Ø 8,00 | 1.016 € |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Garage | | Ø 50,00 | 50 € |
| Summe; Rohertrag (mtl.) | 127 | | 1.066 € |

Rohertrag (p.a.) 1.066 € x 12 Monate = 12.792 €

Bewirtsch.-Kosten * - 2.546 €

Reinertrag (baul. Anl.) = 10.246 €

Bodenertragsanteil 122.000 € x 1,90 % - 2.318 €

Gebäudeertragsanteil: = 7.928 €

Bei einer Restnutzung von 35 Jahren

u. einem Liegenschaftszinssatz von 1,90 %

ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor 25,40

Gebäudeertragswert: 7.928 € x 25,40 = 201.371 €

Bodenwert + 122.000 €

vorläufiger Ertragswert 323.371 €

Schäden und Mängel - 20.000 €

sonstige wertbeeinflussende Umstände

sonstige Bodenwerte _____

Summe 303.371 €

Ertragswert rd. **305.000 €**

* Bew.-Kosten

| | | | | | | |
|--------------|--------------------|-----|---------------------|---|-----|---------|
| Verw.-Wo: | 1 WE | à | 359,0 €/J. | = | rd. | 359 € |
| Verw.-Ga.: | 1 St. | à | 47,0 €/J. | = | rd. | 47 € |
| Inst.h.-W: | 127 m ² | x | 14 €/m ² | = | rd. | 1.778 € |
| Inst.h.-Ga.: | 1 St. | à | 106,0 €/J. | = | rd. | 106 € |
| Mietausfall: | 2 % | von | 12.792 € | = | rd. | 256 € |
| | | | | | | 2.546 € |

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag 19,9 %

8 . Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

1 zu 1) Bedingte Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für Herbert Hardtke, geb. am 04.01.1944. Bezug: Bewilligung vom 26.10.2012

2 zu 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Diese Eintragungen sind nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

9 . 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.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

310.000 €

(in Worten: Drei Hundert Zehntausend Euro)

| | |
|----------------------------------|------------------------------|
| Der Verkehrswert entspricht | 2.441 €/m ² /Wfl. |
| bzw. einen Rohertragsfaktor von | 24,2 |
| Bodenwertanteil vom Verkehrswert | 39,4 % (rentierlich) |

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 tlw. vermietet. Es wird vorwiegend vom Eigentümer selbst genutzt.

10.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:
**Riemenschneiderstraße 7
53842 Troisdorf**

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.

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.

Hennet, 29.08.2025

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.