

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus mit Carport  
Christine-Siegberg-Straße 3 in 53844 Troisdorf-Bergheim - 1 -

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

Am Beethovenpark 34  
50935 Köln, 09.10.24  
Telefon: 0151 / 41418630  
0221 / 94387218

**- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -**

## **WERTGUTACHTEN**

in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
Geschäfts-Nr. 042 K 030/24  
beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)  
des mit einem  
**Einfamilienreihenmittelhaus**  
**bebauten Grundstücks**



**Christine-Siegberg-Straße 3 in Troisdorf-Bergheim**

mit **Miteigentumsanteilen** an einem  
**Carportgrundstück** und an **Entwässerungsmulden**

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus mit Carport  
Christine-Siegberg-Straße 3 in 53844 Troisdorf-Bergheim - 2 -

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

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienreihenmittelhaus  
bebauten Grundstücks**

**Christine-Siegberg-Straße 3**

in

**Troisdorf-Bergheim**

und von **Miteigentumsanteilen** an einem

**Carportgrundstück** und an  
**Entwässerungsmulden**

wird zum

Bewertungsstichtag 26.09.2024

**inkl. Risikoabschlag** ermittelt zu:

**425.460 €**

Das Wertgutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 12 Anlagen  
mit 17 Seiten und ist in 5-facher Ausfertigung angefertigt.

Der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem  
**Einfamilienreihenmittelhaus bebauten Grundstücks**  
**Christine-Siegberg-Straße 3 in Troisdorf-Bergheim**  
wird zum Bewertungsstichtag 26.09.2024  
**inkl. Risikoabschlag** ermittelt zu:  
**410.000 €**

Der Verkehrswert (Marktwert) des  
1/6 Miteigentumsanteils an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Mülleken, Flur 16, Flurstück 530  
**Carport-Stellplatz**  
**Christine-Siegberg-Straße in Troisdorf-Bergheim**  
wird zum Bewertungsstichtag 26.09.2024 ermittelt zu:  
**14.000 €**

Der Verkehrswert (Marktwert) des  
141/10271 Miteigentumsanteils an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Mülleken, Flur 16, Flurstück 643  
**Entwässerungsmulde**  
**Elsa-Brandström-Straße in Troisdorf-Bergheim**  
wird zum Bewertungsstichtag 26.09.2024 ermittelt zu:  
**190 €**

Der Verkehrswert (Marktwert) des  
141/10271 Miteigentumsanteils an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Mülleken, Flur 16, Flurstück 616  
**Entwässerungsmulde**  
**Christine-Siegberg-Straße in Troisdorf-Bergheim**  
wird zum Bewertungsstichtag 26.09.2024 ermittelt zu:  
**260 €**

Der Verkehrswert (Marktwert) des  
141/10271 Miteigentumsanteils an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Mülleken, Flur 16, Flurstück 610

**Entwässerungsmulde**

**Christine-Siegberg-Straße in Troisdorf-Bergheim**

wird zum Bewertungsstichtag 26.09.2024 ermittelt zu:

**260 €**

Der Verkehrswert (Marktwert) des  
141/10271 Miteigentumsanteils an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Mülleken, Flur 16, Flurstück 604

**Entwässerungsmulde**

**Christine-Siegberg-Straße in Troisdorf-Bergheim**

wird zum Bewertungsstichtag 26.09.2024 ermittelt zu:

**150 €**

Der Verkehrswert (Marktwert) des  
141/10271 Miteigentumsanteils an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Mülleken, Flur 16, Flurstück 543

**Entwässerungsmulde**

**Christine-Siegberg-Straße in Troisdorf-Bergheim**

wird zum Bewertungsstichtag 26.09.2024 ermittelt zu:

**30 €**

Der Verkehrswert (Marktwert) des  
141/10271 Miteigentumsanteils an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Mülleken, Flur 16, Flurstück 532

**Entwässerungsmulde**

**Christine-Siegberg-Straße in Troisdorf-Bergheim**

wird zum Bewertungsstichtag 26.09.2024 ermittelt zu:

**230 €**

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus mit Carport  
Christine-Siegberg-Straße 3 in 53844 Troisdorf-Bergheim - 5 -

Der Verkehrswert (Marktwert) des  
141/10271 Miteigentumsanteils an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Mülleken, Flur 16, Flurstück 516

**Entwässerungsmulde**

**Christine-Siegberg-Straße in Troisdorf-Bergheim**

wird zum Bewertungsstichtag 26.09.2024 ermittelt zu:

**330 €**

Der Verkehrswert (Marktwert) des  
141/10271 Miteigentumsanteils an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Mülleken, Flur 16, Flurstück 570

**Entwässerungsmulde**

**Christine-Siegberg-Straße in Troisdorf-Bergheim**

wird zum Bewertungsstichtag 26.09.2024 ermittelt zu:

**10 €**

## Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung .....	7
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung .....	8
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung .....	9
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster .....	9
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges .....	11
2.3	Planungs- und Baurecht .....	14
2.4	Erschließung .....	14
2.5	Lage.....	15
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	16
2.6.1	Grundstücke .....	16
2.6.2	Gebäude .....	17
3.	Wertermittlung .....	18
3.1	Wertermittlungsverfahren .....	18
3.2	Sachwertverfahren .....	19
3.2.1	Ermittlung der Bodenwerte.....	19
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen .....	22
3.2.2.1	Einfamilienreihenmittelhaus .....	22
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	23
3.2.2.3	Carport .....	24
3.2.3	Vorläufiger Sachwert .....	24
3.2.4	Sachwert.....	24
3.3	Ertragswertverfahren.....	26
3.3.1	Bodenwerte .....	26
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen.....	26
3.3.3	Ertragswert .....	29
3.4	Vergleichswertverfahren .....	29
4.	Verkehrswerte .....	31
4.1	Verkehrswert Hausgrundstück .....	31
4.2	Verkehrswert Miteigentumsanteil Carportgrundstück.....	32
4.3	Verkehrswert Miteigentumsanteil Flurstück 643.....	32
4.4	Verkehrswert Miteigentumsanteil Flurstück 616.....	32
4.5	Verkehrswert Miteigentumsanteil Flurstück 610.....	32
4.6	Verkehrswert Miteigentumsanteil Flurstück 604.....	32
4.7	Verkehrswert Miteigentumsanteil Flurstück 543.....	33
4.8	Verkehrswert Miteigentumsanteil Flurstück 532.....	33
4.9	Verkehrswert Miteigentumsanteil Flurstück 516.....	33
4.10	Verkehrswert Miteigentumsanteil Flurstück 570.....	33
4.11	Gesamtverkehrswert .....	33
5.	Allgemeine Hinweise .....	35
6.	Anlagen .....	36

## 0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekte:** - Grundstück mit einem Einfamilienreihenmittelhaus Christine-Siegberg-Straße 3 in 53844 Troisdorf  
- Miteigentumsanteil an einem Carportgrundstück  
- 8 Miteigentumsanteile an Entwässerungsmulden
- **Nutzung:** Wohnhaus und Carport: eigengenutzt

• <b>Sachwert Haus und Carport:</b>	<b>452.000 €</b>
Bodenwert Hausgrundstück:	90.000 €
Bodenwert 1/6 Carportgrundstück:	12.000 €
Gebäudewert Einfamilienhaus:	276.000 €
Gebäudewert Carport:	2.000 €
Wert der Außenanlagen:	17.000 €
vorläufiger Sachwert:	397.000 €

• <b>Ertragswert Haus und Carport:</b>	<b>457.000 €</b>
Wohnfläche:	rd. 122 m <sup>2</sup>
jährlicher Rohertrag:	15.000 €
Liegenschaftszinssatz:	2,10 %

• <b>Vergleichswert Haus und Carport</b>	<b>454.000 €</b>
Gebäundefaktor:	3.570 €/m <sup>2</sup>

• <b>Verkehrswerte:</b>	
<b>Hausgrundstück (inkl. Risikoabschlag):</b>	<b>410.000 €</b>
<b>Miteigentumsanteil am Carportgrundstück:</b>	<b>14.000 €</b>
<b>Miteigentumsanteil am Flurstück 643:</b>	<b>190 €</b>
<b>Miteigentumsanteil am Flurstück 616:</b>	<b>260 €</b>
<b>Miteigentumsanteil am Flurstück 610:</b>	<b>260 €</b>
<b>Miteigentumsanteil am Flurstück 604:</b>	<b>150 €</b>
<b>Miteigentumsanteil am Flurstück 543:</b>	<b>30 €</b>
<b>Miteigentumsanteil am Flurstück 532:</b>	<b>230 €</b>
<b>Miteigentumsanteil am Flurstück 516:</b>	<b>330 €</b>
<b>Miteigentumsanteil am Flurstück 570:</b>	<b>10 €</b>
<b>Gesamtverkehrswert:</b>	<b>425.460 €</b>

## **1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung**

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 08.07.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 030/24 ein Wertgutachten über die Verkehrswerte des mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebauten Grundstücks Christine-Siegberg-Straße 3 und von Miteigentumsanteilen an einem Carport-Stellplatz und an Entwässerungsmulden in Troisdorf-Bergheim erstellt werden. Dabei sind die Verkehrswerte des fiktiv unbelasteten Grundstücks bzw. der fiktiv unbelasteten Miteigentumsanteile an Grundstücken zu ermitteln.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

Auftragsgemäß soll das Wertgutachten auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

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

Darüber hinaus sollen die im Grundbuch eingetragenen Rechte in der Abteilung II, lfd. Nrn. 2, 3, 6 - 10 zur Bestimmung des Zuzahlungsbeitrages nach Maßgabe des § 51 ZVG bewertet werden. Die Bewertung soll nur in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten mitgeteilt werden.

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

- Stadtverwaltung Troisdorf
- Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis  
und in der Stadt Troisdorf

Die Eigentümer haben mir mit Schreiben vom 31.08.2024 ein Betretungs-, Fotografier-, Besichtigungs- und Hausverbot erteilt. Die Bewertung wird daher nach vorhandenen Unterlagen vorgenommen.

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

## **2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung**

### **2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster**

Die Bewertungsobjekte sind im Grundbuch von Bergheim-Müllekoven auf dem Blatt 3.437 wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

*„Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 16, Flurstück 1066,  
Gebäude- und Freifläche, Christine-Siegberg-Str. 3,  
Größe 141 m<sup>2</sup>“*

lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

*„1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 16, Flurstück 530,  
Gebäude- und Freifläche, Christine-Siegberg-Str., Größe 120 m<sup>2</sup>“*

lfd. Nr. 3/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

*„141/010271 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 16, Flurstück 643,  
Wasserfläche, Elsa-Brandström-Straße, Größe 45 m<sup>2</sup>“*

lfd. Nr. 4/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

*„141/010271 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 16, Flurstück 616,  
Wasserfläche, Christine-Siegberg-Straße, Größe 26 m<sup>2</sup>“*

lfd. Nr. 5/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

*„141/010271 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 16, Flurstück 610,  
Wasserfläche, Christine-Siegberg-Straße, Größe 60 m<sup>2</sup>“*

lfd. Nr. 6/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

*„141/010271 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 16, Flurstück 604,  
Wasserfläche, Christine-Siegberg-Straße, Größe 35 m<sup>2</sup>“*

lfd. Nr. 7/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

*„141/010271 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 16, Flurstück 543,  
Wasserfläche, Christine-Siegberg-Straße, Größe 6 m<sup>2</sup>“*

lfd. Nr. 8/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

*„141/010271 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 16, Flurstück 532,  
Wasserfläche, Christine-Siegberg-Straße, Größe 54 m<sup>2</sup>“*

lfd. Nr. 9/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

*„141/010271 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 16, Flurstück 516,  
Verkehrsfläche, Wasserfläche,  
Christine-Siegberg-Straße, Größe 76 m<sup>2</sup>“*

lfd. Nr. 10/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

*„141/010271 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 16, Flurstück 570,  
Wasserfläche, Christine-Siegberg-Straße, Größe 1 m<sup>2</sup>“*

Im Liegenschaftskataster sind die o.a. Flurstücke in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den folgenden Nutzungsarten nachgewiesen:

- Flurstück 1066: „Wohnbaufläche“
- Flurstück 530: „Parken“
- Flurstücke 516: 2 m<sup>2</sup>: „Straßenverkehr“  
74 m<sup>2</sup>: „Graben“
- restliche Flurstücke: „Graben“

Christine-Siegberg-Straße 3 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Hausgrundstücks.

## 2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Gemäß dem vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten der Bewertungsobjekte und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2, lastend auf den Flurstücken mit der Entwässerungsrinne:  
*„Reallast - Pflicht zur Erhaltung einer Regenwasseranlage - (befristet) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Bergheim-Mülleken Flur 16 ...“*

Es folgt eine Aufreihung von 36 Flurstücken, zu denen - nach Aufteilung der Flurstücke - auch das Hausflurstück 1066 gehört.

lfd. Nr. 3, lastend auf den Flurstücken mit der Entwässerungsrinne:  
*„Reallast - Pflicht zur Erhaltung einer Regenwasseranlage - (befristet) für Stadt Troisdorf ...“*

lfd. Nr. 4, lastend auf den Flurstücken mit der Entwässerungsrinne:  
*„Belastung eines jeden Miteigentumsanteils zugunsten der jeweils anderen Miteigentümer:“*

1. *Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB.*
  2. *Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB.*
- ...“

lfd. Nrn. 6, 7, 8, 9, 10, lastend auf dem Flurstück 530:

*„Grunddienstbarkeit - Carportanlagennutzungsrecht - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Bergheim-Mülleken Flur 16, Nr. 785 (Blatt 2366), Nr. 786 (Blatt 2367), Nr. 787 und 789 (Blatt 2368), Nr. 767 (Blatt 4220), Nr. 768 (Blatt 4220). ...“*

lfd. Nr. 12, lastend auf allen Flurstücken bzw. Miteigentumsanteilen:

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...“*

**Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit:**

Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher werden die Verkehrswerte im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs ermittelt (s. auch Ausführungen unter Ziffer 1).

Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Schreiben der Stadt Troisdorf vom 21.08.2024 ist zu Lasten des zu bewertenden Hausflurstücks 1066 im Baulastenverzeichnis keine Baulast eingetragen. Zu Lasten des Carportflurstücks 530 besteht die Baulast Nr. 1754 vom 05.02.2001 mit folgendem Inhalt:

*„1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Troisdorf, Christine-Siegberg-Str. - Gemarkung Bergheim-Mülleken, Flur 16, Flurstück T. a. 530 - verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks*

*Troisdorf, Christine-Siegberg-Str. 5 - Gemarkung Bergheim-Mülleken, Flur 16, Flurstück 529 C - mit 1 i.S.v. § 51 Abs. 1 BauO NW notwendigen Pkw-Stellplatz zu belasten und dessen Benutzung sicherzustellen (§ 51 Abs. 3 BauO NW).*

*2. Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.“*

Bei der begünstigten Teilfläche aus dem ehemaligen Flurstück 530 handelt es sich um das Grundstück Christine-Siegberg-Straße 5, heute Flurstück 1067, belastet ist die Teilfläche auf dem Carportflurstück 530, die neben der zu bewertenden Carportfläche liegt. Eine entsprechende Baulast Nr. 1755 besteht zugunsten des zu bewertenden Hausgrundstücks Flurstück 1066.

Ein Werteeinfluss auf die Bewertungsobjekte ist durch diese Baulasten nicht gegeben.

Gemäß Schreiben der Stadt Troisdorf vom 19.08.2024 wurden für das Objekt Christine-Siegberg-Straße 3 „*seinerzeit Öffentliche Fördermittel beantragt. Diese wurden außerplanmäßig am 15.01.2014 zurückgezahlt. Seit dem bestehen nach hiesiger Kenntnis keine öffentlich-rechtlichen Wohnungsbindungen aus einer öffentlichen Förderung mehr.*“

Beim Hausgrundstück besteht an der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze infolge der Reihenhausbebauung Grenzbebauung. Gemäß Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

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

Es ist davon auszugehen, dass in dem eigengenutzten Einfamilienreihenmittelhaus, das nicht besichtigt werden konnte, kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist und kein Unternehmen betrieben wird.

### **2.3 Planungs- und Baurecht**

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf liegt das zu bewertende Hausgrundstück in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Es liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans B 41 Blatt 1 (Rechtskraft 05.01.1999, Ausschnitt aus dem Bebauungsplan s. Anlage 8), der für den Bereich des Hausgrundstücks folgende Festsetzungen trifft:

- WA = allgemeines Wohngebiet, Beschränkung auf 2 Wohnungen
- zwingend II-geschossig
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Satteldach, Dachneigung 30° - 40°
- Traufhöhe 6,75 m
- Firsthöhe 11,50 m

Aufgrund der auf dem zu bewertenden Hausgrundstück vorhandenen Bebauung ergibt sich die Grundflächenzahl zu 0,49 (Hauptanlage) und die Geschossflächenzahl zu 0,97 (s.a. Ausführungen unter Ziffer 2.6.2).

### **2.4 Erschließung**

Das zu bewertende Hausgrundstück und das Carportgrundstück werden durch die Christine-Siegberg-Straße (Tempo 30-Zone, verkehrsberuhigt ausgebaute, mit Betonsteinpflaster befestigte Anliegerstraße mit Beleuchtung) erschlossen. Die Grundstücke sind nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Nach einer Gesetzesänderung in diesem Jahr ist für Straßenbaumaßnahmen, die ab dem 01.01. 2024 beschlossen werden, eine Beitragserhebung nach dem Kommunalabgabengesetz nicht mehr möglich.

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

## 2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück und die zu bewertenden Miteigentumsanteile befinden sich im Troisdorfer Stadtteil Bergheim, rd. 0,7 km in Luftlinie gemessen nordöstlich des Zentrums von Bergheim (Pfarrkirche St. Lambertus) und rd. 1 km nördlich der Stadtgrenze zu Bonn.

Troisdorf, rd. 25 km südlich von Köln bzw. rd. 10 km nördlich von Bonn gelegen und direkt an die Kreisstadt Siegburg grenzend, ist mit rd. 79.000 Einwohnern die größte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Im Jahr 1969 im Rahmen der kommunalen Gebietsreform mit den Ortschaften der Gemeinde Sieglar und den Orten Altenrath und Friedrich-Wilhelms-Hütte zusammengeschlossen, besteht Troisdorf heute aus den 12 Stadtteilen Troisdorf-Mitte, Spich, Sieglar, Oberlar, Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bergheim, Altenrath, Müllekoven, Kriegsdorf, Eschmar, Troisdorf-West und Rotter See. Insbesondere seit den 1970er 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.

In Bergheim mit rd. 6.000 Einwohnern, westlich der Autobahn A 59 und nördlich der Autobahn A 565 gelegen, sind Grundschule und Kindergarten vorhanden; insbesondere in Alt-Bergheim befinden sich ausreichend Geschäfte zur Deckung der täglichen Grundversorgung. Es bestehen Busverbindungen nach Bonn, Troisdorf und Siegburg.

Das zu bewertende Hausgrundstück liegt an der östlichen Stadtteilgrenze zum Stadtteil Müllekoven im Bereich der ehemaligen Entwicklungsmaßnahme „Am Krausacker“ auf der nordöstlichen Seite der Christine-Siegberg-Straße und rd. 40 m östlich der Elsa-Brandström-Straße (Sackgasse), die in nördlicher Richtung nach rd. 50 m auf die Helene-Weber-Straße stößt, über die man nach rd. 0,8 km in das Zentrum von Bergheim gelangt. Die Anschlussstelle Bonn-Beuel der Auto-

bahn A 565 ist vom Hausgrundstück rd. 4 km entfernt. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von rd. 0,2 km (Friedhof, Mülleken). In der Nachbarschaft überwiegt II-geschossige, neuere Reihenhausbauung. Das Carportgrundstück liegt rd. 20 m vom Hausgrundstück entfernt. Die Lage der Grundstücke mit den Entwässerungsmulden ist der Anlage 7 (Auszug aus der Liegenschaftskarte, dort blau markiert) zu entnehmen.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Hausgrundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen; die Christine-Siegberg-Straße ist im Mietpiegel für Troisdorf (aus dem Jahr 2014) als gute Wohnlage eingestuft. Gemäß der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des zu bewertenden Hausgrundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Flug-, Straßen- oder Schienenverkehr.

## **2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz**

### **2.6.1 Grundstücke**

Der Zuschnitt der ebenen Grundstücke, die Stellung der Bausubstanz auf dem Hausgrundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlage 5 und 6), dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Anlage 7) sowie dem beigefügten Ausschnitt aus dem Lageplan zum Bauantrag (Anlage 9) entnommen werden.

Das fast rechteckig geschnittene Hausgrundstück besitzt eine Breite von 5,75 m und eine mittlere Tiefe von rd. 24,5 m.

Die Grundstücksfreiflächen des im vorderen Bereich durch eine Bimssteinmauer mit einem Metallgitterzaun eingefriedigten Hausgrundstücks werden als Vorgarten mit Rasen, Sträuchern und Mülltonnenboxen bzw. hinter dem Haus als Garten mit Terrasse (mit Überdachung) genutzt. Der im Lageplan zum Bauantrag (s. Anlage 9) auf dem Grundstück eingezeichnete Stellplatz ist örtlich nicht vorhanden.

Die Entwässerungsmulden (Betonmulden, Fotos s. Anlagen 12.2 und 12.3) dienen der Aufnahme von Regenwasser und sind überwiegend offen. Nur im Bereich des Hausgrundstücks soll die Mulde gemäß Bauakte überdeckt worden sein. Das Regenwasser wird in eine offene Geländemulde an der Raiffeisenstraße (s. Auszug aus der Liegenschaftskarte - Anlage 7) geführt und versichert dort.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 16.08.2024 sind die Flurstücke mit den Bewertungsobjekten „*im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Flächen erfasst. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen mir auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich bei dem Hausgrundstück um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

### **2.6.2 Gebäude**

Das zu bewertende Hausgrundstück ist mit einem beidseitig angebauten, II-geschossigen, unterkellerten Einfamilienreihenhaus mit ausgebautem Spitzboden bebaut. Das Gebäude wurde in den Jahren 2003/2004 zusammen mit drei weiteren Reihenhäusern in konventioneller, massiver Bauweise (Baubeschreibung s. Anlage 3) von einem Bauträger errichtet (Baugenehmigung 23.07.2003 mit der Ausnahme von Vorschriften wegen Überschreitung der GRZ und der GFZ sowie u.a. mit der Auflage, die Entwässerung des Dachniederschlags-/Regenwassers im rückwärtigen Bereich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans durch eine oberirdische offene Entwässerungsrinne der Gemeinschaftsanlage zuzuführen, hiervon Befreiungsbescheid vom 23.07.2023, Bauzustandsbesichtigung Rohbau 06.01.2004, Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 11.05.2004). Gemäß dem Energiebedarfsausweis nach § 13 Energieeinsparverordnung vom 26.04.2004 beträgt der Jahres-Primärenergiebedarf 98,85 kWh/m<sup>2</sup>.

Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses kann nicht beurteilt werden, da es nicht besichtigt werden konnte. Wegen evtl. bestehender Mängel bzw. Schäden ist bei der Ableitung des Verkehrswertes des Hausgrundstücks ein Risikoabschlag anzubringen (s. Ziffer 4.1).

Die Wohnfläche ergibt sich nach der Bauakte zu insgesamt rd. 122 m<sup>2</sup> (Grundrisse s. Anlage 11.1). Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 274 m<sup>2</sup> ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Die Carportanlage mit 6 Einstellplätzen wurde etwa zur gleichen Zeit wie das Wohnhaus erstellt (Holzkonstruktion mit eingegrüntem Dach, Dachentwässerung, rückseitige Holzwand, Betonsteinpflaster).

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Wertermittlungsverfahren**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegeben-

heiten 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 Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie zur groben Kontrolle ein Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

### **3.2 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

#### **3.2.1 Ermittlung der Bodenwerte**

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

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus mit Carport  
Christine-Siegberg-Straße 3 in 53844 Troisdorf-Bergheim - 20 -

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat den Bodenrichtwert für ein Grundstück in dem Bereich, in dem die Bewertungsobjekte liegen, zum Stichtag 01.01.2024 zu 610 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: II
- Fläche: rd. 500 m<sup>2</sup> - 700 m<sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Troisdorf-Bergheim bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die Größe des zu bewertenden Hausgrundstücks (141 m<sup>2</sup>) ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ein Zuschlag zum Bodenrichtwert in Höhe von 5 % anzubringen.

**Bodenwert Hausgrundstück:**

Der Bodenwert des zu bewertenden Hausgrundstücks Flurstück 1066 ergibt sich zu:

$$\begin{aligned} 141 \text{ m}^2 * 610 \text{ €/m}^2 * 1,05 &= 90.310 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{90.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

**Bodenwert 1/6 Miteigentumsanteils an dem Carportgrundstück**

Der Bodenwert des 1/6 Miteigentumsanteils an dem Carportgrundstück Flurstück 530 ergibt sich inkl. eines Zeitwerts für die Bodenbefestigung in Höhe von 15 €/m<sup>2</sup> zu:

$$\begin{aligned} 120 \text{ m}^2 * (610 \text{ €/m}^2 + 15 \text{ m}^2) * 1/6 &= 12.500 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{12.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

**Bodenwert 141/10271 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 643:**

Als Bodenwert für die Entwässerungsrinnen wird ein ortsüblicher Wert für den Ankauf von Erschließungsflächen in Höhe von 50 % des Bodenrichtwertes als marktüblich angesehen. Somit ergeben sich die Bodenwerte der zu bewertenden Miteigentumsanteile an den Entwässerungsrinnen inkl. eines Zeitwerts für die Bodenbefestigung in Höhe von 15 €/m<sup>2</sup> zu:

$$\begin{aligned} 45 \text{ m}^2 * (610 \text{ €/m}^2 + 15 \text{ €/m}^2) * 0,5 * 141/10271 &= 193 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{190 \text{ €}} \end{aligned}$$

**Bodenwert 141/10271 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 616:**

$$\begin{aligned} 60 \text{ m}^2 * (610 \text{ €/m}^2 + 15 \text{ €/m}^2) * 0,5 * 141/10271 &= 257 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{260 \text{ €}} \end{aligned}$$

**Bodenwert 141/10271 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 610:**

$$\begin{aligned} 60 \text{ m}^2 * (610 \text{ €/m}^2 + 15 \text{ €/m}^2) * 0,5 * 141/10271 &= 257 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{260 \text{ €}} \end{aligned}$$

**Bodenwert 141/10271 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 604:**

$$\begin{aligned} 35 \text{ m}^2 * (610 \text{ €/m}^2 + 15 \text{ €/m}^2) * 0,5 * 141/10271 &= 150 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{150 \text{ €}} \end{aligned}$$

**Bodenwert 141/10271 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 543:**

$$\begin{aligned} 6 \text{ m}^2 * (610 \text{ €/m}^2 + 15 \text{ €/m}^2) * 0,5 * 141/10271 &= 26 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{30 \text{ €}} \end{aligned}$$

**Bodenwert 141/10271 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 532:**

$$\begin{aligned} 54 \text{ m}^2 * (610 \text{ €/m}^2 + 15 \text{ €/m}^2) * 0,5 * 141/10271 &= 232 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{230 \text{ €}} \end{aligned}$$

**Bodenwert 141/10271 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 516:**

$$76 \text{ m}^2 * (610 \text{ €/m}^2 + 15 \text{ €/m}^2) * 0,5 * 141/10271 = 326 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 330 \text{ €}$$

**Bodenwert 141/10271 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 570:**

$$1 \text{ m}^2 * (610 \text{ €/m}^2 + 15 \text{ €/m}^2) * 0,5 * 141/10271 = 5 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 10 \text{ €}$$

**3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen**

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

**3.2.2.1 Einfamilienreihenmittelhaus**

**a) Herstellungskosten**

Bruttogrundfläche = 274 m<sup>2</sup>

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten<sup>1</sup> = 1.345 €/m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Gebäudetyp = 3.11  
 Standardstufe = 3  
 Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = 735 €/m<sup>2</sup>  
 Korrektur wegen Baupreisindex = 1,827  
 NHK: 735 €/m<sup>2</sup> \* 1,827 = rd. 1.345 €/m<sup>2</sup>

$$274 \text{ m}^2 * 1.345 \text{ €/m}^2 = 368.530 \text{ €}$$

#### **b) Wertminderung wegen Alters**

Das Gebäude wurde im Jahr 2004 fertiggestellt und ist somit 20 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die Restnutzungsdauer zu 60 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 60 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,25$$

$$368.530 \text{ €} * 0,25 = 92.132 \text{ €}$$

#### **c) Wert der baulichen Anlage**

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$368.530 \text{ €} - 92.132 \text{ €} = 276.398 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 276.000 \text{ €}$$

#### **3.2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels ein Ansatz von 6 % des Wertes der baulichen Anlage gerechtfertigt:

$$276.000 \text{ €} * 0,06 = \text{rd. } 17.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen und die Terrasse
- die Grundstückseinfriedigungen
- die Anschlusskosten

### 3.2.2.3 Carport

Der Zeitwert der rd. 20 Jahre alten Carportanlage für 6 Pkw wird auf rd. 12.000 € geschätzt. Somit ergibt sich Wert der baulichen Anlage zu:

$$12.000 \text{ €} * 1/6 = \mathbf{2.000 \text{ €}}$$

### 3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwerte		
- Hausgrundstück	=	90.000 €
- Miteigentumsanteil Carportgrundstück	=	12.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Einfamilienreihenmittelhaus	=	276.000 €
- Carport	=	2.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	17.000 €
		-----
Summe	=	<b>397.000 €</b>

### 3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

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

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

### **Marktanpassung:**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf und der gegenwärtigen Marktsituation ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,14 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

### **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.

Das zu bewertende Einfamilienreihenmittelhaus konnte nicht von innen besichtigt werden, daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 4.1 ein Risikoabschlag.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$397.000 \text{ €} * 1,14 = \text{rd. } 452.000 \text{ €}$$

### **3.3 Ertragswertverfahren**

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

#### **3.3.1 Bodenwerte**

Die Bodenwerte können der Sachwertberechnung entnommen werden.

#### **3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen**

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

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von

Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

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

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes 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.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Häuser bzw. Wohnungen im Bereich der Christine-Siegberg-Straße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 11,35 €/m<sup>2</sup> bzw. bei rd. 10,00 €/m<sup>2</sup>. Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Häuser in Troisdorf-Bergheim z.Zt. im Mittel bei 9,10 €/m<sup>2</sup>.

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus mit Carport  
Christine-Siegberg-Straße 3 in 53844 Troisdorf-Bergheim - 28 -

Nach dem Mietspiegel 2023 der Stadt Troisdorf für nicht preisgebundenen Wohnraum ergibt sich für das Bewertungsobjekt mit dem online-Rechner eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 9,00 €/m<sup>2</sup> mit einer Spanne von 7,61 €/m<sup>2</sup> - 10,36 €/m<sup>2</sup> (s. Anlage 10).

Unter Berücksichtigung der Lage und der Größe des Bewertungsobjekts, der Mietpreisentwicklung sowie des Eigenheimcharakters mit Nutzungsmöglichkeit des Gartens wird eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 10,00 €/m<sup>2</sup> als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen. Für den Carport-Stellplatz erfolgt ein marktüblicher Zuschlag von 30 €/Monat.

**Berechnung:**

Jährlicher Rohertrag:  
 $(122 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ €/m}^2 + 30 \text{ €}) * 12 = 15.000 \text{ €}$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV <sup>2</sup> = 16 %

Reinertrag:  
 $15.000 \text{ €} * 0,84 = 12.600 \text{ €}$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für Reihenmittelhäuser = 1,80 % ± 0,30 %

---

<sup>2</sup> Verwaltungskosten	=	351 €
Instandhaltungskosten: 122 m <sup>2</sup> * 13,80 €/m <sup>2</sup>	=	1.684 €
Mietausfallwagnis: 15.000 € * 0,02	=	300 €
		-----
Summe	=	2.337 €
	=	rd. 16 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art des Bewertungsobjekts und der aktuellen Zinssatzentwicklung	=	2,10 %
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag: (90.000 € + 12.000 €) * 0,0210	=	2.142 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag: 12.600 € - 2.142 €	=	10.458 €
Restnutzungsdauer der überwiegenden Gebäudesubstanz gemäß Ziffer 3.2.2.1	=	60 Jahre
Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,10 % und einer RND von 60 Jahren	=	33,934
Gebäudeertragswert: 10.458 € * 33,934	=	354.882 €
	=	rd. <b>355.000 €</b>

### 3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert: 90.000 € + 12.000 €	=	102.000 €
• Gebäudeertragswert	=	355.000 €
		-----
Summe	=	<b>457.000 €</b>

### 3.4 Vergleichswertverfahren

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

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus mit Carport  
Christine-Siegberg-Straße 3 in 53844 Troisdorf-Bergheim - 30 -

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für die Lage des Bewertungsobjekts für weiterverkaufte Reihen- und Doppelhäuser zum Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 3.540 €/m<sup>2</sup> ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Gebäude mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- ergänzende Gebäudeart: Doppelhaushälfte
- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 2000
- Wohnfläche: 131 m<sup>2</sup> - 150 m<sup>2</sup>
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 151 m<sup>2</sup> - 350 m<sup>2</sup>
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 3.570 €/m<sup>2</sup> und unter Berücksichtigung des Sachwerts des Carport-Stellplatzes gemäß Ziffer 4.2 in Höhe von 12.000 € + 2.000 € = 14.000 € ein Vergleichswert von:

**454.000 €**

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	3540 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Troisdorf		
Immobilienrichtwertnummer	31470		
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	-2 %
Baujahr	2000	2004	0 %
Wohnfläche	131-150 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	9 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	151-250 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	-6 %
Wohnlage	gut	gut	0 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion		14.000 €	
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>3.570 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)</b>		<b>454.000 €</b>	

#### 4. Verkehrswerte

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

##### 4.1 Verkehrswert Hausgrundstück

Folgende Gesamtwerte wurden für das Hausgrundstück und den 1/6 Miteigentumsanteil an dem Carportgrundstück ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.4 = **452.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **457.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **454.000 €**

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

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebauten Grundstücks Christine-Siegberg-Straße 3 in Troisdorf-Bergheim wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände

**nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von rd. 28.000 € (= 10 % des Wertes der baulichen Anlage in Höhe von 276.000 € gemäß Ziffer 3.2.2.1) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung**

auf der Grundlage des Sachwerts und **nach Abzug des Sachwertes bzw. Verkehrswertes des 1/6 Miteigentumsanteils an dem Carportgrundstück** gemäß Ziffer 4.2 ermittelt zu: 452.000 € - 28.000 € - 14.000 € =

rd. **410.000 €**

#### **4.2 Verkehrswert Miteigentumsanteil Carportgrundstück**

Als Verkehrswert des 1/6 Miteigentumsanteils an dem Carportgrundstück ist der Sachwert und somit die Summe aus dem Bodenwertanteil und dem Wert der baulichen Anlage gemäß den Ziffern 3.2.1 und 3.2.2.3 anzusetzen: 12.000 € + 2.000 € =

**14.000 €**

#### **4.3 Verkehrswert Miteigentumsanteil Flurstück 643**

Als Verkehrswert des Miteigentumsanteils des Flurstücks 643 ist der Bodenwert inkl. Befestigung gemäß Ziffer 3.2.1 anzusetzen:

**190 €**

#### **4.4 Verkehrswert Miteigentumsanteil Flurstück 616**

Als Verkehrswert des Miteigentumsanteils des Flurstücks 616 ist der Bodenwert inkl. Befestigung gemäß Ziffer 3.2.1 anzusetzen:

**260 €**

#### **4.5 Verkehrswert Miteigentumsanteil Flurstück 610**

Als Verkehrswert des Miteigentumsanteils des Flurstücks 610 ist der Bodenwert inkl. Befestigung gemäß Ziffer 3.2.1 anzusetzen:

**260 €**

#### **4.6 Verkehrswert Miteigentumsanteil Flurstück 604**

Als Verkehrswert des Miteigentumsanteils des Flurstücks 604 ist der Bodenwert inkl. Befestigung gemäß Ziffer 3.2.1 anzusetzen:

**150 €**

#### **4.7 Verkehrswert Miteigentumsanteil Flurstück 543**

Als Verkehrswert des Miteigentumsanteils des Flurstücks 543 ist der Bodenwert inkl. Befestigung gemäß Ziffer 3.2.1 anzusetzen:

**30 €**

#### **4.8 Verkehrswert Miteigentumsanteil Flurstück 532**

Als Verkehrswert des Miteigentumsanteils des Flurstücks 532 ist der Bodenwert inkl. Befestigung gemäß Ziffer 3.2.1 anzusetzen:

**230 €**

#### **4.9 Verkehrswert Miteigentumsanteil Flurstück 516**

Als Verkehrswert des Miteigentumsanteils des Flurstücks 516 ist der Bodenwert inkl. Befestigung gemäß Ziffer 3.2.1 anzusetzen:

**330 €**

#### **4.10 Verkehrswert Miteigentumsanteil Flurstück 570**

Als Verkehrswert des Miteigentumsanteils des Flurstücks 570 ist der Bodenwert inkl. Befestigung gemäß Ziffer 3.2.1 anzusetzen:

**10 €**

#### **4.11 Gesamtverkehrswert**

Der Gesamtverkehrswert ergibt sich als Summe der Einzelverkehrswerte zu:

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus mit Carport  
Christine-Siegberg-Straße 3 in 53844 Troisdorf-Bergheim - 34 -

• Hausgrundstück	=	410.000 €
• Miteigentumsanteil Carportgrundstück	=	14.000 €
• Miteigentumsanteil Flurstück 643	=	190 €
• Miteigentumsanteil Flurstück 616	=	260 €
• Miteigentumsanteil Flurstück 610	=	260 €
• Miteigentumsanteil Flurstück 604	=	150 €
• Miteigentumsanteil Flurstück 543	=	30 €
• Miteigentumsanteil Flurstück 532	=	230 €
• Miteigentumsanteil Flurstück 516	=	330 €
• Miteigentumsanteil Flurstück 570	=	10 €

Summe = **425.460 €**

## **5. Allgemeine Hinweise**

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

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

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

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

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

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

## 6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Übersichtskarten 1 : 50.000
6. Übersichtskarte 1 : 5.000
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan B 41 Blatt1
9. Ausschnitt aus dem Lageplan zum Bauantrag
10. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
11. Bauzeichnungen
12. Fotografische Aufnahmen

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

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

Köln, den 09.10.2024



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

**Anlage 1**

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften  
für die Wertermittlung**

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

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

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

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

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

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

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

## 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 <sup>3</sup>**

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

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Kellerwände	außen und innen in Beton
Außenwände	Bimsmauerwerk
Innenwände	Kalksandsteinmauerwerk
Außenwandflächen	Kratzputz
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (40°) in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung, Ausstiegstreppe auf dem Dach (2. Rettungsweg vom Spitzboden)
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Dachgauben	in Mauerwerk mit Satteldächern, vorn mit kleinem Austritt in Metallkonstruktion
Hauseingangstür	mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangsüberdachung	Metall-/Glaskonstruktion
Innentreppen	Stahltreppen, Holzauftritte

---

<sup>3</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.  
Beschreibung nach der Bauakte und der Straßenansicht.

**noch Anlage 3**

Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Fußböden	schwimmender Estrich, individueller Belag
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Brennwertkessel
Warmwasserbereitung	über Heizungsanlage
Sanitäre Anlagen	- EG: Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken - OG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken; innenliegend
Elektrische Installation	in normaler Ausführung

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus mit Carport  
Christine-Siegberg-Straße 3 in 53844 Troisdorf-Bergheim - 41 -

**Anlage 4**

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

$$12,00 * 5,71 * 4 = 274,08 \text{ m}^2$$
$$= \text{rd. } \mathbf{274 \text{ m}^2}$$

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus mit Carport  
Christine-Siegberg-Straße 3 in 53844 Troisdorf-Bergheim - 42 -

**Übersichtskarte 1 : 50.000**

**Anlage 5**

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus mit Carport  
Christine-Siegberg-Straße 3 in 53844 Troisdorf-Bergheim - 43 -

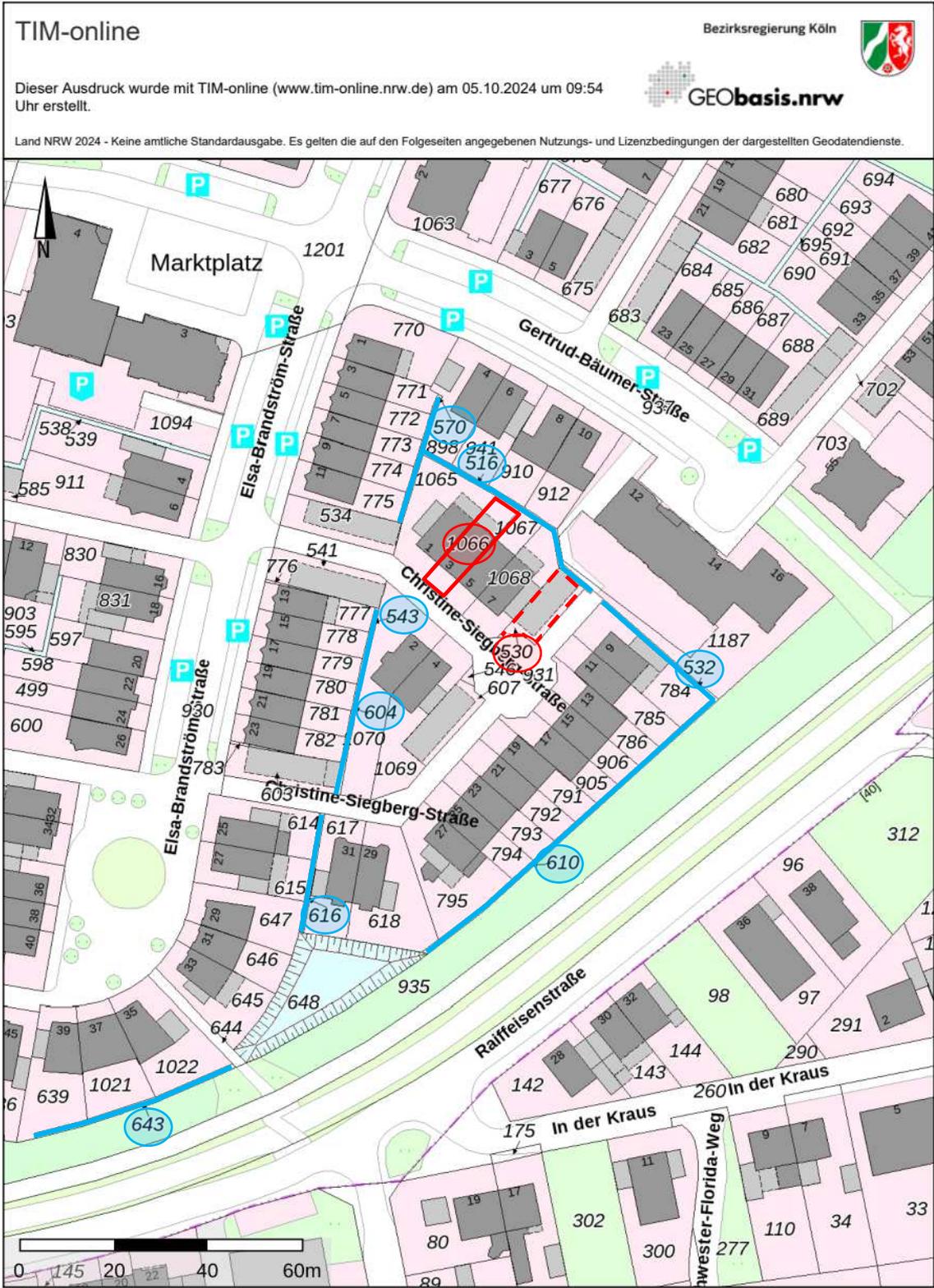
**Übersichtskarte 1 : 5.000**

**Anlage 6**

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus mit Carport  
Christine-Sieberg-Straße 3 in 53844 Troisdorf-Bergheim - 44 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

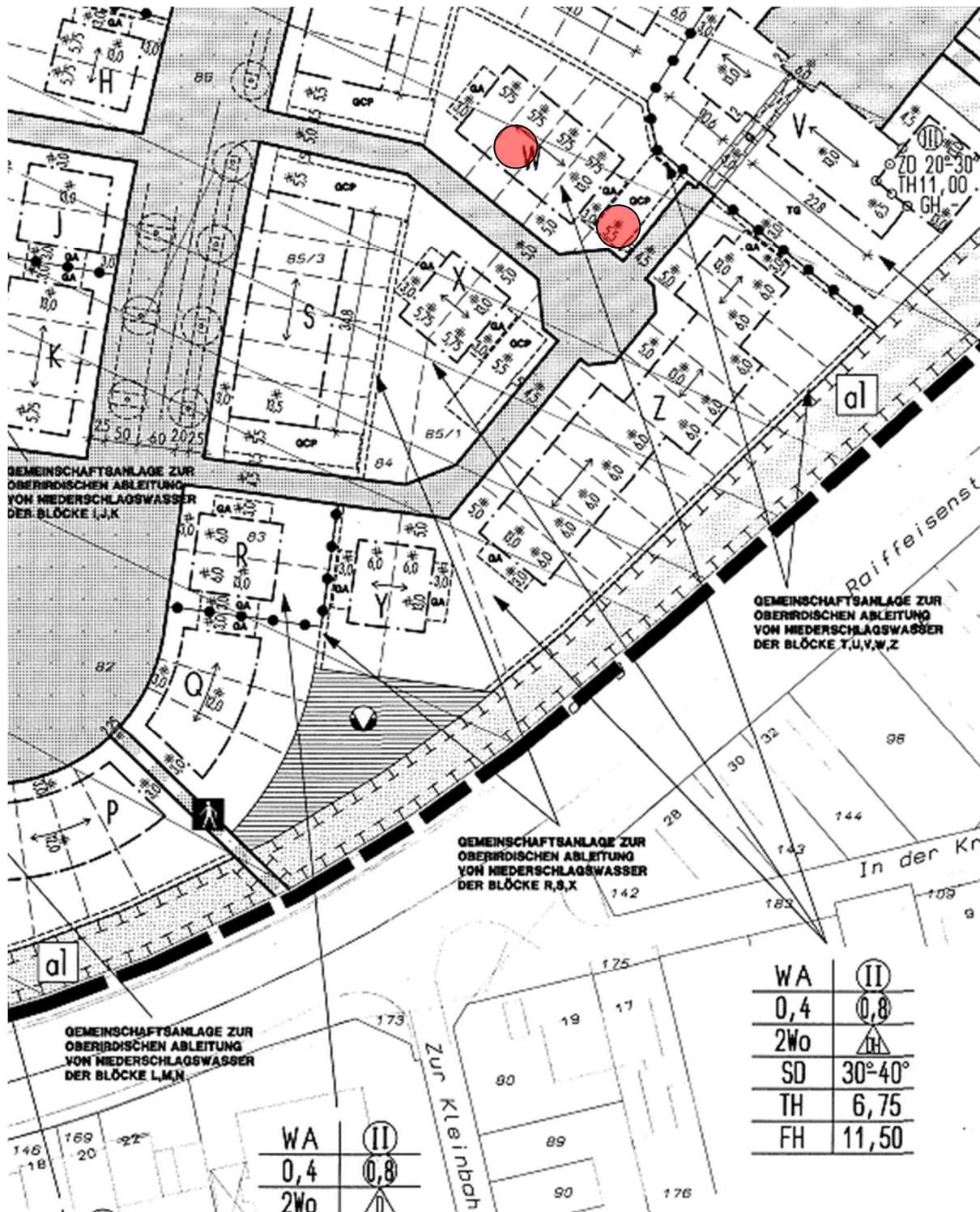
Anlage 7



Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus mit Carport  
Christine-Sieberg-Straße 3 in 53844 Troisdorf-Bergheim - 45 -

Ausschnitt aus Bebauungsplan B 41 Blatt 1

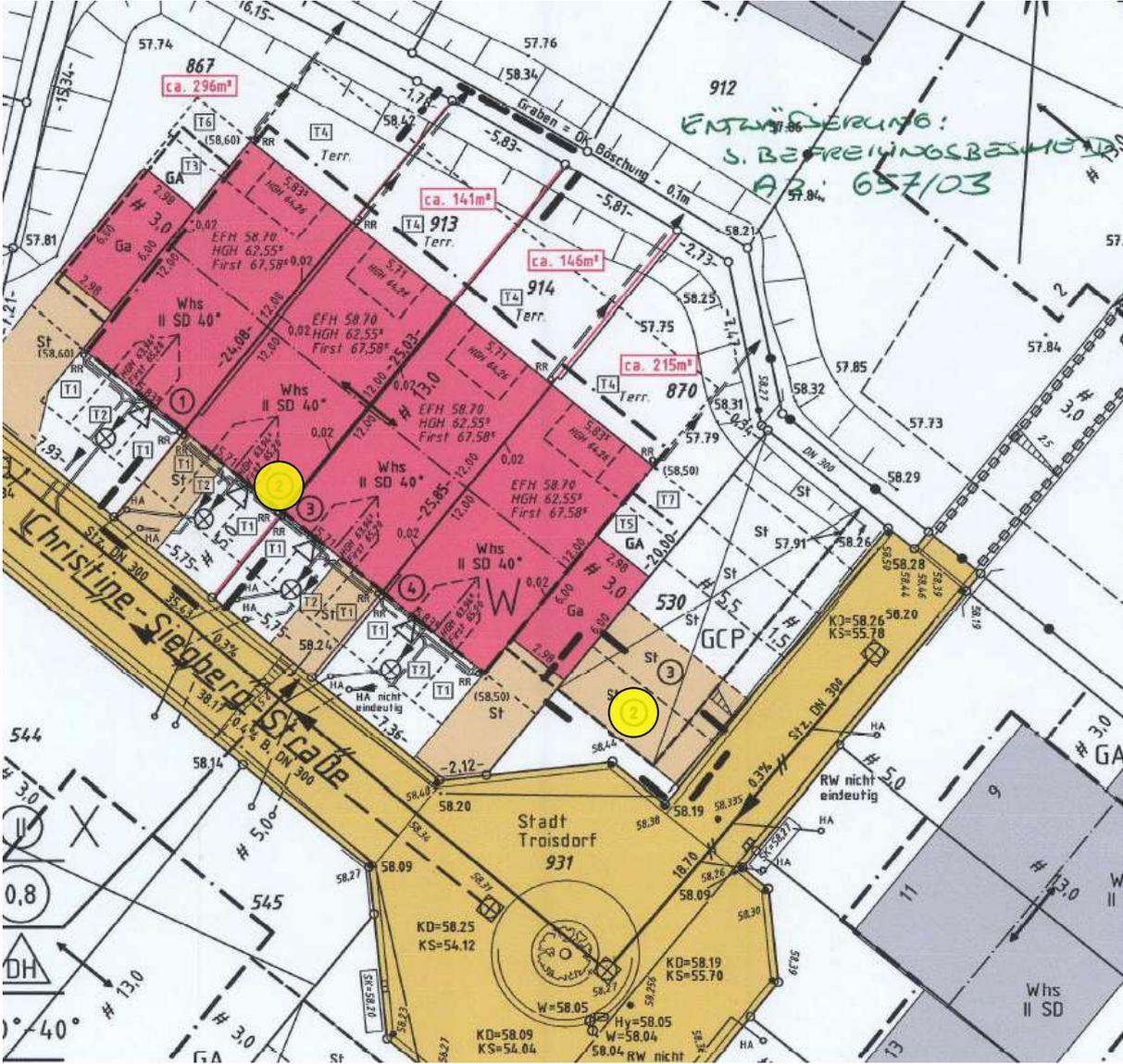
Anlage 8



Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus mit Carport  
Christine-Sieberg-Straße 3 in 53844 Troisdorf-Bergheim - 46 -

Ausschnitt aus dem Lageplan zum Bauantrag

Anlage 9



Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus mit Carport  
Christine-Siegberg-Straße 3 in 53844 Troisdorf-Bergheim - 47 -

**Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

**Anlage 10**

- mit dem online-Rechner der Stadt Troisdorf -

**Wohnung**

<b>Wohnungsgrößenklasse</b>	122 m <sup>2</sup>
<b>Baualtersklasse</b>	2001-2004

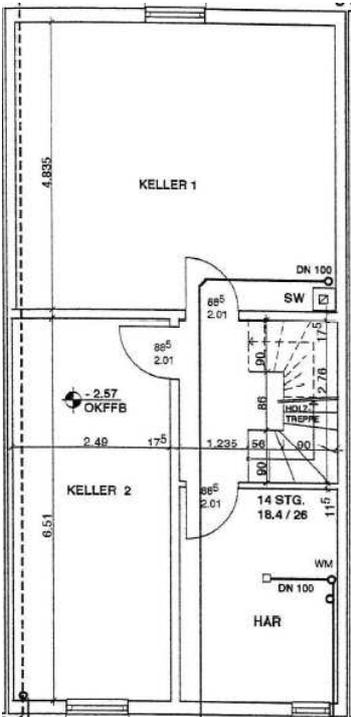
**Ortsübliche Vergleichsmiete**

<b>Basismiete</b>	8,09 €/m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag durch die Baualtersklasse</b>	11,30 %
<b>Wohnmerkmale</b>	+1   Warmwasserversorgung +1   Separate Dusche zur vorhandenen Badewanne +1   Gegensprechanlage mit Türöffner +2   Eigener Garten (Nicht gemeint: Grün- und Rasenflächen.)
<b>Zu-/Abschläge durch Wohnmerkmale</b>	0   Mittlere Ausstattung (5 bis 8 Punkte)
<b>Modernisierungen</b>	-
<b>Summe aller Zu- und Abschläge</b>	0,91 €/m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete</b>	1098,51 € (9,00 €/m <sup>2</sup> )
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete</b>	928,24 € - 1264,38 € (7,61 €/m <sup>2</sup> - 10,36 €/m <sup>2</sup> )

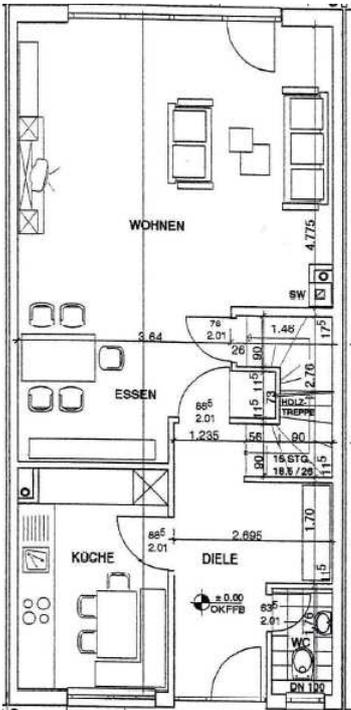
Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus mit Carport  
Christine-Siegberg-Straße 3 in 53844 Troisdorf-Bergheim - 48 -

**Bauzeichnungen**

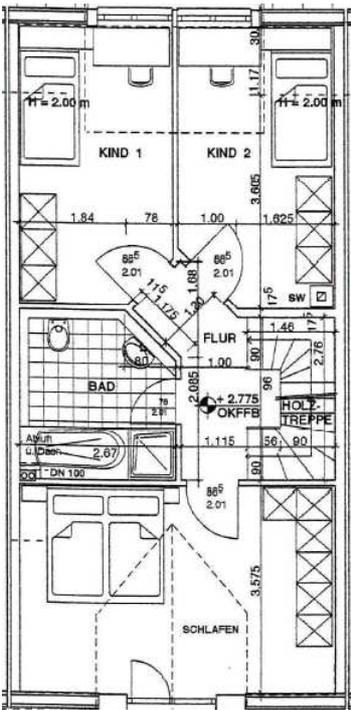
**Anlage 11**



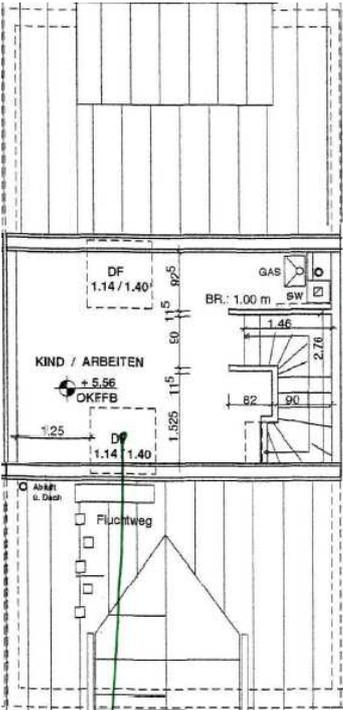
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Spitzboden

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenmittelhaus mit Carport  
Christine-Sieberg-Straße 3 in 53844 Troisdorf-Bergheim - 49 -

**Bauzeichnung Schnitt**

**Anlage 11.2**

