

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

Exposé zum
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 -

- **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

• Sachwert Haus und Carport:	452.000 €
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 €
• Ertragswert Haus und Carport:	457.000 €
Wohnfläche:	rd. 122 m ²
jährlicher Rohertrag:	15.000 €
Liegenschaftszinssatz:	2,10 %
• Vergleichswert Haus und Carport	454.000 €
Gebäundefaktor:	3.570 €/m ²

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

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 m²“*

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 m²“*

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 m²“*

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 m²“*

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 m²“*

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 m²“*

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 m²“*

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 m²“*

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 m²“*

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 m²“*

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-
Müllekoven 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.

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

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 Ort-

schaften 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 Autobahn A 565 ist vom Hausgrundstück rd. 4 km entfernt. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von rd. 0,2 km (Friedhof, Müllekoven). 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 Liegenschaftskarte zu entnehmen.

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

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 auf dem Grundstück eingezeichnete Stellplatz ist örtlich nicht vorhanden.

Die Entwässerungsmulden 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 geführt und versichert dort.

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 von einem Bauträger errichtet.

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.

Die Wohnfläche ergibt sich nach der Bauakte zu insgesamt rd. 122 m². Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 274 m² ermittelt.

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

Baubeschreibung nach der Bauakte und der Straßenansicht

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
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