

Verkehrswertgutachten Dreifamilienreihenmittelhaus  
Ceciliengasse 14 in 53840 Troisdorf-Mitte

- 1 -

**DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF**

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34  
50935 Köln, 12.12.24  
Telefon: 0151 / 41418630  
0221 / 94387218

**Exposé zum  
WERTGUTACHTEN**

in dem Teilungsversteigerungsverfahren  
**Geschäfts-Nr. 042 K 044/24**  
beim Amtsgericht Siegburg

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



**Ceciliengasse 14  
in  
Troisdorf-Mitte**

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem Dreifamilienreihenmittelhaus  
Cecilienstraße 14  
in  
53840 Troisdorf
- **Nutzung:** 2 Wohnungen eigengenutzt,  
1 Wohnung vermietet

• <b>Sachwert:</b>	<b>380.000 €</b>
Bodenwert:	148.000 €
Gebäudewert:	179.000 €
Wert der Außenanlagen:	7.000 €
-----	
vorläufiger Sachwert:	334.000 €
• <b>Ertragswert:</b>	<b>378.000 €</b>
Wohnfläche insgesamt:	rd. 155 m <sup>2</sup>
jährlicher Rohertrag:	16.740 €
Liegenschaftszinssatz:	2,30 %
• <b>Vergleichswert:</b>	<b>376.000 €</b>
Gebäudefaktor:	2.520 €/m <sup>2</sup>
Ertragsfaktor:	24
• <b>Verkehrswert:</b>	<b>380.000 €</b>

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Troisdorf auf dem Blatt 10.542 unter der lfd. Nr. 1 BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Troisdorf, Flur 10, Flurstück 94/1,  
Gebäude- und Freifläche, Cecilienstr. 14, Größe 239 m<sup>2</sup>“*

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

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Schreiben der Stadt Troisdorf vom 27.11.2024 ist zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks im Baulistenverzeichnis keine Baulast eingetragen. Gemäß Schreiben der Stadt Troisdorf vom 12.11.2024 bestehen für das Bewertungsobjekt „*nach hiesiger Kenntnis keine öffentlich-rechtlichen Wohnungsbindungen. Öffentliche Mittel sind hier nicht beantragt worden.*“

An der südwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Grundstücks-grenze besteht Grenzbebauung (Reihenhausbebauung, Straße). Gemäß Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

Das zu bewertende Wohnhaus ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Troisdorf eingetragen.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Troisdorfer Stadtteil Mitte in unmittelbarer Nähe der Fußgängerzone. Troisdorf, rd. 25 km südlich von Köln bzw. rd. 10 km nördlich von Bonn gelegen und direkt an die Kreisstadt Siegburg grenzend, ist mit rd. 79.000 Einwohnern die größte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Im Jahr 1969 im Rahmen der kommunalen Gebietsreform mit den Ortschaften der Gemeinde Troisdorf 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 Radwegenetz 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.

Das Dreifamilienreihenmittelhaus liegt in Troisdorf-Mitte (rd. 17.000 Einwohner) auf der nordwestlichen Seite der Cecilienstraße direkt gegenüber einer Einfahrt in die Tiefgarage des City-Centers, rd. 60 m nordöstlich der Kölner Straße (Beginn der Fußgängerzone) und rd. 0,4 km nördlich der Bundesstraße 8, über die man nach rd. 0,6 km auf den Willy-Brandt-Ring gelangt, der nach rd. 2 km in westlicher Richtung zur Autobahnanschlussstelle Troisdorf der A 59 führt. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt durch überwiegend alte, II- bis III-geschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise. Die nächste Bushaltestelle befindet sich rd. 0,1 km entfernt an der Wilhelmstraße. Die Cecilienstraße ist im Mietspiegel für Troisdorf aus dem Jahr 2014 als mittlere Wohnlage eingestuft.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem beidseitig angebauten, straßenseitig II-geschossigen, rückseitig III-geschossigen, unterkellerten Dreifamilienreihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude wurde wohl um 1922 zusammen mit 3 weiteren Reihenhäusern von den Klöckner-Werken in konventioneller, massiver Bau-

weise errichtet (Baugenehmigung 26.05.1913 nach der Bauzeichnung 1913, Bauzeichnung vom 25.10.1922 s. Anlage 11). Die Hochterrasse zur Wohnung im Erdgeschoss wurde im Jahr 1975 erstellt. Die Raumhöhen im Erd- und im Obergeschoß betragen rd. 2,95 m. Seit der Erstellung bis heute wurden verschiedene Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, wie z.B.:

- Heizungsanlage
- Fenster
- Dacheindeckung (ab 2011 nach einem Eigentümerwechsel)
- Dachspitzdämmung (2011)
- Elektroleitungen und Zähler für 3 Wohneinheiten (2011)
- straßenseitige Drainage, Diffusionsputz an der Kellerwand (2011)
- Hochterrasse

Der Unterhaltungszustand der drei Wohnungen ist unterschiedlich: während die Wohnung im OG modernisiert worden ist, besteht in den Wohnungen im EG und DG Renovierungsbedarf (tlw. Bodenbeläge, tlg. Tapeten und Anstrich, tlg. Türen). Darüber hinaus wurden bei der Ortsbesichtigung folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlg. streich- bzw. sanierungsbedürftige Fassade (Putzrisse)
- Dübellöcher im Wandbereich im Treppenhaus
- fehlende bzw. instandsetzungsbedürftige Lüftungen in den Duschböädern
- erneuerungsbedürftige Kellerausgangstüren (lichte Höhe 1,65 m)

Der Dachstuhl wurde nicht untersucht, an den Balken sind tlg. Feuchtigkeitsscheinungen zu erkennen.

Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu insgesamt rd. 155 m<sup>2</sup>:

- Wohnung im Erdgeschoß: rd. 53 m<sup>2</sup>
- Wohnung im Obergeschoß: rd. 55 m<sup>2</sup>
- Wohnung im Dachgeschoß: rd. 47 m<sup>2</sup>

## Baubeschreibung

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz bzw. Glattplatz mit gelbem Anstrich, Bruchstein im KG vorn
Decken	Beton, KG-Decke als Kappendecke, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach ( $45^\circ$ ), vorn als Kreuzdach, in Holzkonstruktion mit Tondachziegelnindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Dachgaube hinten	in Holzkonstruktion mit (Kunst-) Schieferverkleidung
Schornsteinköpfe	Mauerwerk, ein Schornstein mit Plewarohr
Hauseingangstür	Holztür mit isolierverglastem Lichtausschnitt mit schmiedeeisernem Vorsatz und Oberlicht
Hauseingangstreppe, Podest	Kunststein, schmiedeeisernes Geländer
Kellerausgangstüren	Holztüren mit einfachverglasten Lichtausschnitten
Treppenhaus	Holztreppen mit Holzgeländern, Betontreppe zum KG, Wände mit Glattputz, Boden mit PVC- bzw. Fliesenbelag
Fenster, Hochterrassentür	in Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. bodentief und außen mit Metallgeländer, im Treppenbereich Sprossenfenster mit Einfachverglasung, tlw. Kunststoffrollläden, tlw. mit Elektroantrieb
Dachflächenfenster	in Holz mit Isolierverglasung
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung bzw. in Stahlzargen

Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Sanitärräumen raumhoch, im DG tlw. sichtbares Holzfachwerk, Fliesenspiegel in den Küchen, tlw. Deckenpaneelle, tlw. Wandpaneelle
Fußböden	Fliesen-, Laminat- bzw. PVC-Belag
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung (Vaillant Thermoblock Klassik II Kamin VC 194/2 XE-C HL aus dem Jahr 2001), Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper bzw. Handtuchhalter im Duschbad im OG
Warmwasserbereitung	elektrisch
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- EG: Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC und Handwaschbecken (innenliegend)</li><li>- OG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken (innenliegend, Lüftung)</li><li>- DG: Duschbad mit Dusche und WC (innenliegend, Lüftung); WC-Raum mit WC und Handwaschbecken (innenliegend, Lüftung)</li></ul>
Hochterrasse	aufgeständerte Metallkonstruktion, Holzdielenbelag, Metalltreppe mit Holztrittstufen zum Garten, lichtdurchlässige Überdachung
Loggia im OG	Mauerwerksbrüstung
Schuppen	Mauerwerk, rd. 2,5 m <sup>2</sup> Nutzfläche, lichte Höhe rd. 1,8 m, Holzdecke