



**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](mailto:office@sv-buero-barth.de)  
Internet [www.sv-buero-barth.de](http://www.sv-buero-barth.de)

digitale Ausfertigung

**042 K 036/22**

# **GUTACHTEN**

zum Objekt

**Eichendorffstraße 31**

**53844 Troisdorf-Sieglar**



Dieses Gutachten beinhaltet insgesamt 46 Seiten.

Davon entfallen 16 Seiten auf 7 Anlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	9
4 . Wertermittlungsverfahren	14
5 . Bodenwert	19
6 . Sachwert	20
7 . Ertragswert	23
8 . Verkehrswert (Marktwert)	27
9 . Lasten und Beschränkungen	28
10 . Zusätzlicher Auftrag	29

**Anlage**

1	Kurzbeschreibung
2	Flurkarte (verkleinert)
3	Grundrisszeichnungen
4	Baulasteintragung
5	Grunddienstbarkeit
6	Luftbild
7	Foto 1 - 12

## 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
FNp	Flächennutzungsplan	B-Plan	Bebauungsplan
II. BV	II. Berechnungsverordnung	BWK	Bewirtschaftungskosten
BPI	Baupreisindex	VPI	Verbraucherpreisindex
GRZ	Grundflächenzahl	GFZ	Geschossflächenzahl
BKI	Baukosteninformationszentrum	ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig		

## 1.4 Allgemeines

### Auftraggeber

Mit Schreiben vom 20.01.2023 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 036/22 ein Gutachten über den Grundbesitz "Eichendorffstraße 31 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.

Wertermittlungsstichtag 21.04.2023

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 14.03.2023 (nur Außenbesichtigung)  
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 04.08.2022)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Sieglar

#### Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
6743	1	Sieglar	7	445	659 m <sup>2</sup>

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

4 zu 1) Grunddienstbarkeit - Geh- und Fahrrecht - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Sieglar Flur 7 Nr. 444

5 zu 1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)

6 zu 1) Reallast (aufschiebend bedingte monatliche Geldrente) - mit Wertsicherungsklausel -, löschar bei Nachweis des Todes

7 zu 1) 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 vor.

Es handelt sich um eine Zuwegungsbaulast mit Bebauungsverbot zugunsten des Eigentümers Gem. Sieglar, Flur 8, Flurstück 444 (siehe Anl. 4). Die Baulast entspricht der Grunddienstbarkeit in Abt. II, Nr. 4 des Grundbuches.

#### 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. 0,4 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtteilzentrum von Sieglar bzw. im Zentrum von Troisdorf vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,6 km Schulen ca. 0,2 km (Grundschule) 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. Unweit befinden sich die Don-Bosco-Schule und eine Grundschule.
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](http://www.wegweiser-kommune.de))

### 2.3 Beschaffenheit

Oberfläche eben

Zuschnitt nicht regelmäßig bzw. leicht trapezförmig

Straßenfront ~ 23,0 m

mittlere Tiefe ~ 35,0 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 Dreifamilienwohnhaus und 5 Garagen

### 2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.

Bebauungsplan	<p>Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungs-/Durchführungsplanes-Nr. S9, Blatt 1 vom 04.05.1962, der folgende bauliche Nutzung ausweist:</p> <p style="margin-left: 40px;">B = Wohngebiet o = offene Bauweise II = 2 Vollgeschosse zulässig 0,4 = GRZ (Grundflächenzahl) 33°-35° = Dachneigung</p> <p>Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.</p>
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	---

## 2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohngebäude genutzt und ist vermietet.

## 2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche "Eichendorffstraße" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Troisdorf fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Troisdorf sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.
Hinweis	Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

### 3. Gebäudebeschreibung

**Hinweis** 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 Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen. Der Bauschein hat das Az. B 943/1969.

**Gebäudetyp** Dreifamilienwohnhaus, freistehend  
2 Vollgeschosse; ausgebautes Dachgeschoss; voll unterkellert

**Bauweise** konventionelle Massivbauweise

**Baujahr** ~ 1970

Umbau/Mod.	Fenster ca. 2000 und 2013 (Treppenhaus, Terrassenelement UG); Heizzentrale vor ca. 10 Jahren; Bad-UG vmtl. in den letzten 10 Jahren Oberböden im UG in 2022 (nach Wasserschaden durch Starkregenereignis lt. Angabe)
------------	---

### 3.2 Raumaufteilung

DG	Flur, Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad, WC, Schlafzimmer, Abstellraum, Loggia
OG	Flur, 2 Schlafzimmer, Bad, WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Loggia
EG	Flur, 2 Schlafzimmer, Bad, WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Terrasse
KG	Flur, 3 Kellerräume, Abstellbereich, HWR, Heizungs- und Tankraum
KG - App.	Flur, Duschbad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Terrasse

### 3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Dach	Holzstahldach mit Ziegeldeckung

### 3.4 Ausbau

Fassade	Klinkerfassaden
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden
Hauseingangstür	Alu mit Glasausschnitt und Seitenteil in Glasbausteinen
Innentüren	Holztüren in Stahlzargen
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete, tlw. Strukturputz
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich
Fußbodenbeläge	Küchen, Flure und Bäder: Fliesen Wohnzimmer: jew. Stabparkett Schlafzimmer: jew. Laminat

Sanitärausstattung	1 Bad mit Dusche, WC, Bidet u. HW-Becken im UG 1 Bad mit Wanne, WC u. Doppel-HW-Becken im EG 1 Bad mit Wanne, Dusche u. HW-Becken im OG 1 Bad mit Wanne u. HW-Becken im DG sep. WC's im EG, OG und DG
Treppen	Stahlbetontreppen mit Marmorstufen; massive Eingangstreppe mit Waschbetonplatten; Kelleraußentreppe; zum Spitzboden: Holzeinschubtreppe; der Spitzboden konnte nicht besichtigt werden

### 3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Ölzentralheizung (Brennwertanlage) zzgl. Stahlkellertank à 10.000 l
Warmwasservers.	dezentral über elektr. Durchlauferhitzer
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges je WE Gegensprechanlage

3.7 besondere Bauteile und besondere Einrichtungen ---

3.8 Barrierefreiheit: Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden. Die Dusche im KG ist bodengleich.

### 3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	bepflanzter Vorgarten; Zufahrt in Asphalt; Zugang in Waschbetonplatten
Einfriedung	Mauer und Grünbewuchs

3.10 Nebengebäude ---

3.11 Garage(n) 3 massive Garagen mit Stahlschwingtoren und flach geneigtem Holzpulldach mit Eternitplatten  
2 Fertiggaragen mit Stahlschwingtoren

**3.12 Baumängel und Bauschäden**

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- \* unzeitgemäße Hauseingangstür
- \* kein baurechtlicher Nachweis für die Nutzung der Wohnung im Untergeschoss
- \* tlw. bauartbedingte Wärmebrücken (Rollladenkästen, Glasbausteine, Heizungsrisen etc.)
- \* geringe Anzeichen von Feuchtigkeit im KG
- \* Anzeichen von Feuchtigkeit im Deckenbereich des Wohn- und Schlafzimmers in der Wohnung im DG
- \* Stabparkett im EG abgenutzt
- \* veraltete Dacheindeckung auf der 3-fach Garage
- \* sichtbare Abplatzungen an der Beschichtung der Dachziegel

Für Schäden und Mängel wird ein pauschaler Abschlag berücksichtigt. Zusätzlich wird eine wirtschaftliche Wertminderung für unzeitgemäße Ausstattungen in der Sachwertermittlung angesetzt. Derartige Wertbeeinträchtigungen werden bei der Ertragswertermittlung 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**

vom 18.12.2015

Danach ist der Endenergiebedarf dieses Gebäudes zu 162,2 kWh/(m<sup>2</sup>.a) ermittelt worden.

**3.14 Unterhaltungszustand**

vorwiegend normaler Unterhaltungszustand

**3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen**

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Dreifamilienhaus und 5 Garagen. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die Ausstattung ist als normal einzustufen; tlw. sind jedoch noch Standards der Bauzeit vorhanden. Die "Souterrainwohnung" wurde baurechtlich nicht genehmigt und darf ohne diese Zulässigkeit nicht genutzt werden.

**3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen**

Wohnhaus: (lt. Bauakte)	Bruttogrundfläche		505,15 m <sup>2</sup>	
	Bruttorauminhalt		1.262,65 m <sup>3</sup>	
	Wohnfläche	- EG	85,27 m <sup>2</sup>	} 223,20 m <sup>2</sup>
		- OG	85,27 m <sup>2</sup>	
		- DG	52,66 m <sup>2</sup>	
	ausgeb. Nutzfläche	- UG	49,20 m <sup>2</sup>	
			<hr/>	
			272,40 m <sup>2</sup>	
	bebaute Fläche		136,24 m <sup>2</sup>	

## Gebäudekenndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,50
BRI / Wfl. / Nfl.	4,64
BGF / Wfl. / Nfl.	1,85

3-fach Garage	Bruttogrundfläche	80,81 m <sup>2</sup>
	Bruttorauminhalt	202,03 m <sup>3</sup>
	Nutzfläche	68,37 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche	80,81 m <sup>2</sup>

Die veraltete Dacheindeckung der 3-fach Garage wird im Zeitwert berücksichtigt.

2 Fertiggaragen	Bruttogrundfläche	33,04 m <sup>2</sup>
	Bruttorauminhalt	78,48 m <sup>3</sup>
	Nutzfläche	31,64 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche	33,04 m <sup>2</sup>
	GRZ - IST	0,38

## **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/m<sup>2</sup> 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. €/m<sup>2</sup>/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

#### **4.7 Verfahrenswahl**

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Garagen bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet.

In Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a ZVG ist der Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen zu ermitteln. Hierzu zählen insbesondere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, die bei einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB unmittelbar zu berücksichtigen ist.

#### **4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer**

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Im Einzelfall kann jedoch davon abgewichen werden um z.B. die Modellkonformität von anderweitigen Auswertungen einzuhalten.

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei werden die Orientierungswerte gem. ImmoWertV Anl. 1, BeiWertV Anl. 2 und sonstige Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis angemessen berücksichtigt.

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung setzt dabei nur die laufende Instandhaltung voraus. Demzufolge soll sich die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen verlängern und umgekehrt bei unterlassener Instandhaltung vermindern. Bei der Verlängerung der RND wird das Modell der modifizierten Restnutzungsdauer gem. 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	~ 1970
Anbau	---
Modernisierung	Fenster ca. 2000 und 2013 (Treppenhaus, Terrassenelement UG); Heizzentrale vor ca. 10 Jahren; Bad-UG vmtl. in den letzten 10 Jahren Oberböden im UG in 2022 (nach Wasserschaden durch Starkregenereignis lt. Angabe)
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$35 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,4375$$

entspricht rd. 56,25 %

## 5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Im Sach- und Ertragswertverfahren ist der Bodenwert separat zu berücksichtigen. Im Vergleichswertverfahren beinhalten die Vergleichspreise den Anteil an Grund und Boden.

Der Grundbesitz ist bebaut. Aufgrund der Nutzung ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen.

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dazu ist eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen heranzuziehen, deren Grundstücksmerkmale mit denen des Bewertungsobjektes hinreichend übereinstimmen.

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 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; W; II; 500 - 700 m<sup>2</sup>

Das hier zu beurteilende Grundstück 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:

Bauland : 659 m<sup>2</sup> x 610 €/m<sup>2</sup> = **401.990 €**

## 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 €/m<sup>2</sup> 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. Marktimmante 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 <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> )	€ je m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>	insgesamt
Wohnhaus	505 m <sup>2</sup>	780	393.900 €
<b>Gesamt</b>	<b>505 m<sup>2</sup></b>		<b>393.900 €</b>

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0 )

Herstellkosten 02/2023 : (Index 176,4 ) = 694.840 €  
(Indexumrechnung aus Basis 2015 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 694.840 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 35 Jahre

Alterswertminderung : 56,25 % - 390.848 €  
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,4375

vorläufiger Zeitwert = 303.992 €

Außenanlagen (pauschal) : 5,0 % + 15.200 €

319.192 €

**6.2 Vorläufiger Sachwert**

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 319.192 €

aus 5. Bodenwert 401.990 €

**vorläufiger Sachwert 721.182 €**

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Dieser Sachverhalt trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Für Mehrfamilienhäuser sind keine Sachwertanpassungsfaktoren ermittelt worden, so dass keine zusätzliche Korrektur erforderlich ist. Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$721.182 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 721.182 \text{ €}$$

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)		721.182 €
Schäden und Mängel		-	20.000 €
wirtsch. Wertminderung	(vom vorl. Zeitwert)	15 %	- 45.599 €
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			
Zeitwert Garage(n)	(3-fach Garage)	+	20.000 €
Zeitwert Garage(n)	(2 Fertiggaragen)	+	15.000 €
Sonstige Bodenwerte			
		Summe	690.583 €
<b>Sachwert</b>		<b>rd.</b>	<b>690.000 €</b>

## **7. Ermittlung des Ertragswertes**

### **Rohrertrag**

Der Rohrertrag 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 Rohrertrag 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 Rohrertrag 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. 3,50 % 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. Die angegebenen Größen im EG und OG mit rd. 93 m<sup>2</sup> weichen von den Angaben in der Bauakte mit je 85,27 m<sup>2</sup> ab. Zur Ertragswertermittlung werden die Angaben der Bauakte berücksichtigt. Im DG stimmt die Angabe überein. Im UG wird die ursprünglich geplante jedoch nicht genehmigte Wohnfläche angenommen. Lt. Aufstellung werden demnach folgende Nettokaltmieten erzielt:

Whg.	Miete	Größe	€/m <sup>2</sup>
EG	580,00 €	85,27 m <sup>2</sup>	6,80 €
OG	605,00 €	85,27 m <sup>2</sup>	7,10 €
DG	320,00 €	52,66 m <sup>2</sup>	6,08 €
UG	400,00 €	49,20 m <sup>2</sup>	8,13 €

4 Garagen sind zu je 50 €/mtl. vermietet. Die in der 3-fach-Garage hinten rechts ist zu 60 €/mtl. vermietet.

### Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Troisdorf liegt ein Mietspiegel vor.

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen mit einer Größe von 51 - 53 m<sup>2</sup> Wfl. 8,09 €/m<sup>2</sup> bzw. für 71 - 90 m<sup>2</sup> Wfl. 7,79 €/m<sup>2</sup> 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 wird. 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.

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

#### Mieteinheit

Wohnung - EG	7,75 €/m <sup>2</sup> /Wfl.	Wohnung - OG	7,75 €/m <sup>2</sup> /Wfl.
Wohnung - DG	7,50 €/m <sup>2</sup> /Wfl.	1 Garage	60,00 €/St.
4 Garagen	50,00 €/St.		

Für die "Wohnung" im UG wird kein Mietansatz berücksichtigt, da die Nutzungserlaubnis für eine Wohnung nicht nachgewiesen werden konnte.



## 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 wurde berücksichtigt.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

**470.000 €**

(in Worten: Vierhundert-siebzigttausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht 2.108 €/m<sup>2</sup>/Wfl.

bzw. einen Rohertragsfaktor von 19,8

## 9. Lasten und Beschränkungen

### Abteilung II

4 zu 1) Grunddienstbarkeit - Geh- und Fahrrecht - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Sieglar Flur 7 Nr. 444

5 zu 1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)

6 zu 1) Reallast (aufschiebend bedingte monatliche Geldrente) - mit Wertsicherungsklausel -, löschar bei Nachweis des Todes

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

zu 5 und 6)

Lt. Angaben sollen die Werteinflüsse zu diesen Rechten derzeit nicht ermittelt werden.

zu 7)

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

zu 4) Wegerecht

Zur Sicherung der Zuwegung/Eingang des nördlich angrenzenden Flurstücks-Nr. 444 ist zu Lasten des Bewertungsobjektes eine Baulast und Dienstbarkeit eingetragen.

Die belastete Teilfläche hat eine Größe von rd. 84 m<sup>2</sup> (3,5 m x 24,0 m).

Dieses Recht schränkt das Grundstück in seiner Nutzung ein. Für die Wertminderung dieser Teilfläche wird ein Ansatz von rd. 30 % des Bodenwertes als angemessen erachtet. Die Wertminderung durch die Dienstbarkeit für das Flurstück-Nr. 445 ergibt sich somit zu:

$$30 \% \quad \text{von} \quad 610 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 183 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 180 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Zugangs-/Zufahrtsrecht:} \quad \text{ca. } 84 \text{ m}^2 \quad \times \quad 180 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 15.120 \text{ €}$$

$$\text{oder rd. } 15.000 \text{ €}$$

Der mit der Dienstbarkeit/Baulast belastete Verkehrswert ergibt sich somit zu:

$$470.000 \text{ €} \quad \text{./.} \quad 15.000 \text{ €} \quad = \quad 455.000 \text{ €}$$

## **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 komplett vermietet.

### **10.3 Hausnummer**

Die amtliche Hausnummer lautet: **Hs-Nr. 31**

### **10.4 Wohnungsbindung**

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Troisdorf sind keine Eintragungen gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) registriert.

### **10.5 Kanalanschlussbeiträge**

Laut Auskunft der Stadt Troisdorf sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.

### **10.6 Erschließungsbeiträge**

Laut Auskunft der Stadt Troisdorf fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.

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

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.