



PATRICK WILDEN
Immobilienfachverständigenbüro

Verkehrs-/Marktwertgutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Eigentumswohnung** bebauten Grundstücks

Azaleenplatz 4
in **53840 Troisdorf**

zum **Wertermittlungstichtag 04.09.2025** und
zum **Qualitätstichtag 04.09.2025**



Verkehrswert: 130.000 €

Verkehrs-/Marktwertgutachten Nr.: 25-0266
Ihr AZ.: 42 K 44/25

Gutachter:

Patrick Wilden

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV und Beleihungswertermittlung gemäß BeiWertV aller Immobilienarten (F) zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

erstellt am 09. März 2026

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 48 Seiten ohne Unterlagen und wurde 4-fach (hiervon 1 PDF Dokument) ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	3
Literaturverzeichnis	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	6
3 Grundlagen der Wertermittlung	11
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	11
3.2 Objektbezogene Unterlagen	11
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	12
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	12
4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	13
5 Lagebeschreibung	16
5.1 Makrolage.....	16
5.2 Mikrolage.....	16
6 Grundstücksbeschreibung	18
7 Gebäudebeschreibung	21
8 Vergleichswertermittlung	27
8.1 Vergleichswertermittlung.....	34
8.2 Vergleichswert.....	34
9 Verkehrswert.....	35
9.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag.....	35
9.2 Verkehrswert	37
10 Anlagenverzeichnis.....	38

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

- KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,
10. aktualisierte Auflage, 2023, Reguvis Fachmedien
GmbH, Köln
- VERSCHIEDENE AUTOREN
Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR '06), WertV'98 –
WaldR'00 – II. Berechnungsverordnung (II. BV) - Anlehnung;
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen in
unterschiedlichen Literaturquellen
- KRÖLL, HAUSMANN, ROLF
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015,
Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
- TILLMANN, SEITZ
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken,
Stand 31.10.2019,
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- SONSTIGE LITERATUR
u.a. Grundstücksmarktberichte, BKI in der jeweils gültigen
Fassung, Marktberichte ortsansässiger Maklerunternehmen
usw.

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

			Eigentümer/in Amtsgericht Grundbuch von			Siegburg Troisdorf
Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	B/1/0	16	305	76,756	10.000	56,76 m ²
Verfahrenswerte			Vergleichswert			143.102 €
Zuschläge			zur Rundung		0,69 %	1.000 €
Abschläge			Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung der Wohnung		10,00 %	14.311 €
Verkehrswert gemäß § 194 BauGB			Ableitung vom Vergleichs- wert			130.000 €
Vergleichsparameter			WNFI.			2.120 €/m ²
Mietfläche			Wohnfläche			61,32 m ²

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Gutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gemäß § 74 a ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren über den Wert des im Beschluss des Amtsgerichts Siegburg vom 09.07.2025 sowie 11.08.2025 - Az.: 42 K 44/25 bezeichneten Grundstücks, eingetragen beim Amtsgericht Siegburg,

Grundbuchbezeichnung:

- | | |
|---------------------------|--|
| - Blatt | 2451 |
| - Grundbuch von | Troisdorf |
| - Gemarkung | Troisdorf |
| - Flur | 16 |
| - Flurstück | 305 |
| - Wirtschaftsart und Lage | Verkehrsfläche, Azaleenplatz 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14,
16 |
| - Größe | insgesamt 7.395 m ² |
| - Wohnungs-Nr. | B/1/0 |

Im Bestandsverzeichnis sind keine Positivvermerke/Herschvermerke für das Bewertungsgrundstück eingetragen.

Verfahrensbeteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren:

- Gläubigerin: siehe Gerichtsakte (Az.: 42 K 44/25)
- Schuldner: siehe Gerichtsakte (Az.: 42 K 44/25)

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht die Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden u.a. bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Troisdorf
- Grundbuchamt Siegburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

Der **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich die Wertermittlung bezieht, soll auftragsgemäß der

04.09.2025,

Tag der Objektbesichtigung sein.

Definition Verkehrswert

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bewertungsgrundlage / Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 1 Anwendungsbereich / Wertermittlungsobjekt

- (1) Diese Verordnung ist anzuwenden:
 1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung) und
 2. bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.
- (2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind:
 1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
 2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

§ 2 Grundlagen der Wertermittlung

- (1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.
- (2) 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.
- (3) Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:
 1. der Entwicklungszustand,
 2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
 3. die tatsächliche Nutzung,
 4. der beitragsrechtliche Zustand,
 5. die Lagemerkmale,
 6. die Ertragsverhältnisse,
 7. die Grundstücksgröße,
 8. der Grundstückszuschnitt,
 9. die Bodenbeschaffenheit,
 10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a.) die Art der baulichen Anlagen,
 - b.) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c.) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d.) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer getischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e.) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f.) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
 11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
 12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

- (4) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
- (5) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

- (1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.
- (2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:
 1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
 2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- (3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:
 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

- (4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

- (1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt
 1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen. Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und
 3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.
- (2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.
- (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:
 1. besonderen Ertragsverhältnissen,
 2. Baumängeln und Bauschäden,
 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
 4. Bodenverunreinigungen,
 5. Bodenschätzen sowie
 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

§ 9 Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten

- (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.
- (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.
- (3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

§ 10 Grundsatz der Modellkonformität

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde

lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

§ 11 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

- (1) Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.
- (2) Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

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

- zuständige Stadt-/Kreisverwaltung
- zuständiges Grundbuchamt
- zuständiger Gutachterausschuss

Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Der Besichtigungstermin fand am 04.09.2025 statt. Teilnehmer waren der unterzeichnende Sachverständige und ein Vertreter der Hausverwaltung. Im Bewertungsobjekt wurden neben der Außenbesichtigung eine ausreichend repräsentative Anzahl von Innenräumen sowie die Allgemeinbereiche besichtigt (siehe auch Fotodokumentation).

Für die fehlende Innenbesichtigung der Wohnung wird ein geschätzter Sicherheitsabschlag von 10 % in Ansatz gebracht.

Der Besichtigungsumfang wird unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße und konforme Bewertung als ausreichend angesehen.

3.2 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	erhalten:	Dokument vom:
Altlastenauskunft	18.08.2025	18.08.2025
Auftrag	15.08.2025	11.08.2025
Baulastenauskunft	03.09.2025	27.08.2025
Beschluss	15.08.2025	09.07.2025
Beschluss	15.08.2025	11.08.2025
Beschlusssammlungen 2022-2025	27.08.2025	
Einzelabrechnungen von 2025	04.09.2025	
Energieausweis	04.09.2025	30.07.2018
Erschließungskostenbeitragsbescheinigung	20.08.2025	18.08.2025
Flurkarte	20.08.2025	20.08.2025
Grundbuchauszug Blatt 2451 (undatiert)	15.08.2025	
Merkblatt Bodenbelastungsverdacht Stadtgebiet Troisdorf	20.08.2025	18.08.2025
Prüfungsvermerk	15.08.2025	
Teilungserklärung UR-Nr. 1600-1975	23.09.2025	10.07.1975

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Siegburg im Grundbuch von Troisdorf geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	2451	1	Troisdorf	B/1/0	16	305	76,756	10.000	56,76

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

56,76 m²

davon zu bewerten:

56,76 m²

Flurstücksnachvollzug / Grundstücksgröße

Der Flurstücksbestand ist anhand der vorliegenden Flurkarte im Zusammenhang mit dem Grundbuch nachvollziehbar. Die Grundstücksgröße wurde mittels digitaler Liegenschaftskarte auf www.tim-online.nrw.de plausibilisiert.

Grundbuchauszug

Zur Bewertung lag ein unbeglaubigter Auszug vom Grundbuchblatt Nr. 2451 mit letzter ersichtlicher Änderung vom 14.07.2025 (Eintragung Zwangsversteigerungsvermerk) vor. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der Grundbuchtatbestand zum Wertermittlungsstichtag unverändert darstellt.

Wohnungs- und Teileigentum

Das Bewertungsobjekt ist nach WEG aufgeteilt. Folgende Einheit ist Bewertungsgegenstand:

76,756/10.000 MEA an dem Grundstück Gemarkung Troisdorf, Flur 16, Flurstücke 305, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Azaleenplatz 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Keller und Tiefgaragenabstellplatz Nr. B/1/0 des Aufteilungsplanes.

Es sind keine Sondernutzungsrechte vorhanden.

Bestandsverzeichnis

Auftragsgemäß ist das Flst. der lfd. Nr. 1 bewertungsrelevant.

Rechte im Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis sind keine Rechte verzeichnet.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
2451	4	1	305	Verfügungsbeschränkung, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet	siehe Erläuterungen	

Die Abteilung II des vorliegenden unbeglaubigten Grundbuchauszugs wurde eingesehen, folgende Eintragung ist vorhanden:

Lfd.-Nr.	Eintragung
4 zu 1:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Siegburg, 42 K 44/25). Eingetragen am 14.07.2025.

Beurteilung

Die Eintragung hat aus Sicht des Unterzeichners für den vorhandenen Bestand somit keinen Werteeinfluss, da sie nach Abschluss des Verfahrens lösungsfähig ist.

4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Baulasten

Die Baulast ist allgemein eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht bereits aus dem öffentlichen Baurecht ergibt. Eine Baulast ist kein Recht am Grundstück im Sinne des § 434 BGB und auch keine öffentliche Last im Sinne des § 54 GBO.

Zur Bewertung lag eine schriftliche Baulastenauskunft der Stadt Troisdorf vom 27.08.2025 vor. Auf den bewertungsgegenständlichen Flurstücken lastet demnach keine Baulast.

Altlasten

Eine schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Kreisverwaltung im Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz liegt vom 18.08.2025 vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche erfasst.

„Dem Fachamt liegen jedoch Hinweise vor, dass sich das angefragte Flurstück im Überschwemmungsgebiet der Sieg befindet, wo der natürlich gewachsene Boden erhöhte Blei- bzw. Schwermetallgehalte aufweist bzw. aufweisen kann.“

Quelle: Kreisverwaltung im Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz

Das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen kann somit grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Eigene Untersuchungen des Untergrundes wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung wird mangels gegenteiliger Erkenntnisse ein lastenfreier Zustand hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen unterstellt.

Das Risiko eventuell vorhandener Altlasten bleibt unberücksichtigt und ist vom Ersteher eigenständig zu würdigen.

Es wird jedoch für die bestehende Bebauung und Nutzung kein erhöhtes Risiko gesehen.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist gemäß Geoportal der Stadt Troisdorf vom 09.03.2026 nicht in der örtlichen Denkmalliste eingetragen.

Wohnungsbindung

Es handelt sich gemäß vorliegender Informationen (keine Eintragung im GBA, Abt. II oder III sowie keine Verträge in der Grundakte bzw. Bauakte) um frei finanzierten Wohnraum.

Instandhaltungsrücklage (WEG)

Zur Deckung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und der Kosten der Bewirtschaftung hat jeder Sondereigentümer einen angemessenen monatlichen Betrag zu leisten. Es wird von einer ausreichenden Rücklage ausgegangen.

Für das gemeinschaftliche Eigentum ist eine Instandhaltungsrücklage zu zahlen. Des Weiteren sind Beiträge zur Deckung der Bewirtschaftungs-/Verwaltungskosten zu leisten. Es wird davon ausgegangen, dass die Zahlungen ausreichend bemessen sind.

Hausgeld

Gemäß vorliegender Hausgeldabrechnung der beauftragten Hausverwaltung vom 05.06.2025 beträgt das Hausgeld der umlagefähigen Kosten im Jahr 2024 1.882,50 € bezogen auf den Bewertungsgegenstand. Dieser Betrag beinhaltet 297,87 € Heizung/Wasser/Abwasser gemäß ext. Heizkostenabrechnung.

Kampfmittel

Es wurden keine Recherchen zum Thema Kampfmittelbeseitigung oder ggf. vorhandener Einschränkungen bzw. Gefahren durch bisher nicht beseitigte Kampfmittel durchgeführt. Der Sachverständige geht daher ungeprüft davon aus, dass sich für die hier zu bewertenden Grundstücke inkl. Aufbauten keine Einschränkungen oder weiterführende Risiken aus ggf. vorhandenen Kampfmitteln ergeben.

Es wird unter Berücksichtigung der im Ortstermin gewonnenen Erkenntnisse nicht von einer durch Kampfmittel ausgelösten Wertbeeinflussung ausgegangen.

Gefährdungspotentiale des Untergrundes u.a. Erdbeben, Bergbau, Karstgebiet usw.

Gemäß Einsicht in das Onlineportal des geologischen Dienst Nordrhein Westfalen – Landesbetrieb – der Bezirksregierung Arnsberg vom 09.03.2026 sind für das Bewertungsgrundstück bzw. im näheren Umfeld folgende Gefährdungspotentiale erkennbar:

Anmerkung zu Erdbebengefährdung

„Die Niederrheinische Bucht ist eines der aktivsten Erdbebengebiete in Mitteleuropa. Sie ist durch tektonische Störungen in Schollen unterteilt. Weil an diesen Störungen auch aktuell noch Bewegungen stattfinden, gilt die Region als erdbebengefährdet. Hier können Erdbeben ausgelöst werden, die mitunter bis in andere Landesteile spürbar sind und möglicherweise auch viele Kilometer vom Epizentrum entfernt Schäden verursachen. Es ist daher wichtig zu wissen, wo mit welchen Auswirkungen bei Erdbeben zu rechnen ist. Die Erdbebengefährdung beschreibt die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten bestimmter Erdbebenwirkungen auf Bauwerke. Sie wird auf Grundlage statistischer Analysen bisher aufgetretener Erdbeben ermittelt. Zusätzlich fließen Informationen über die Untergrundeigenschaften ein, die die Auswirkungen an der Oberfläche verstärken oder abschwächen können. Damit Bauwerke erdbebensicher geplant und gebaut werden können, benötigen Architekten und Bauingenieure eine auf das Bauwerk und dessen Funktion ausgerichtete Bewertung.

Bei der Bemessung vieler Bauwerke wird die Erdbebengefährdung durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen festgelegt. Bei Bauwerken, deren Funktionsfähigkeit auch im Erdbebenfall erhalten bleiben muss und bei deren Versagen zusätzliche Gefahren für Mensch und Umwelt zu erwarten sind, müssen aufwendigere Nachweise in Form von standortbezogenen Auswertungen der Erdbebengefährdung geführt werden.

Schäden durch Erdbeben in der Niederrheinischen Bucht werden seit Jahrhunderten in historischen Berichten erwähnt. Die Beschreibungen auch massiver Einwirkungen auf Wohnhäuser, Kirchen und Stadtmauern zeigen, dass mehrfach die Intensität VIII auf der Europäischen Makroseismischen Skala (EMS-98) erreicht wurde. Bei dieser Intensitätsstufe sind Schäden an Bauwerken weit verbreitet; bei älteren Gebäuden kann es auch zum vollständigen Einsturz kommen. Unter Berücksichtigung der Bauweise früherer Jahrhunderte kann aus Vergleichen mit aktuellen Beben geschlossen werden, dass die Stärken dieser Beben die Magnitude 6 auf der

Richterskala sogar überschritten haben. Das stärkste bekannte Erdbeben in diesem Gebiet ist das Beben von Düren am 18. Februar 1756, dem eine Magnitude von etwa 6,4 zugeordnet wird.

Die Niederrheinische Bucht ist ein tektonisch aktives Gebiet, das von tief reichenden tektonischen Störungen durchzogen wird. Diese unterteilen die Erdkruste in einzelne Schollen. Geologische Untersuchungen zeigen, dass sich die Schollen entlang der Störungen seit Jahrmillionen gegeneinander versetzen. Langfristig betrachtet liegt die durchschnittliche Bewegungsrate bei etwa 0,05 mm pro Jahr. Über kürzere Zeitabschnitte hinweg ist diese Bewegung jedoch nicht stetig, sondern verläuft unvermittelt und ruckartig. „Verhaken“ sich die Schollen, werden Spannungen angestaut. Bei einem Erdbeben wird die so gespeicherte Energie mit einem mehr oder weniger heftigen Ruck frei gesetzt und breitet sich in Form von elastischen Wellen in alle Richtungen aus. Mit zunehmender Entfernung vom Epizentrum nimmt die spürbare Stärke eines Erdbebens ab.

Für die Einwirkung auf Bauwerke sind vor allem die horizontal wirksamen Beschleunigungen von Bedeutung. Diese können zu strukturellen Schäden an baulichen Anlagen führen und deren Tragfähigkeit beeinträchtigen. Derartige Schäden lassen sich vermeiden, wenn Bauwerke den Erfordernissen des Gefährdungsniveaus entsprechen. Die Berücksichtigung der Erdbebengefährdung wird in DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ durch die Zuordnung des jeweiligen Standortes zu einer Erdbebenzone und einer geologischen Untergrundklasse beschrieben. In den Erdbebenzonen 1 bis 3 sind auch für Bauwerke des üblichen Hochbaus, beispielsweise Wohnhäuser, erdbebenrelevante Bemessungswerte zu berücksichtigen. In der Erdbebenzone 0, also dem Bereich mit geringerer Erdbebengefährdung, sind auch Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV – dazu zählen große Wohnanlagen und Schulen bzw. Krankenhäuser und Feuerwehrrhäuser – entsprechend zu planen und zu bemessen.

Für spezielle Bauwerke, von denen bei einer Schädigung eine Gefahr für die Bevölkerung oder die Umwelt ausgehen kann, sind über diese Norm hinausgehende seismologische Gutachten notwendig. So sind konkrete Maßnahmen zum Beispiel für Talsperren durch die DIN 19700 oder für kerntechnische Anlagen durch die KTA-Richtlinie 2201 geregelt. Empfehlungen für die Auslegung chemischer Anlagen gibt ein entsprechender Leitfaden. Eine vollständige Absicherung gegen Schadenswirkungen ist jedoch mit einem vertretbaren Aufwand nicht möglich.“

(Quelle: www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/Buerger.html).

Begründung bzw. Beurteilung

Aus den vorliegenden Informationen wird das Gefährdungspotential des Bewertungsobjektes (Erdbeben) aus sachverständiger Sicht als nicht signifikant wertbeeinflussend eingeschätzt.

Klimarisiken

Gemäß K.A.R.L.-Online PRO-Analyse werden die Klimarisiken wie folgt eingeschätzt:

Vulkanismus	sehr gering
Erdbeben	sehr gering
Tsunami	keine Gefährdung
Überschwemmung	sehr gering
Sturmflut	keine Gefährdung
Sturm	sehr gering
Tornado	sehr gering
Hagel	sehr gering
Starkregen	sehr gering

Beurteilung

Gem. Auskunft über „K.A.R.L.“ werden die Klimarisiken für das Bewertungsobjekt als sehr gering eingeschätzt.

nicht eingetragene Lasten und Rechte

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung. Für die Wertermittlung wird Lastenfreiheit unterstellt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Die Mittelstadt Troisdorf liegt im Rhein-Sieg-Kreis (Regierungsbezirk Köln) und befindet sich ca. 10 km nordöstlich von Bonn bzw. rd. 20 km südöstlich von Köln. Troisdorf trägt den Titel einer großen kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 75.900 Einwohner (Stand: 31.12.2024). Troisdorf ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der Planungsregion Köln die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus mündet die Sieg bei Troisdorf in den Rhein.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2025 für Troisdorf insgesamt ca. 31.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 32.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 420 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 2.012 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Troisdorf wird dabei maßgeblich vom Branchencluster der Kunststoffindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Troisdorf bis zum Jahr 2050 ein moderates Bevölkerungsdefizit in Höhe von 3,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2024 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rhein-Sieg-Kreis derzeit 5,9 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,9 % und Deutschland: 6,5 %, Stand: Februar 2026). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 105,8 Punkten für den Rhein-Sieg-Kreis, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Troisdorf als Wirtschaftsstandort mit sozioökonomischen Herausforderungen (Demographietyp 6) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rhein-Sieg-Kreis den 177. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

5.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1 km westlich des Stadtzentrums von Troisdorf. Als Mittelzentrum profitiert Troisdorf von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. „Aldi“, „nahkauf“) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Troisdorf über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer („Sieg“) existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

Verkehrsinfrastruktur

Troisdorf ist über die Bundesstraßen B8 und B56 sowie über die Autobahnen A59, A560 und A565 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A59 liegt rd. 2,2 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle „Troisdorf“. Die Bushaltestelle „Kunsthause Tor“ befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene S-Bahnstation „Troisdorf“ mit Anschluss an das S-Bahnnetz von Köln (Linien: S12 und S19). Die Distanz zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs beträgt sowohl zum IC(E)-Bahnhof „Siegburg/Bonn“ als auch zum internationalen Verkehrsflughafen „Köln/Bonn“ jeweils ca. 5,2 km.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Beurteilung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Makro- und Mikrolageeigenschaften, der Verkehrsinfrastruktur sowie der vor Ort gewonnenen Erkenntnisse wird die Wohnlage als insgesamt mittel beurteilt.

6 Grundstücksbeschreibung

Umgebungsbebauung	Wohnimmobilien / Blockbebauung / i.d.R. bis zu VII-geschossig	
Zuwegung	gemäß Erschließungs- und Straßenausbaubeitragsbescheinigung der Stadt Troisdorf vom 18.08.2025 Straßenzugang an der Straße „Azaleenplatz“ sowie an der „Gladiolenstraße“	
	augenscheinlich fertig ausgebaut und asphaltiert / zweispurig / Gehwege sowie PKW-Stellplatzflächen im öffentlichen Straßenraum	
Form / Topographie	unregelmäßig / eben	
Grundstücksgröße	gesamt 7.395 m ² (hiervon fiktiver MEA 56,76 m ²)	
Abmessungen	Tiefe ca.	105 – 152 m von der Gladiolenstraße zum Hyazintefeld
	Straßenfront ca.	235,00 m am Azaleenplatz
Ver- und Entsorgung	ortsübliche Erschließungsanlagen auf Grundlage der vor Ort gewonnen Erkenntnisse angenommen	
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Gemäß Erschließungs- und Straßenausbaubeitragsbescheinigung der Stadt Troisdorf vom 18.08.2025</p> <p>1. Erhebung von Erschließungsbeiträgen Der Azaleenplatz und die Gladiolenstraße gelten nach den derzeitigen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 sowie der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Troisdorf als fertig hergestellt.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Erschließung des Grundstücks sind keine offenen Forderungen bekannt. Ein Erschließungsbeitrag ist nicht mehr zu zahlen.</p>	
	<p>2. Erhebung von Straßenausbaubeiträgen Nach den derzeitigen Bestimmungen des Kommunalabgaben-Änderungsgesetzes gilt für Straßenausbaumaßnahmen, die vom zuständigen Organ der Stadt Troisdorf nach dem 01.01.2024 beschlossen worden sind, das sog. Beitragserhebungsverbot. Die Eigentümerinnen des Azaleenplatzes und der Gladiolenstraße werden nach dieser Vorschrift nicht mehr zur Beitragszahlung herangezogen.</p> <p>Für bereits abgeschlossene Maßnahmen stehen keine Beitragserhebungen mehr aus.</p>	
	Es wird davon ausgegangen, dass für die zum Wertermittlungsstichtag eingebrachten Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG mehr zu zahlen sind.	

Baurecht	Abfrage bei der	Stadtverwaltung Troisdorf	
	per	Online-Abfrage	
	Abfrage vom	09.03.2026	
	Bebauungsplan	Baurecht gem. Bebauungsplan Nr. „H 54 – Blatt 1	
	rechtskräftig seit	16.09.1978	
	Festsetzungen u.a.	Allgemeine Wohngebiete (§ 4) WA	
		Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
		Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2
		Anzahl der Vollgeschosse	VII
		geschlossene Bauweise	g
		Dach	Flachdach
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Überbau	keine Überbauung (vgl. Flurkarte) / keine Grenzbebauung / es wird unterstellt, dass das Gebäude sowie die Grundstückseinfriedung innerhalb der eigenen Grenzen errichtet werden		
Immissionen	lagetypische Lärmbelastungen ohne weiteren Werteeinfluss		
Baugrund	ein tragfähiger Baugrund wird unterstellt / Bestandsobjekt / ein Boden- bzw. Baugrundgutachten wurde nicht vorgelegt		
Gefährdung des Untergrunds (u. a. Bergbau, Erdbeben usw.)	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.		
Klimarisiko (u. a. Hochwasser, Starkregen usw.)	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.		

Quellen: kommunale Geoportale / www.tim-online.nrw.de / ggfs. telefonische Auskünfte / Objektunterlagen

Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

7 Gebäudebeschreibung

Bauordnungsrecht

Baugenehmigung

Von der Stadt Troisdorf wurden Baugenehmigungsunterlagen am 10.09.2025 zugeteilt. Die formelle und materielle Legalität der bestehenden Bebauung und Nutzung des Bewertungsobjekts (Baugenehmigung – Bauschein 615/73 vom 08.11.1973) wird aufgrund der Erkenntnisse aus den Unterlagen und der Ortsbesichtigung als gegeben angesehen.

Schlussabnahme

die Schlussabnahmebescheinigung liegt nicht vor

Gebäudebeschreibung Gemeinschaftseigentum Haus Nr. 4 und Allgemein

Gebäude/Objektart	-	Mehrfamilienhausanlage mit 126 WE sowie einer Tiefgarage mit 126 TG-Stellplätzen
Baujahr	-	um 1975
Modernisierungen	-	im Objekt wurden in der Vergangenheit folgende Maßnahmen (Erneuerungen, Instandsetzungen, Sanierungen, Modernisierungen) durchgeführt:
	-	Heizungsanlage (gemäß Energieausweis) um 2005
	-	Aufzug um 2017
	-	Erneuerung der Abluftanlage in der TG um 2023
	-	Einbau einer Trockenleitung in der Tiefgarage mit Wandhydranten/Entnahmestelle in der TG um 2023
	-	Umstellung der Beleuchtung in den Treppenhäusern, Kellern und Schleusen auf LED um 2023
	-	teilweise Sanierung Balkonen um 2024
	-	Einbau eines Schlammabscheiders um 2025
	-	Erneuerung der Sicherheitsbeleuchtung in der TG um 2025
	-	Abdichtungsarbeiten im Bereich der Sockel um 2025
	-	Erneute Instandsetzung der Heizungsanlage um 2025
	-	(sämtliche Maßnahmen gingen gemäß Versammlungsprotokollsammlung zulasten der Instandhaltungsrücklage)
Konstruktion	-	Massivbauweise
Decken	-	Massiv
Geschosse/Ebenen	-	KG, EG (Hochparterre) 1. OG bis 6. OG
Keller	-	voll unterkellert
Außenwände / Fassade	-	gemäß Baubeschreibung Eternitfassade
	-	Eine Belastung mit Asbest kann aufgrund des Baujahres nicht ausgeschlossen werden. Im Falle einer Fassadensanierung (Dämmung) ist diesbezüglich mit erhöhten Kosten für die Sanierung zu rechnen.
Innenwände	-	Mauerwerk / Beton
Dach	-	Flachdach
Hauseingangstür	-	Aluminium mit Lichtausschnitt und Klingelanlage

Treppenhaus	-	Massivtreppenhaus mit Kunststeinstufen und Metallgeländer, Wände tlw. gefliest
Tore	-	elektrisches Metallgitterrolltor
Elektrik	-	dem Baujahr und der Nutzung entsprechend
Heizungsanlage	-	Gaszentralheizung
Warmwasserbereitung	-	zentral
Lüftung / Klima	-	keine Lüftungsanlage / keine Klimaanlage
Schallschutz	-	dem Baujahr entsprechend
Brandschutz	-	es wird unterstellt, dass keine Mängel vorliegen
Aufzug in Haus Nr. 4	-	Aufzugsanlage mit einer Tragkraft von 450 KG bzw. 6 Personen
Tiefgaragenstellplätze	-	insgesamt 126 Stück
besondere Bauteile	-	keine Angabe
Außenanlagen	-	ortsübliche Erschließungsanlagen

Baubeschreibung Sondereigentum

Wohnung, TG-Stellplatz und Kellerabstellraum	-	B/1/0
Lage der WE im Gebäude Nr. 4	-	Hochparterre links
Modernisierungen	-	nicht bekannt
Keller	-	Kellerraum vorhanden
Innenwände	-	Mauerwerk oder Beton
Fenster / Balkontüren	-	Kunststoff / Isolierverglasung / Rollläden
Wohnungseingangstüren	-	Holztüren in Holzzargen
Innentüren	-	Holztüren in Holzzargen
Bodenbeläge	-	nicht bekannt
Wandbeläge	-	nicht bekannt
Sanitärinstallation	-	Einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard angenommen (Wanne / WC / Waschbecken), dezentrale Belüftung da Bad innenliegend
Elektrik	-	dem Baujahr und der Nutzung entsprechend angenommen
Lüftung / Klima	-	nicht bekannt
	-	keine Lüftungsanlage / keine Klimaanlage

Schallschutz	-	baujahrestypisch
Brandschutz	-	es wird unterstellt, dass keine Mängel vorliegen
Balkone / Terrassen	-	1 Loggia mit Betonbrüstung und Fliesenbelag
Tiefgaragenstellplatz	-	1 TG-Stellplatz als Sondernutzungsrecht zur Wohnung
besondere Bauteile	-	keine Angabe

Allgemeinbeurteilung

Barrierefreiheit	Barrierefreiheit ist nicht gegeben
Gesamtausstattung	durchschnittlich angenommen
Unterhaltungszustand	regelmäßig instand gehalten / äußerlich normaler Bauzustand
Grundrissgestaltung	zeitgemäß / offener Grundriss mit guten Belichtungsverhältnissen

nachhaltige Gebäudeeigenschaften

Energieausweis	Die Angaben aus dem vorliegenden Energieausweis sind den Erläuterungen am Ende der Gebäudebeschreibung zu entnehmen.
energetische Qualität	Der energetische Bauzustand des Bewertungsobjektes ist derzeit überwiegend mit Ausnahme der Heizungsanlage als nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen (Empfehlung gemäß Energieausweis zur Erneuerung der Fenster sowie Dämmung der Fassade, des Dach und der Kellergeschossdecke).
Nachrüstpflichten	Aus dem Objektzustand ergeben sich Nachrüstpflichten, u.a. wegen fehlender Dämmung der untersten Geschossdecke (vgl. boG)
Werteinfluss	Grundsätzlich sind zur Werterhaltung regelmäßige Investitionen in die technische und energetische Gebäudeausstattung notwendig. Dieses wird u. a. beim Ansatz der marktüblichen und nachhaltigen Kaufpreise berücksichtigt.
Nachhaltigkeitszertifikat	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden

Flächenplausibilisierung

Zur Bewertung lagen die Baugenehmigung, bemaßte, genehmigte Planzeichnungen sowie eine Baubeschreibung jeweils vom 08.11.1973 vor. Des Weiteren wurde eine Flächenberechnung (undatiert) vorgelegt. Außerdem wurden die Abgeschlossenheitsbescheinigung, die Aufteilungspläne und die Teilungserklärung jeweils vom 26.06.1975 vorgelegt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird auf die nachfolgend dargestellten Flächen abgestellt:

WNfl. - Wohn-/Nutzfläche

Wfl.		
Geschoss	Maße (m)	Wfl. (m ²)
Diele	3,70 x 1,20	4,44
Schlafen	3,70 x 4,50 + 2,10 x 0,10	16,86
Bad/WC	2,76 x 1,76	4,86
Abstellraum	0,86 x 2,15	1,86
Wohnen	3,70 x 6,05	22,39
Küche	3,70 x 2,20	8,14
Loggia	3,70 x 2,0 x 1/2	3,70
Summe		62,25
Gesamtsumme (Wfl.)		62,25

Bau- und Unterhaltungszustand

Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich das Gesamtobjekt äußerlich in durchschnittlichem Bau- und Unterhaltungszustand.

Baumängel oder Bauschäden / Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)stau

Für im Rahmen der Erstellung des Gutachtens augenscheinlich festgestellte Baumängel oder Bauschäden bzw. Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)stau erfolgt im Gutachten ein pauschaler Abzug. Dieser ist nicht zwangsläufig mit den Reparaturkosten identisch. Diese sind nur nach entsprechenden Angeboten bzw. nach vorheriger Untersuchung und Ausschreibung genauer quantifizierbar.

Zum Bewertungszeitpunkt waren im Objekt folgende Schädigungen erkennbar:

	Baumängel oder Bauschäden / Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)stau	geschätzte Kosten
-	Schäden im Bereich der Kelleraußentreppen, hier an den Wangen und den Fassadenbereichen (MEA geschätzt)	rd. 1.000 €
-	insgesamt (MEA)	rd. 1.000 €

Die zur Behebung des Instandhaltungsstaus erforderlichen Kosten werden grob kalkulatив in der Wertermittlung entsprechend dem Marktverhalten in voller Höhe in Abzug gebracht.

Der Kostenansatz stellt den sachverständig geschätzten, wertmindernden Einfluss auf das Bewertungsobjekt dar, wurde überschlägig ermittelt (vgl. u.a. Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel) und ist nicht als Grundlage/Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

Die Kosten für die Beseitigung der vorgenannten Baumängel oder Bauschäden bzw. Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)staus werden in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) mit **rd. 1.000 € (MEA)** als sachgerecht erachtet und berücksichtigt.

Darüber hinaus waren keine Mängel oder Schäden ersichtlich, die über Maßnahmen der regelmäßigen Instandhaltung hinausgehen.

Gesamtnutzungsdauer (GND / Restnutzungsdauer (RND))

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gemäß § 4 ImmoWertV21 wird die Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer wie folgt definiert:

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

- (1) *Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr*
- (2) *Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.*
- (3) *Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.*

Für das zu bewertende Objekt wird aufgrund des Gebäudecharakters, der Ausführungsqualität sowie des vorgefundenen Unterhaltungszustandes eine objektspezifische Gesamtnutzungsdauer von:

80 Jahre - Mehrfamilienhäuser

als sachrichtig angesehen.

Die objektbezogene Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des festgestellten, derzeitigen Bauzustands, der durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie in Anlehnung an das Modell des zuständigen Gutachterausschusses bzw. der AGVGA und der Anlage 2 der ImmoWertV21 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) mit

30 Jahren (fiktives Baujahr somit um 1985) für die Mehrfamilienwohnanlage nebst TG

als angemessen beurteilt und in Ansatz gebracht.

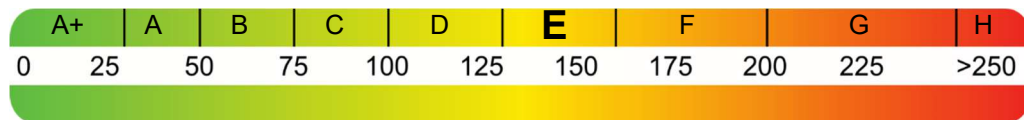
Hinweis

Die Objektbeschreibung bezieht sich auf die wesentlichen Objektmerkmale und erhebt keinen Anspruch auf eine lückenlose Darstellung. Die vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der wertrelevanten Daten erforderlich ist. Eine Überprüfung der Gebäudetechnik fand nicht statt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht ausgeführt.

Energieausweis für Gebäude 1 ETW Nr. B/1/0 (inkl. TG-Stellplatz und Kellerraum):

Energieverbrauchsausweis nach GEG für Wohngebäude, gültig bis 19.07.2028

Registriernummer: NW-2018-002055018
Endenergieverbrauch: 149,5 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch: 164,4 kWh/(m²·a)
Gebäudenutzfläche: 1.416 m²
Wesentliche Energieträger für Heizung: Erdgas
Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Erdgas
Effizienzklasse: E



Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz

Empfohlen für: Gebäudehülle

Bemerkungen

Wärmedämmmaßnahmen an Dach, Fassade, Kellerdecke empfohlen sowie Modernisierung der Fenster an-
geraten.

8 Vergleichswertermittlung

Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

Das **Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichsverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditezielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

§ 24 Grundlagen des Vergleichsverfahrens

- (1) Im Vergleichsverfahren 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.
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden:
 1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

§ 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

- (1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
- (2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Begründung des Verfahrensansatzes

Als maßgebliches Wertermittlungsverfahren wurde hier der Vergleichswert als wertbestimmend herangezogen, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist. Außerdem kann bei gewöhnlicher Marktentwicklung davon ausgegangen werden, dass das Objekt von potenziellen Erwerbern für die eigene Nutzung dauerhaft nachgefragt wird.

Das Sach- und Ertragswertverfahren kann hier entfallen.

Eigentumswohnungen / Teileigentum / Vergleichspreise

Über „boris.nrw.de“ konnte für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. B/1/0 folgender Vergleichspreis über den Immobilienrichtwertrechner ermittelt werden:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2280 €/m ²		
Gemeinde	Troisdorf		
Immobilienrichtwertnummer	1285012		
Wohnlage	mittel	mittel	0.0 %
Gebäudestandard	einfach	einfach	0.0 %
Baujahr	1974	1975	0.0 %
Wohnfläche	41-80 m ²	61 m ²	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13-30	126	-4.1 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.190 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		135.000 €	

Quelle: <https://www.boris.nrw.de>

Hierbei sind keine PKW-Stellplätze berücksichtigt.

Der Auswertung lagen folgende Vergleichsdaten aus „boris.nrw.de“ zugrunde:

Lage und Wert

Gemeinde	Troisdorf
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	1285012
Immobilienrichtwert	2280 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Bodenrichtwertnummer	10670
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	einfach

Beschreibende Merkmale

Baujahr	1974
Wohnfläche	41-80 m ²
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13-30

Sonstige Merkmale

Mietsituation	unvermietet
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf werden folgende Vergleichspreise für Eigentumswohnungen veröffentlicht:

6.1.4.2 Wohnungsgröße zwischen 41 m ² und 80 m ²					
(Baujahr bis 1980)					
Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR/m ²			
		von	bis		
Troisdorf	62	1.050	6.450	2.650	2.550
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	399	650	6.450	2.450	2.400

Quelle: GMB des GAA im Rhein-Sieg-Kreis, Stand 2025

Außerdem werden für Großwohnanlagen folgende Vergleichsdaten ausgewiesen:

Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen (Großwohnanlagen)								
	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2,7	42	58	2.191	9,50	21,4	35	80
Standardabweichung	0,5		24	803	2,81	4,1	6	

Quelle: GMB des GAA im Rhein-Sieg-Kreis, Stand 2025

Die Kreissparkasse Köln veröffentlicht in ihrem aktuellen Marktbericht 2025 folgende Vergleichspreise für den Rhein-Sieg-Kreis, bzw. die Stadt Troisdorf:

nach Haustyp oder Nutzung		
-	Eigentumswohnungen, (Bestand), gesamt	3.098 €/m ² Wfl.
nach Baujahr		
-	1970 – 1989	2.866 €/m ² Wfl.

Im aktuellen IVD-Wohn-/Gewerbepreisspiegel 2025 werden für die Stadt Troisdorf folgende Vergleichspreise veröffentlicht:

Eigentumswohnungen (Bestand)		
-	einfacher Wohnwert	1.450 €/m ² Wfl.
-	mittlerer Wohnwert	2.150 €/m ² Wfl.
-	guter Wohnwert	2.650 €/m ² Wfl.
-	Tendenz	steigend

Der vdpResearch veröffentlicht über das Online-Portal der HypZert GmbH, für die Lage (PLZ-Bezirk) in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, folgende Vergleichspreise:

für Eigentumswohnungen		
-	für eine mittlere Ausstattung sowie	
-	eine einfach bis mittlere Lage wird eine Spanne von	2.995 €/m ² Wfl.
-	bis	3.945 €/m ² Wfl.

Das Online-Portal „Capital“ veröffentlicht in seinem „Immobilienkompass“ für die Stadt Troisdorf in der Lage des Bewertungsobjektes folgende Vergleichspreise:

-	Eigentumswohnungen	Spanne von	1.737 €/m ² Wfl.
		bis	5.535 €/m ² Wfl.

Gemäß eigener Recherche konnten im Umkreis von rd. 1 km, für nur bedingt vergleichbare Objekte, folgende Angebotspreise recherchiert werden:

für Eigentumswohnungen		
-	von	2.014 €/m ² Wfl.
-	bis	3.850 €/m ² Wfl.
-	Ø	2.800 €/m ² Wfl.

Für TG-Stellplätze wurden vom zuständigen Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis wurden im GMB 2025 folgende Vergleichswerte für Troisdorf ausgewiesen:

6.2.3 Tiefgaragenstellplätze					
(Baujahr bis 1980)					
Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Meckenheim	4	7.000	9.000	7.500	7.000
Sankt Augustin	18	4.000	15.000	6.000	4.000
Troisdorf	5	9.000	10.000	9.000	9.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	28	4.000	15.000	6.500	7.000

Quelle: GMB des GAA im Rhein-Sieg-Kreis, Stand 2025

Weitere mit dem zu bewertenden Objekt annähernd vergleichbare Vergleichspreise konnten nicht recherchiert werden.

Fazit

Kennwert		Ergebnis
-	Minimum	1.450 €/m ² Wfl.
-	Maximum	5.535 €/m ² Wfl.
-	Durchschnitt	2.773 €/m ² Wfl.
	typischer Marktbereich (GMB Statistik)	1.388 – 2.994 €/m ² Wfl.

Jeweils ohne Berücksichtigung des Sondernutzungsrecht am TG-Stellplatz.

Wenn man Ausreißer (v. a. Capital 5.535 €/m²) berücksichtigt, liegt der realistische Marktbereich etwa bei:

2.100 €/m² – 2.700 €/m² Wfl.

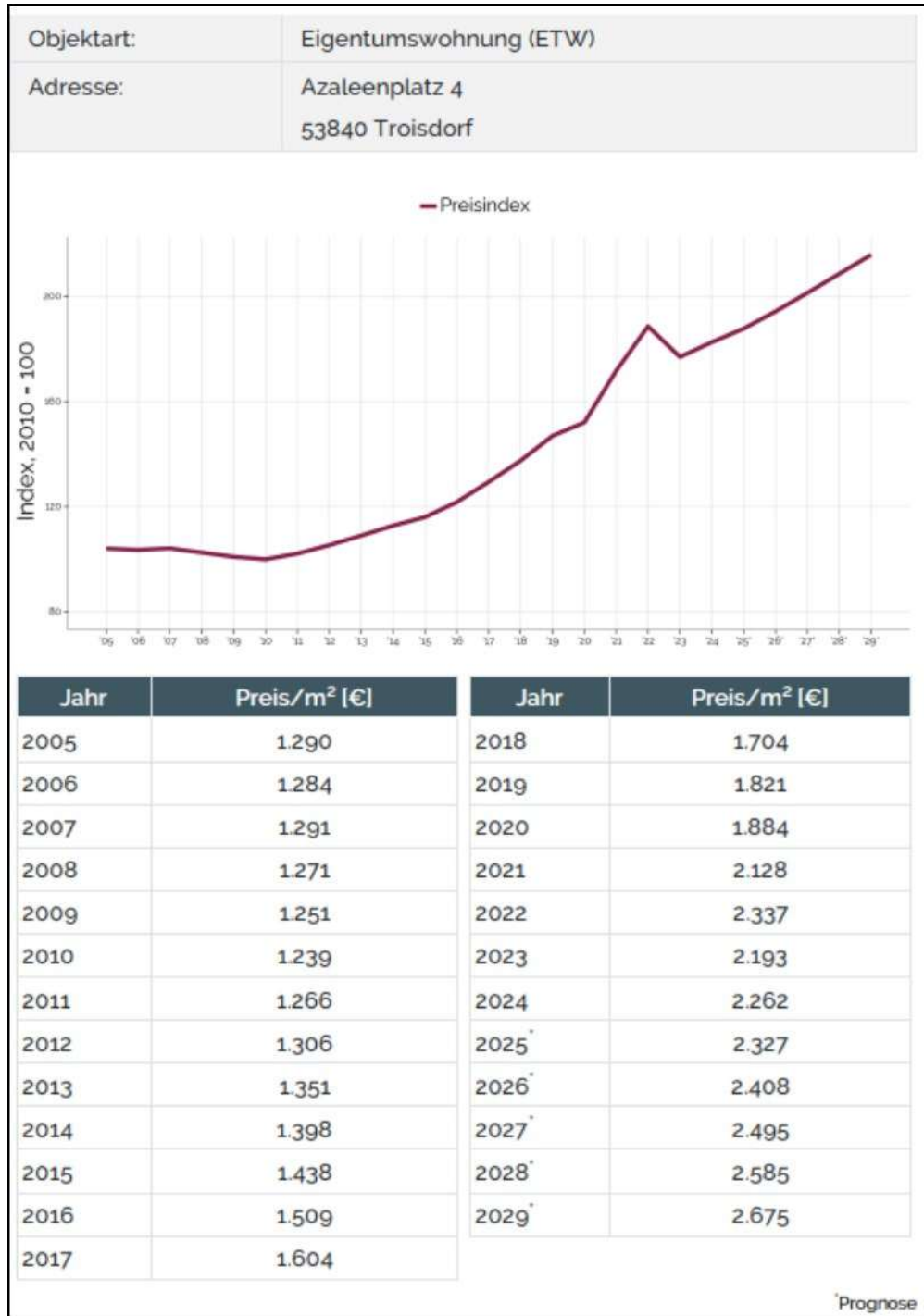
Dieser Bereich wird gestützt durch:		Ergebnis
-	BORIS	2.190 €/m ² Wfl.
-	GMB Großwohnanlagen	2.191 €/m ² Wfl.
-	GMB Troisdorf	2.650 €/m ² Wfl.
	IVD mittlerer Wohnwert	2.150 €/m ² Wfl.

gewählte Wertansätze

Der gewählte Ansatz von 2.350 €/m² Wohnfläche inkl. TG-Stellplatz (Sondernutzungsrecht) berücksichtigt die Eigennutzung, die Wohnlage, die unterstellte Ausstattung, einen zeitgemäßen ausreichend belichteten Durchschnitt und die Größe der Wohnungen sowie die SNR (Loggia / TG) sowie die Situation auf dem regionalen Wohnungsmarkt.

Entwicklung der Kaufpreise (Zeitreihe)

Als hinreichend verlässliche Marktrückschau gilt nach herrschender Meinung eine Zeitspanne von 5 bis 10 Jahren unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag absehbaren Entwicklungen bzw. möglichen Risiken. Um die aktuelle Marktsituation und die längerfristige Marktentwicklung angemessen zu berücksichtigen, wird für das vorliegende Objekt unter Berücksichtigung der vorliegenden Datenbasis ein Betrachtungszeitraum von 18 Jahren als angemessen erachtet.



1. Bei den dargestellten Niveaus handelt es sich um durchschnittliche Werte für die entsprechenden Märkte und Objektarten. Diese Durchschnittswerte können somit nicht ohne Weiteres für eine direkte Objektbewertung verwendet werden, da hierfür wiederum die individuellen Eigenschaften des jeweiligen Objektes zu beachten sind.

2. Die vdpR-Marktpreiszeitreihen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem gutachterlichen Betätigungsbereich separiert und/ oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Für den Fall einer Weitergabe eines Gutachtens wird zudem darauf hingewiesen, dass die Verwendung der vdpR-Marktpreiszeitreihen außerhalb des Gutachtens nicht gestattet ist.

Quelle: © 2025 vdpResearch GmbH

Fazit zu den Zeitreihen

Auf der Basis der veröffentlichten vdp-Daten der vergangenen Jahre kann für den Teilmarkt Eigentumswohnungen eine grundsätzliche Kaufpreissteigerung mit Ausnahme eines kurzfristigen Preisrückgang im Jahr 2023 festgestellt werden. Hieraus lässt sich insgesamt ein stetig steigender Markt ableiten. Der im ermittelte Marktwert kann somit als marktüblich und nachhaltig eingeschätzt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / wertbeeinflussende Umstände

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden, aber auch ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, in allen Bewertungsverfahren nach der Marktanpassung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 2 (2.) ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die in der Gebäudebeschreibung genannten Kosten mit insgesamt rd. 1.000 € als boG wertmindernd berücksichtigt.

Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau

Siehe Erläuterungen in der Objektbeschreibung und Ansatz boG.

Ergebnis

Der aus dem Vergleichswert unter Berücksichtigung eines 10 %-igen Sicherheitsabschlages für eine fehlende Innenbesichtigung der Wohnung) ermittelte, lastenfreie Marktwert von rd. 130.000 €, entsprechend rd. 2.120 €/m² Wfl., (inkl. Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz und dem Kellerabstellraum) liegt im Bereich der veröffentlichten und recherchierten Vergleichspreise. Er ist aufgrund der festgestellten Objektmerkmale als objektbezogen plausibel einzustufen.

8.1 Vergleichswertermittlung

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	Kaufpreis	Werte [€/m ² (Stk.)]			ange- messen	Verkehrswert €
				Vergleichspreise				
				von	bis	Mittel		
ETW Nr. B/1/0 (inkl. TG-Stellplatz und Kellerraum)	1	61,32		1.450	5.535	2.773	2.350	144.102

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut GMB des GAA im Rhein-Sieg-Kreis 2025, Boris.NRW, IVD Marktbericht 2025, Marktberichte ortsansässiger Maklerunternehmen, eigene Datensammlung und Recherche mit dem Stand für 09.03.2026.

vorläufiger Vergleichswert **144.102 €**

8.2 Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert	144.102 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
boG	1.000 €
Vergleichswert	143.102 €

9 Verkehrswert

9.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2024

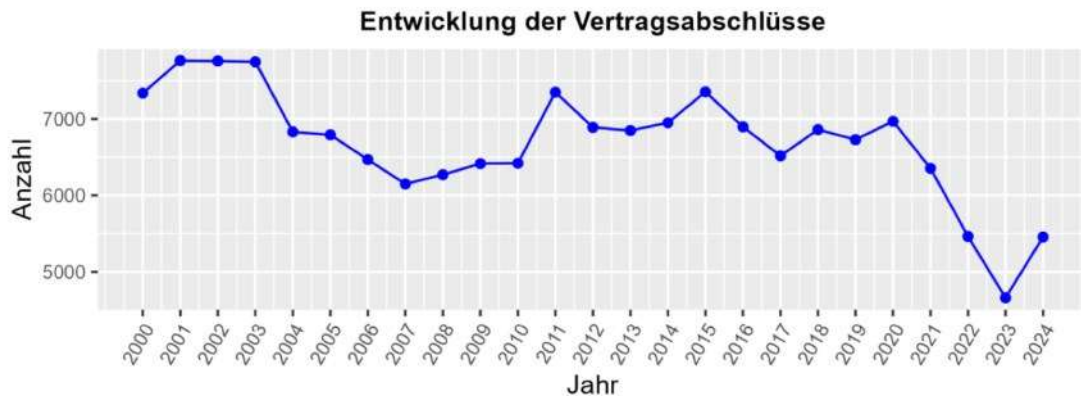
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) für den Geschäftsbereich 5.456 Vertragsabschlüsse über die Übertragung von Grundeigentum, von Lasten und Rechten sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.

Im Vergleich zum Berichtsjahr 2023 stieg die Anzahl der Vertragsabschlüsse um ca. 17 % auf 5.456. Der Geldumsatz stieg um ca. 14 % von 1,55 Milliarden Euro auf 1,77 Milliarden Euro. Der Flächenumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr um ca. 5 % von ca. 840 ha.

Mit einem einzelnen Vertrag werden häufig mehrere Objekte übertragen; insgesamt waren es im Jahr 2024 für den Geschäftsbereich 5.756 Objekte (2023: 4.898).

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 11 Erbbaurechte bestellt (2023 waren es 9). 52 Objekte wurden in Zwangsversteigerungsverfahren übertragen (2023 waren es 31). Es handelt sich hierbei um:

- 33 bebaute Grundstücke (2023: 18),
- 13 Eigentumswohnungen (2023: 8),
- 1 Baulandgrundstück (2023: 3),
- 1 Objekt land- und forstwirtschaftlicher Nutzung (2023: 2) und
- 4 sonstige Versteigerungsobjekte (2023: 0).



Hinweis: Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf den gesamten Berichtszeitraum 2024 und stellen Durchschnittswerte dar. Unterjährige Veränderungen werden evtl. nicht abgebildet.

Durchschnittliche Preisentwicklung

- Baureifes Land (Ein- und Zweifamilienhäuser) + 1,0 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke) + 0,0 %

Die Entwicklung der Bodenpreise einzelner Städte und Gemeinden finden sich unter Punkt 4.6.5 (Bodenpreisindexreihen).

Bebaute Grundstücke

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für bebaute Grundstücke wurde, wie in jedem Jahr, die allgemeine Grundstückspreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die durchschnittliche Entwicklung für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis in den einzelnen Teilmärkten wie folgt dar (Abweichungen in einzelnen Städten/Gemeinden sind gegeben):

Wohnungseigentum

Im Marktsegment für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

- Anzahl: + 34,5 %
- Geldumsatz: + 48,9 %

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf)

9.2 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Azaleenplatz 4 in 53840 Troisdorf

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Vergleichswert zum **04.09.2025** auf:

130.000 €

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Rösrath, den 09. März 2026



.....
Patrick Wilden

10 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Übersichtsplan

Stadtplanausschnitt

Liegenschaftskarte mit Einzeichnung des Bewertungsgrundstückes

Naturgefahrenanalyse K.A.R.L. Wohnen OnePager