



Dipl.-Ing. Herbert Barth
Sachverständigenbüro



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

**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

digitale Ausfertigung

042 K 035/22

GUTACHTEN

zum Objekt

Rathausstraße 50

53844 Troisdorf-Sieglar



Dieses Gutachten beinhaltet insgesamt 44 Seiten.

Davon entfallen 14 Seiten auf 6 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	10
4 . Wertermittlungsverfahren	15
5 . Bodenwert	20
6 . Sachwert	21
7 . Ertragswert	24
8 . Verkehrswert (Marktwert)	27
9 . Lasten und Beschränkungen	28
10 . Zusätzlicher Auftrag	29

Anlage

- 1 Kurzbeschreibung
- 2 Flurkarte (verkleinert)
- 3 Grundrisszeichnungen
- 4 Ausschnitt Bebauungsplan
- 5 Luftbild
- 6 Foto 1 - 10

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)	Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)	Sachwertrichtlinie (SW-RL)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Landschaftsgesetz (LG)	Betriebskostenverordnung (BetrKV)

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: Reguvis 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	Bruttorauminhalt
RND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	GND	Gesamtnutzungsdauer
NHK	Normalherstellungskosten	LZS	Liegenschaftszinssatz
FN	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 24.01.2023 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 035/22 ein Gutachten über den Grundbesitz "Rathausstraße 50 in 53844 Troisdorf-Sieglar" zu erstellen.

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a 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 Hausnummer festzustellen.

Wertermittlungstichtag

21.04.2023

Qualitätsbestimmungstichtag

Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung

14.03.2023 (nur Außenbesichtigung möglich)

21.04.2023

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 02.08.2022)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Sieglar

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
11047	1	Sieglar	7	175	317 m ²
11047	2	Sieglar	7	322	316 m ²
					633 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

1 zu 1,2) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

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

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis 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	Sieglar
Kaufkraftkennziffer	103,2 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 25 km Bonn ca. 12 km Kreisstadt Siegburg ca. 8 km Zentrum ca. 4 km (Troisdorf)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 59 ca. 1 km; A 3 ca. 9 km Bundesstraße(n) B 8 ca. 2,5 km Bahnhof ca. 3 km (Troisdorf) Bushaltestelle ca. 0,3 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtteilzentrum von Sieglar bzw. im Zentrum von Troisdorf vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,2 km Grundschule ca. 0,2 km In Troisdorf sind alle Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. 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. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in Sieglar einem westlich des Zentrums gelegenen Stadtteil mit eigener Infrastruktur. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage nördlich des Stadtteilzentrums in Richtung Kriegsdorf. Aus infrastruktureller Sicht ist die Lage als gut einzustufen.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2021 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 3,6 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 3,7 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 43,7 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	eben; Garten nach Norden orientiert	
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. rechteckig	
	Flurstück-Nr. 322	Flurstück-Nr. 175
mittlere Breite	~ 14,5 m	~ 14,5 m
mittlere Tiefe	~ 22,0 m	~ 22,0 m
Baugrund	Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.	
Altlasten	Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.	
Aufbauten	Das Flurstück-Nr. 322 ist mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaut. Das Flurstück-Nr. 175 ist nicht bebaut.	

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Der Grundbesitz ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.
---------------------	---

Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. S 9, 5. Änderung vom 17.07.1976, der folgende bauliche Nutzung ausweist: WR = reines Wohngebiet o = offene Bauweise II = 2 Vollgeschosse zulässig 0,4 = GRZ (Grundflächenzahl) 0,8 = GFZ (Geschossflächenzahl) SD = Satteldach Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen. Für das Flurstück-Nr. 175 ist keine überbaubare Fläche ("Baufenster") festgesetzt bzw. ausgewiesen worden. Im Genehmigungsverfahren zum Bauvorhaben wurden beide Grundstücke als gemeinsames Grundstück für dieses Bauvorhaben in Bezug auf die baulichen Nutzungsmöglichkeiten herangezogen (wirtsch. Einheit). Für die Änderung der Dachform wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	Lt. Angaben befinden sich auf dem Flurstück-Nr. 149 (Kettelerstraße 3) 2 Stellplätze und ein Carport, die von den Mietern dieses Objektes mitgenutzt werden. Diese Vereinbarung ist dinglich nicht gesichert. Sie ist jedoch als Baulast auf dem Flurstück-Nr. 149 eingetragen.

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das bebaute Grundstück-Nr. 322 wird planungsadäquat als Wohngebäude genutzt und ist vermietet. Das unbebaute Grundstück-Nr. 175 wird als Garten- und Rasenfläche von den Mietern im OG-gartenseits genutzt.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Rathausstraße erschlossen. Es handelt sich um eine Kreisstraße (K 29) innerhalb der Ortsdurchfahrt. Bei dem angrenzenden Flurstück-Nr. 487 handelt es sich nicht um eine Erschließungsanlage im Sinne des BauGB. Es handelt sich um einen privaten Zugang für das Flurstück-Nr. 474.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich und endgültig ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Troisdorf fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an. Bei einer entsprechenden Änderung des derzeit gültigen und rechtsverbindlichen Bebauungsplanes können Erschließungsbeiträge für das Flurstück-Nr. 175 noch anfallen, falls eine eigenständige Erschließung über die Thomas-Mann-Straße vorgesehen würde. Derzeit wird diese Angabe des Sachbearbeiters im Amt für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr als vorwiegend spekulativ beurteilt, da das Planungsamt der Stadt derartige Maßnahmen nicht vorsieht und der Weg (Flurstück-Nr. 487) im Privateigentum steht.
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 Wertermittlungstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

3. Gebäudebeschreibung

Hinweis	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. 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. 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 gesundheitsgefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden. 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.
---------	--

3.1 Allgemeines

Zulässigkeit	Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen. Der Bauschein hat das Az. 63-10459-530/80.
Gebäudetyp	Dreifamilienwohnhaus, freistehend 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	~ 1981
Umbau/Mod.	2 Heizzentralen

3.2 Raumaufteilung

DG	jew. Flur, 2 Zimmer, Bad (je 1 Zimmer mit Empore)
OG	jew. Flur, WC, Wohn- Esszimmer, Küche, Balkon
EG	Flur, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), 2 Schlafzimmer, Bad, WC, Terrassen bzw. Loggien
KG	Flur, 3 Kellerräume, HZR, HWR, HAR; ein gemeinsamer Kellerraum

Die beiden Wohnungen im OG/DG sind als Maisonettewohnungen erstellt.

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk; KG: Stahlbeton
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Dach	versetztes Holzpultdach mit Ziegeldeckung

3.4 Ausbau

Fassade	Klinkerfassaden; DG: tlw. Kunstschiefer
Fenster	Holz mit Isolierverglasung und Rollläden
Hauseingangstüren	Holz mit Sprossenteilung ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung; tlw. mit Glasausschnitt
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich
Fußbodenbeläge	Schlafzimmer: jeweils Laminat Wohn- Esszimmer, Küche: jeweils Fliesen Nassbereiche: jeweils Fliesen
Sanitärausstattung	je WE 1 Bad mit Wanne, Dusche, WC u. HW-Becken je WE 1 sep. WC
Treppen	Stahlbetontreppen außen liegend intern: Naturholztreppen zum DG, Stahlleitertreppen zur Empore/Galerie

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	separate Gaszentralheizungen je WE als Fußbodenheizung
Warmwasservers.	dezentral über elektr. Durchlauferhitzer
Elektro	gute Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

**3.7 besondere Bauteile
und besondere Ein-
richtungen**

3.8 Barrierefreiheit:

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen, Vorgarten
Einfriedung	Mauern und L-Steine sowie Metallzaun

3.10 Nebengebäude

3.11 Garage(n)

1 Stellplatz auf dem Flurstück-Nr. 322; 2 Stellplätze und ein Metallcarport auf dem Flurstück-Nr. 149

**3.12 Baumängel und
Bauschäden**

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- * tlw. bauartbedingte Wärmebrücken (Rollladenkästen, Fenster aus der Bauzeit, etc.)
- * geringe Anzeichen von Feuchtigkeit im KG
- * tlw. Rissbildung im Fliesenbelag der Whg-OG-gartens.

Für Schäden und Mängel wird nachfolgend ein pauschaler Abschlag als wirtschaftliche Wertminderung in der Sachwertermittlung angesetzt. In der Ertragswertermittlung werden derartige Mängel in den Basisansätzen berücksichtigt.

Hinweis	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. Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.
3.13 Energieausweis	Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht gegeben werden. Aufgrund der Bauart und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass ein leicht erhöhter Energiebedarf erforderlich ist.
3.14 Unterhaltungszustand	Insgesamt gepflegt; normaler Unterhaltungszustand
3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen	Bei der Immobilie handelt es sich um ein vermietetes Dreifamilienhaus mit 2 Maisonettewohnungen und einer Wohnung im Erdgeschoss. Das Gebäude ist gepflegt und das unbebaute Grundstück-Nr. 175 wird von einem Mieter mitgenutzt. Die Stellplätze befinden sich tlw. auf dem Grundstück Kettelerstraße 3.

3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus: (lt. Bauakten)	Bruttogrundfläche	448,25 m ²	
	Bruttorauminhalt	1.230,52 m ³	
	Wohnfläche-Whg. 1	82,76 m ²	EG
	Wohnfläche-Whg. 2	68,85 m ²	OG/DG-straßenseits
	Wohnfläche-Whg. 3	<u>70,44 m²</u>	OG/DG-gartenseits
		222,05 m ²	
	bebaute Fläche	115,72 m ²	
	GRZ - IST	0,18	(lt. Bauakten)
	GFZ - IST	0,54	(lt. Bauakten)

Bei der Ermittlung der zulässigen Nutzung wurden im Baugenehmigungsverfahren beide Grundstücke herangezogen. Sie bilden demnach eine wirtschaftliche Einheit, da ohne das Flurstück-Nr. 175 die zulässige GFZ gemäß Bebauungsplan überschritten worden wäre. Eine getrennte Veräußerung sollte deshalb nicht erfolgen.

Gebäudekenndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,75
BRI / Wfl.	5,54
BGF / Wfl.	2,02

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 Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 28 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 Wertermittlungstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungstichtag 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 (§ 36 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 Sachwertrichtlinie (SW-RL) herangezogen, von der in Einzelfällen abgewichen wird, 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-Nr. 322 ist mit einem vermieteten Dreifamilienwohnhaus bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet. Dieser Sachverhalt trifft auch auf unbebaute Grundstücke (Flurstück-Nr. 175) zu.

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, BelWertV 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. SW-RL Anl. 4 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	1981
Anbau	---
Modernisierung	2 Heizzentralen
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$40 \text{ Jahre} \quad / \quad 80 \text{ Jahre} \quad = \quad 0,5000$$

entspricht rd. 50,00 %

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Die hier zu beurteilenden Grundstücke werden im Zusammenhang genutzt und bilden wirtschaftlich eine Einheit (planungs- und baurechtlich).

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.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor. Deshalb wird der nächstgelegene Bodenrichtwert, dessen Ableitung üblicherweise ebenfalls auf der Auswertung von Vergleichspreisen basiert (in Abhängigkeit von Nutzung, Lage etc.), herangezogen.

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 ausgewiesen:

Friedlandstraße 610 €/m²; ebfrei; W; II; 500 - 700 m²

Der hier zu beurteilende Grundbesitz weist von der Lage und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Deshalb ist eine zusätzliche Anpassung nicht erforderlich.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Flurstück-Nr. 322:	316 m ²	x	610 €/m ²	=	192.760 €
Flurstück-Nr. 175:	<u>317 m²</u>	x	610 €/m ²	=	<u>193.370 €</u>
	633 m ²				386.130 €

Gemäß ZVG ist der Wert je Grundstück separat zu ermitteln. Diese fiktive Aufteilung ist dem vorgenannten Bodenwert zu entnehmen, wobei das Flurstück-Nr. 175 nicht bebaut ist.

Nachfolgend wird der Bodenwert je Grundstück mit rd. 193.000 € angenommen.

Eine getrennte Veräußerung beider Grundstücke sollte wie bereits erwähnt nicht erfolgen.

6. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie 2012 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 Wertermittlungstichtag 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.

Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 rechtsverbindlich und ersetzt die ImmoWertV 2010 vom 01.07.2010. Marktmanente Daten, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertanpassungsfaktoren, etc. wurden vom regionalen Gutachterausschuss auf Grundlage der **bis** zum 31.12.2021 verbindlichen ImmoWertV ermittelt. Um systemkonforme Daten mathematisch korrekt anzusetzen, wird auch in der nachfolgenden Wertermittlung diese Systematik berücksichtigt. Die ImmoWertA (Anwendungshinweise) soll die Richtlinien zur ImmoWertV ablösen. Diese Anwendungshinweise sind in Vorbereitung und weder veröffentlicht noch verbindlich.

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	448 m ²	840	376.320 €
Gesamt	448 m²		376.320 €

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten 02/2023 : (Index 176,4) = 663.828 €
(Indexumrechnung aus Basis 2015 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 663.828 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 40 Jahre

Alterswertminderung : 50,00 % - 331.914 €
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,5000

vorläufiger Zeitwert = 331.914 €

Außenanlagen (pauschal) : 5,0 % + 16.596 €

348.510 €

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 348.510 €

aus 5. Bodenwert (Grundbesitz) 386.130 €

vorläufiger Sachwert 734.640 €

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Dieser Sachverhalt trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Für 3- und Mehrfamilienhäuser hat der regionale Gutachterausschuss keine Sachwertanpassungsfaktoren ermittelt. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$734.640 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 734.640 \text{ €}$$

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)		734.640 €
Schäden und Mängel			
wirtsch. Wertminderung	(vom vorl. Zeitwert)	5 % -	16.596 €
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen *)		+	15.000 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			
Zeitwert Garage(n)			
Zeitwert Nebengebäude			
Sonstige Bodenwerte			
	Summe		733.044 €
Sachwert	rd.		733.000 €

*) Auf dem Nachbargrundstück-Nr. 149 (Kettelerstraße 3) sind 3 Stellplätze für diesen Grundbesitz nachgewiesen, wovon einer mit einem Stahlcarport bebaut ist. Diese Nutzung ist als Baulast gesichert. Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen und Nutzungsmöglichkeiten wird hierfür insgesamt ein Zuschlag von rd. 15.000 € als angemessen und marktgerecht erachtet.

Fiktiv können je Grundstück gemäß ZVG folgende Einzelwerte angenommen werden:

Flurstück-Nr. 322	rd.	540.000 €
Flurstück-Nr. 175	rd.	193.000 €
		733.000 €

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 2023 für Mehrfamilienhäuser in Troisdorf einen Liegenschaftszinssatz von 2,3 % +/- 0,5 % veröffentlicht.

Aus der Historie ist abzuleiten, dass der Liegenschaftszinssatz positiv/negativ in Abhängigkeit der Darlehnszinsentwicklung beeinflusst wird. Im Jahr 2018 wurden 3,9 % +/- 0,9 % für Dreifamilienhäusern in Troisdorf ausgewiesen; im Jahr 2016 4,0 % +/- 0,6 %. Die Reduzierung des Darlehnszinssatzes in den vergangenen Jahren bis 1,0 % hat demnach auch zur Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes geführt. Diese kurzfristige bzw. jährliche Anpassung ist in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer bedenklich und offensichtlich kaum nachhaltig, zumal im Jahr 2022 der Darlehnszins von zuvor 1,0 % auf rd. 4,0 % gestiegen ist.

Unter Berücksichtigung der langjährigen Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen und der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von rd. 3,25 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

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 vermietet. Lt. Angaben werden derzeit folgende monatliche Nettokaltmieten erzielt:

Wohnung 1-EG:	560,37 € bei	82,76 m ²	6,77 €/m ²
Wohnung 2-OG/DG:	480,00 € bei	68,85 m ²	6,97 €/m ²
(straßenseits)			
Wohnung 3-OG/DG:	510,00 € bei	70,44 m ²	7,24 €/m ²
(gartenseits)			

Für 3 Stellplätze werden lt. Mietverträgen jeweils 25 €/mtl. berücksichtigt. Die Angaben der Wohnflächen weichen leicht von denen in der Bauakte ab. Im Gutachten werden die Flächen der Bauakte zu Grunde gelegt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Troisdorf liegt ein Mietspiegel vor.

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen mit einer Größe von 67 - 70 m² Wfl. 7,82 €/m² bzw. 71 - 90 m² Wfl. 7,79 €/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 angesetzten Mieterträgen angemessen berücksichtigt werden. Zusätzlich werden Internetrecherchen zur Ableitung des Mietzins hinzugezogen. Insgesamt sind die erzielten Einnahmen im Verhältnis der Größe, Lage und Ausstattung der Wohnungen als relativ gering einzustufen und werden angepasst. Die Mietverträge wurden 1995 und 2006 abgeschlossen und nicht angepasst. Zur Wohnung 3 im Jahr 2010.

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

Mieteinheit

Wohnung 1-EG	8,00 €/m ² /Wfl.
Wohnung 2-OG/DG	8,00 €/m ² /Wfl.
Wohnung 3-OG/DG	8,00 €/m ² /Wfl.
Stellplätze à	35,00 €/St.

Ertragswertberechnung (Grundbesitz)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m²	Mietsatz €/m²/St.	Mietsatz monatlich
Wohnung 1-EG	83	Ø 8,00	664 €
Wohnung 2-OG/DG	69	Ø 8,00	552 €
Wohnung 3-OG/DG	70	Ø 8,00	560 €
4 Stellplätze à		Ø 35,00	140 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	222		1.916 €

Rohertrag (p.a.)	1.916 €	x	12 Monate	=	22.992 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	4.792 €
Reinertrag (baul. Anl.)				=	18.200 €
Bodenertragsanteil	386.130 €	x	3,25 %	-	12.549 €
Gebäudeertragsanteil:				=	5.651 €

Bei einer Restnutzung von 40 Jahren
u. einem Liegenschaftszinssatz von 3,25 %
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor 22,21

Gebäudeertragswert:	5.651 €	x	22,21	=	125.509 €
Bodenwert				+	386.130 €
vorläufiger Ertragswert					511.639 €

Schäden und Mängel

sonstige wertbeeinflussende Umstände

sonstige Bodenwerte

Ertragswert (Grundbesitz) 511.639 €

oder rd. **510.000 €**

* Bew.-Kosten

Verw.-Wo:	3 WE	à	344,0 €/J.	=	rd.	1.032 €
Verw.-St./Carp.:	4 St.	à	45,0 €/J.	=	rd.	180 €
Inst.h.-W:	222 m²	x	13,5 €/m²	=	rd.	2.997 €
Inst.h.-St.:	4 St.	à	30,7 €/J.	=	rd.	123 €
Inst.h.-Carp.:	St.	à	49,1 €/J.	=	rd.	€
Mietausfall:	2 %	von	22.992 €	=	rd.	460 €
						4.792 €

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

20,8 %

Fiktive Aufteilung gemäß ZVG je Grundstück

Ertragswert	(Flurstück-Nr. 322)	317.000 €
Ertragswert	(Flurstück-Nr. 175)	193.000 €

8. 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 Mehrfamilienhäuser und Renditeobjekte steht der Ertragswert im Vordergrund.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abzuleiten. Der Sachwert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle.

Der Verkehrswert gemäß ZVG ist lastenfrei und je Grundstück separat zu ermitteln. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt. Die separate Wertangabe je Grundstück erfolgt fiktiv unter Berücksichtigung der gemeinschaftlichen Nutzung.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

bebautes **Flurstück-Nr. 322**

317.000 €

(in Worten: Dreihundertsiebzehntausend Euro)

unbebautes **Flurstück-Nr. 175**

193.000 €

Insgesamt

510.000 €

Der Verkehrswert entspricht 2.297 €/m²/Wfl.

bzw. einen Rohertragsfaktor von 22,2

9. Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

1 zu 1,2) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

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 vermietet. Lt. Angaben werden derzeit folgende monatliche Nettokaltmieten erzielt:

10.3 Hausnummer

Die amtliche Hausnummer für das Flurstück-Nr. 322 lautet: **Hs-Nr. 50**

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. Bei einer entsprechenden Änderung des derzeit gültigen und rechtsverbindlichen Bebauungsplanes können Erschließungsbeiträge für das Flurstück-Nr. 175 noch anfallen, falls eine eigenständige Erschließung über die Thomas-Mann-Straße vorgesehen würde. Derzeit wird diese Angabe des Sachbearbeiters im Amt für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr als vorwiegend spekulativ beurteilt, da das Planungsamt der Stadt derartige Maßnahmen nicht vorsieht

Ich beziehe mich bei der Erstellung dieses Gutachtens auf meine öffentliche Bestellung durch die Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg.

Hennef, 22.08.2023

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.