



**Gutachten, Gebäude-
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575
Telefax (02242) 912576
E-Mail office@sv-buero-barth.de
Internet www.sv-buero-barth.de

Reg.-Nr. 25-B-2302

42 K 55/25

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

- Sondereigentum-Nr. 3 -

PLZ, Ort	53842 Troisdorf-Oberlar
Straße	Stralsunder Straße 13
Ortsbesichtigung	15.10.2025 (nur Außenbesichtigung möglich) 14.11.2025
Wertermittlungsstichtag	14.11.2025



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

165.000 €

Diese Internetfassung unterscheidet sich vom Originalgutachten nur darin, dass sie keine Anlagen enthält.

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	9
4 . Wertermittlungsverfahren	14
5 . Bodenwert	18
6 . Vergleichswert	19
7 . Sachwert	21
8 . Ertragswert	24
9 . Lasten und Beschränkungen	27
10 . Verkehrswert (Marktwert)	28
11 . Zusätzlicher Auftrag	29

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Betriebskostenverordnung (BetrKV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Landschaftsgesetz (LG)

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, 10. Auflage 2023

Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Neuwied: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag

Kröll, Hausmann, Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
Werner Verlag, 5. Auflage 2015

Gabriele Bobka
Spezialimmobilien von A - Z
Reguvis Verlag, 4. Auflage 2024

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Luchterhand Verlag, 8. Auflage 2015

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 12.09.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 55/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Stralsunder Straße 13 in 53842 Troisdorf-Oberlar, Sondereigentum-Nr. 3" zu erstellen.

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a Abs. 5 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, den Wohnungsverwalter und die amtliche Adresse festzustellen.

Wertermittlungsstichtag 14.11.2025

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 15.10.2025 (nur Außenbesichtigung möglich)
14.11.2025

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 18.08.2025)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Sieglar

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
11114	1	Sieglar	11	499	963 m ²

Miteigentumsanteil

121,67 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Stralsunder Straße 13, verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 11112 bis 11120).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte an 4 Garagen Ga 1 bis Ga 4, an 7 Kfz-Stellplätzen St 5 bis St 11 und an 3 Grundstücksflächen als Ziergarten S 1 bis S 3 begründet und teilweise zugeordnet worden.

Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:

An der Grundstücksfläche **Nr. S 3** des Lageplans.

Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert:

Das Sondernutzungsrecht an einem **Kfz-Stellplatz St 10** ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 3 zugewiesen.

Lt. Teilungserklärung wird für weitere Festsetzungen auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.06.2013 (Az. 716/13) verwiesen. Auch darin ist die eindeutige Zuordnung der Garagen/Stellplätze nicht festgelegt. Diese sind zwar nummeriert, eine eindeutige Zuordnung ist leider nicht erfolgt. Mit weiteren Ergänzungen zur Teilungserklärung sind zwei Garagen und fünf Stellplätze Wohnungen zugeordnet, wobei die Garage 3 der Wohnung 2 und 5 zugeordnet ist. Der hier zu beurteilenden Wohnung-Nr. 3 ist gem. UR-Nr. 1380/2014 der offene Stellplatz-Nr. 10 zugeordnet.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

4 zu 1) Die Zwangsversteigerung 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 Abstandsflächenbaulast für eine Länge von 13,24 m und eine Breite von 0,91 m bis 0,41 m zugunsten des Flurstücks 11 Nr. 500. Dieser Sachverhalt wird bei der Bodenwertermittlung angemessen berücksichtigt.

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	Oberlar
Kaufkraftkennziffer	97,0 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 23 km Bonn ca. 13 km Kreisstadt Siegburg ca. 6,5 km Zentrum ca. 2 km (Troisdorf)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 59 ca. 1,2 km; A 560 ca. 4,5 km Bundesstraße(n) B 8 ca. 2 km Bahnhof ca. 2 km (Troisdorf) Bushaltestelle ca. 0,1 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Troisdorf vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,2 km Schulen ca. 0,3 km (Grundschule) In Troisdorf sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Die Immobilie befindet sich in Troisdorf, der größten Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Troisdorf liegt in der Rheinischen Tiefebene zwischen den Oberzentren Bonn und Köln östlich des Rheins. Die Oberzentren sind durch die gute Verkehrsanbindung von Troisdorf leicht erreichbar. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in Oberlar, einem zentrumsnahen Stadtteil westlich der Innenstadt. Der Stadtteil liegt zwischen der Bahnlinie Köln/Siegen und der Flughafenautobahn BAB 59. In diesem Bereich wird er vorwiegend durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.

Demographie Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 5,4 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 2,3 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 43,8 Jahre.
(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche eben

Zuschnitt überwiegend regelmäßig (rechteckig)

mittlere Länge ~ 33,5 m

mittlere Tiefe ~ 29,5 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 Mehrfamilienwohnhaus und 4 Garagen

2.4 Zulässige Nutzung

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

Bebauungsplan Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. O 8, Blatt 4 vom 04.05.1962, der folgende bauliche Nutzung ausweist:

B = allgemeines Wohngebiet
o = offene Bauweise
II = 2 Vollgeschosse zulässig

Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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 Wohnung genutzt.
- 2.6 Erschließung**
- Straße Der Grundbesitz wird durch die öffentliche " Stralsunder Straße und Elbinger Straße" erschlossen. Es handelt sich um Gemeindestraßen.
- Ausbau Die Erschließungsanlagen sind 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.
- 2.7 Anmerkung** Die drei Garagen zur Elbinger Straße wurden gemäß Bauakte mit Bauschein-Nr. 639/71 vom 13.07.1971 genehmigt. Gemäß Bauschein ist die Errichtung bis zur Grenze des Flurstücks-Nr. 500 erfolgt. Die Eintragung einer Baulast zu Gunsten des Flurstücks-Nr. 500 und zu Lasten des Bewertungsobjektes vom 09.08.1972 (Baulastenblatt-Nr. 124) betrifft tlw. die an der Grenze errichtete Garage. Lt. Auskunft der Genehmigungsbehörde kann dieser Sachverhalt unter gewissen Umständen zutreffend sein, die nachfolgend unterstellt werden.

3. Gebäudebeschreibung

Hinweis	<p>Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeitypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.</p> <p>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.</p> <p>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 gesundheits- gefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.</p> <p>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.</p>
---------	---

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. 319/69.
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohnungen 2 Vollgeschosse; in Sondereigentum aufgeteilt; hier: ETW-Nr. 3 im EG-rechts
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	1970 (Rohbauabnahme)

Umbau/Mod. vmtl. wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:

Gemeinschaftseigentum:

- Dämmfassaden vmtl. 1990er Jahre
- Heizzentrale 2001
- Pumpensumpf 2025

Sondereigentum:

- wird derzeit renoviert

3.2 Raumaufteilung

ETW-Nr. 3 Flur mit Garderobe, Wohnküche, Wohnzimmer, Loggia/Balkon, 2 Schlafzimmer, Bad

KG 1 Kellerraum zu diesem Wohneigentum

3.3 Konstruktion

Außenwände massives Mauerwerk; KG: Beton

Innenwände massives Mauerwerk

Geschossdecken Stahlbeton

Dach Holzsatteldach mit Ziegeldeckung

3.4 Ausbau

Fassade Dämmputzfassaden

Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden (1980)

Hauseingangstür Alu mit Drahtglasfüllung und Seitenteil mit Briefkästen in Glasbausteinen

Innentüren Holztüren in Stahlzargen

Wandbehandlung Putz, Anstrich, Tapete

Deckenbehandlung Putz, Anstrich

Fußbodenbeläge Wohnräume: PVC-Beläge

Küche: Laminat

Bad: PVC-Belag (vmtl. auf Fliesen)

Sanitärausstattung 1 Bad mit Wanne, WC u. HW-Becken

Treppen Stahlbetontreppen mit Terrazzostufen

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Ölzentralheizung mit Stahlkellertank à 25.000 l (lt. Angaben)
Warmwasservers.	sep. Warmwasserbereitung über elektr. Durchlauferhitzer
Elektro	einfache Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen

3.8 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen, Zugangsbefestigungen in Betongehwegplatten
Einfriedung	tlw. Metall- und Holzzaun

3.10 Nebengebäude

3.11 Garage(n)

4 Fertiggaragen und 7 offene Stellplätze

3.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

Gemeinschaftseigentum	<ul style="list-style-type: none"> - Feuchtstelle im Deckenbereich/Abfluss im KG unterhalb der ETW-Nr. 3 - Entwässerungssituation im HWR sollte verbessert werden - keine eindeutige Zuordnung aller Stellplätze/Garagen zu den jeweiligen Wohnungen
Sondereigentum	<ul style="list-style-type: none"> - defektes Kunststoffrohr vom Spülkasten zum WC (übliche Instandhaltung) - bauartbedingte Wärmebrücken (Heizungsnischen etc.)

Die Mängel werden den üblichen Instandhaltungsmaßnahmen zugeordnet. Für die nicht eindeutige Regelung der Garagen/Stellplätze wird nachfolgend ein ökonomischer Wertabschlag berücksichtigt. In der Ertragswertermittlung wird dieser Sachverhalt in den Basisansätzen impliziert.

Hinweis

Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhafte(n) 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 Wohnfläche** 70,04 m² (lt. Teilungserklärung)
- 3.14 Energieausweis** Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart und des Baualters kann angenommen werden, dass leicht erhöhte Energieverbrauchsdaten zu erwarten sind.
- 3.15 Unterhaltungszustand**
- Gemeinschaftseigentum
Das Wohngebäude weist äußerlich einen normalen Unterhaltungszustand auf.
- Sondereigentum
Das Sondereigentum weist ebenfalls einen normalen Unterhaltungszustand auf.
- 3.16 Beurteilung der baulichen Anlagen** Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohneinheiten (Dreispänner), in Wohneigentum aufgeteilt. Hier zu beurteilen ist die Wohnung-Nr. 3 im EG-rechts (Hochparterre).
Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Sie entspricht den heute üblichen Anforderungen für vergleichbare Objekte.
Die Ausstattung ist als einfach einzustufen. Wohnungen im Erdgeschoss/Hochparterre sind aufgrund der Lage oberhalb der nicht beheizten Kellerräume weniger begehrt, da erhöhte Energiekosten zu erwarten sind. Hierfür wird nachfolgend ein ökonomischer Wertabschlag berücksichtigt.
- 3.17 Teilungserklärung/ Sondernutzungsrechte** In der Teilungserklärung ist als Anlage ein Plan zur Grundstücksnutzung beigeheftet, in dem dieser ETW-Nr. 3 das Sondernutzungsrecht S 3 an einer Gartenfläche zugeordnet ist. Aufgrund der Lage der Wohnung im Hochparterre mit Balkon/Loggia (ohne Treppe zum Garten) ist diese Gartenfläche nur erschwert nutzbar und wirkt sich deshalb nicht auf die vier Garagen und sieben Stellplätze aus. Die vier Garagen und sieben Stellplätze sind in diesem Plan beziffert. Eine eindeutige Zuordnung ist darin nicht geregelt. Durch Ergänzungen zur Teilungserklärung sind zwei Garagen und fünf Stellplätze zugeordnet. Der ETW-Nr. 3 ist der offene Stellplatz-Nr. 10 zugeordnet.

3.18 Zusammenstellung der Basisdaten der baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	1.210,55 m ²	(gesamt)
	anteilig ETW-Nr. 3	147,29 m ²	
	Bruttorauminhalt	2.650,54 m ³	(gesamt)
	anteilig ETW-Nr. 3	322,49 m ³	
	Wohnfläche	70,04 m ²	(ETW-Nr. 3)
	Wohnfläche (Summe)	581,51 m ²	
	bebaute Fläche	269,65 m ²	(gesamt)
Gebäudekennndaten	BGF/Wfl.	2,08	
	BRI/Wfl.	4,56	
	BRI/BGF	2,19	
	GRZ - IST	0,28	
	GFZ - IST	0,56	

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 Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 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 Wertermittlungsstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungsstichtag 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 (§§ 35 ff. 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 ImmoWertV herangezogen sowie die ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses und der AGVGA. In Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden, wenn das Verfahren offensichtlich zu keinem marktgerechten Ergebnis führt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der sonstigen baulichen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (USt.) angesetzt. Neben den Orientierungswerten der NHK 2010, Anlage 1 werden die Kostenkennwerte der jeweils aktuellen BKI, Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte herangezogen. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden dabei angemessen berücksichtigt. In Einzelfällen kann auch von der Bezugseinheit abgewichen werden, wenn z.B. €/m²/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

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

4.7 Verfahrenswahl

Bei dem hier zu beurteilenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus mit neun Wohneinheiten. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von Eigentumswohnungen üblicherweise aus dem Vergleichswert abgeleitet. Der Vergleichswert wird aus Vergleichspreisen abgeleitet, die den Bodenwertanteil beinhalten. Zusätzlich wird der Sach- und Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet. Der Wertansatz für Stellplätze bzw. Garagen wird ebenfalls aus Vergleichspreisen 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, BelWertV Anl. 2 und sonstige Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis angemessen berücksichtigt.

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

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung setzt dabei nur die laufende Instandhaltung voraus. Demzufolge soll sich die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen verlängern und umgekehrt bei unterlassener Instandhaltung vermindern. Bei der Verlängerung der RND wird das Modell der modifizierten Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV Anl. 2 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	lfd. Instandhaltungsmaßnahmen
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclclcl} 35 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,4375 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 56,25 \% \end{array}$$

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.

Alternativ kann der nächstgelegene Bodenrichtwert, dessen Ableitung üblicherweise ebenfalls auf der Auswertung von Vergleichspreisen basiert (in Abhängigkeit von Nutzung, Lage etc.), herangezogen werden.

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesen:

Landgrafenstraße 550 €/m²; ebfrei; W; II; 500 - 700 m²

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage keine wesentlichen Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Es ist jedoch mit 963 m² deutlich größer als das fiktive Richtwertgrundstück mit rd. 600 m². In Anlehnung an Auswertungen des regionalen Gutachterausschusses wird deshalb ein Abschlag von rd. 10 % als angemessen und marktgerecht erachtet. Der Einfluss durch die eingetragene Abstandsflächenbaulast zugunsten des Nachgrundstücks ist darin berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$550 \text{ €/m}^2 \cdot / \cdot 10 \% = 495 \text{ €/m}^2 \quad \text{oder rd.} \quad 500 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bauland} \quad : \quad 963 \text{ m}^2 \quad \times \quad 500 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{481.500 \text{ €}}$$

Anteilig für das Sondereigentum Nr. 3 verbleiben:

$$481.500 \text{ €} \quad \times \quad 121,67 / 1.000 \quad = \quad 58.584,11 \text{ €}$$

$$\text{oder rd.} \quad \mathbf{58.580 \text{ €}}$$

6. Vergleichswert

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen wird üblicherweise im Vergleichsverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) durchgeführt. Die qualitätsbestimmenden Merkmale für Eigentumswohnungen sind im wesentlichen die Baualtersklasse, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage.

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m² Wohnfläche, der den Bodenwertanteil, entsprechend der Vergleichspreise, beinhaltet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohnung mit rd. 70 m² Wohnfläche in einem zweigeschossigen Wohngebäude mit neun Wohneinheiten. Die Ausstattungskriterien entsprechen vorwiegend denen der Modernisierungszeiten.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 sind für Wohnungen zwischen 41 m² und 80 m² in Troisdorf der Baualtersklasse bis 1980 Vergleichspreise von 1.050 €/m²/Wfl. bis 6.450 €/m²/Wfl. veröffentlicht worden; der Mittelwert beträgt rd. 2.650 €/m²/Wfl., der Median 2.550 €/m²/Wfl. Online stellt der Gutachterausschuss einen Immobilienpreiskalkulator (IPK) zur Verfügung. Dieser ermittelt aus dem Immobilienrichtwert für ein fiktives Normgrundstück in dieser Zone unter Berücksichtigung von objektbezogenen Eigenschaften einen möglichen Vergleichspreis für das Bewertungsobjekt. Er stellt Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bildet unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren gemäß § 24 ImmoWertV. Der IPK bezogen auf das Bewertungsobjekt beträgt 2.380 €/m²/Wfl. (siehe Anlage 6). Des Weiteren werden eigene Recherchen, Veröffentlichungen im Internet und von Maklerverbänden für die Ableitung des Vergleichswertes herangezogen.

In Anlehnung an die o.a. Vergleichspreise und den qualitätsbestimmenden Merkmalen dieses Sondereigentums halte ich im vorliegenden Fall einen Basiswert in Höhe von rd. 2.400 €/m²/Wfl. für angemessen und marktgerecht.

Der Wert für das hier zu bewertende Sondereigentum Nr. 3 ergibt sich demnach zu:

70 m ²	x	2.400 €/m ²	=	168.000 €
abzgl. Schäden und Mängel				
- am Sondereigentum				
- am Gem.eigentum (anteilig)				
ökonomischer Wertabschlag*		5 %	-	8.400 €
Besondere Bauteile/Einrichtungen				
Sonstiges				
Bereinigter Wohnungswert	:			159.600 €
oder rd.				
				160.000 €

* Abschlag aufgrund der tlw. fehlenden eindeutigen Zuordnung der Stellplätze/Garagen zu den Wohnungen und den damit verbundenen Risiken bzw. abweichenden Nutzungsansprüchen unterschiedlicher Eigentümer

Der Wertansatz für einen offenen Stellplatz St 10 wird ebenfalls aus Vergleichspreisen abgeleitet. Wie bereits ausgeführt ist eine eindeutige Zuordnung nicht geregelt. Gemäß Auskunft bei dem örtlichen Gutachterausschuss liegen die Kaufpreise von offenen Stellplätzen im Rhein-Sieg-Kreis zwischen 4.500 €/St. und 12.000 €/St. in der Baualtersklasse bis 1980, im Mittel bei 6.000 €/St. Für Troisdorf sind keine Vergleichsdaten veröffentlicht. In Siegburg liegt der Mittelwert von offenen Stellplätzen dieser Altersgruppe bei 5.500 €/St.

Unter Berücksichtigung dieser wertbildenden Faktoren halte ich es für angemessen und marktgerecht, im vorliegenden Fall einen Ansatz von rd. 5.000 € zu berücksichtigen. Der Verkehrswert für den fiktiven Stellplatz ergibt sich somit zu rd.:

5.000 €

Insgesamt ergibt sich der Wert für das Sondereigentum Nr. 3 somit zu:

Sondereigentum-Nr. 3 (Wohnung):		160.000 €
offener Stellplatz St 10	+	5.000 €
zzgl. SNR (Gartenfläche) ohne Ansatz	+	--- €
Insgesamt:		<u>165.000 €</u>

Hinweis

Für das Sondernutzungsrecht an der Gartenteilfläche S 3 wurde kein weiterer Zuschlag berücksichtigt, da die unmittelbare Erreichbarkeit vom Balkon nicht gegeben ist. Der Vorteil durch die Nutzungsmöglichkeit wird durch die Instandhaltungsverpflichtung ausgeglichen.

7. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die ImmoWertV und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Dabei werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer verwendet. Bei den Ansätzen werden auch Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI), anderweitigen Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte berücksichtigt. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden bei den Basisansätzen angemessen berücksichtigt. Als Bezugseinheit für die BGF ist die DIN 277/2005.02 heranzuziehen.

In Ausnahmefällen können auch abweichende Bezugseinheiten wie Bruttorauminhalt (BRI), Wohnfläche (Wfl.) oder andere Basisgrößen herangezogen werden.

Bei dem Ansatz der Kostenkennwerte bezogen auf das Jahr 2010 wird die konjunkturelle Anpassung auf Basis von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zum Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag erfolgen.

Die Wertminderung wegen Alters soll gemäß ImmoWertV gleichmäßig erfolgen. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt. Sollten jedoch die Sachwertanpassungsfaktoren unter Berücksichtigung anderer Abschreibungstabellen ermittelt worden sein (z.B. nach Ross), sind diese Grundlagen bei Sachwertobjekten im Einzelfall zu berücksichtigen.

7.1 Normalherstellungskosten (gem. Kostenkennwerte/NHK/BKI/etc.)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
ETW-Nr. 3 (anteilig)	147 m ²	820	120.540 €
Gesamt	147 m²		120.540 €

Herstellkosten	2010	:	(Basis	100,0)		
Herstellkosten	III/2025	:	(Index	189,7)	=	228.664 €
<small>(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)</small>						
Regionalfaktor =	1,0		Anpassung		=	228.664 €
Gesamtnutzungsdauer	:		80 Jahre			
Restnutzungsdauer	:		35 Jahre			
Alterswertminderung (linear)	:		56,25 %		-	128.624 €
Alterswertminderungsfaktor	:		0,4375			
vorläufiger Zeitwert					=	100.040 €
Außenanlagen (pauschal)	:		7,0 %		+	7.003 €
						107.043 €

7.2 Vorläufiger Sachwert

aus	7.1	Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale		107.043 €
aus	5.	Bodenwert (anteilig)		58.580 €
		vorläufiger Sachwert		165.623 €

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Dieser Sachverhalt trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Für derartige bauliche Anlagen hat der regionale Gutachterausschuss keine Sachwertanpassungsfaktoren ermittelt. Deshalb ist keine zusätzliche Anpassung erforderlich. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$165.623 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 165.623 \text{ €}$$

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)		165.623 €
Schäden und Mängel	(Gem.eigentum)		
Schäden und Mängel	(Sondereigentum)		
ökonomischer Wertabschlag		-	8.400 €
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			
Zeitwert Garage(n)			
Zeitwert Stellplatz		+	5.000 €
Zeitwert Sondernutzungsrechte (SNR)			
Sonstige Bodenwerte			
			162.223 €
Sachwert	(ETW-Nr. 3)	rd.	162.000 €

8. Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bei den bei der Wertermittlung angesetzten Bewirtschaftungskosten handelt es sich um kalkulatorische Werte aus Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis und Erfahrungswerten.

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Die Höhe des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist von der Art der Immobilie (Einfamilien-, Mehrfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung, Geschäftshaus etc.), der Lage des Grundstückes und den sich mit der Zeit wandelnden Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt abhängig.

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für Eigentumswohnungen der Baualtersklasse bis 1980 einen Liegenschaftszinssatz von 2,3 % +/- 0,4 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,30 % der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

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

Angaben zu Mietverhältnissen wurden mir nicht mitgeteilt. Vmtl. wird die Wohnung vom Eigentümer selbst genutzt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Troisdorf liegt ein Mietspiegel vor. Die nachfolgende Tabelle ist im Mietspiegel 2025 veröffentlicht.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²
	9,50 €	52	8,11 €	79	7,60 €	106	7,50 €	133	7,36 €
26	9,43 €	53	8,08 €		7,59 €	107	7,50 €	134	7,35 €
27	9,36 €	54	8,05 €	81	7,58 €	108	7,50 €	135	7,33 €
28	9,29 €		8,02 €	82	7,58 €	109	7,50 €	136	7,32 €
29	9,22 €	56	7,99 €	83	7,57 €	110	7,50 €	137	7,31 €
	9,16 €	57	7,96 €	84	7,56 €	111	7,49 €	138	7,29 €
31	9,09 €	58	7,94 €		7,56 €	112	7,49 €	139	7,27 €
32	9,03 €	59	7,91 €	86	7,55 €	113	7,49 €	140	7,26 €
33	8,97 €		7,89 €	87	7,55 €	114	7,49 €	141	7,24 €
34	8,91 €	61	7,87 €	88	7,54 €	115	7,48 €	142	7,22 €
	8,86 €	62	7,84 €	89	7,54 €	116	7,48 €	143	7,20 €
36	8,80 €	63	7,82 €		7,54 €	117	7,48 €	144	7,18 €
37	8,75 €	64	7,80 €	91	7,53 €	118	7,47 €	145	7,16 €
38	8,69 €		7,78 €	92	7,53 €	119	7,47 €	146	7,14 €
39	8,64 €	66	7,77 €	93	7,53 €	120	7,46 €	147	7,11 €
	8,59 €	67	7,75 €	94	7,52 €	121	7,46 €	148	7,09 €
41	8,55 €	68	7,73 €		7,52 €	122	7,45 €	149	7,06 €
42	8,50 €	69	7,72 €	96	7,52 €	123	7,45 €	150	7,04 €
43	8,45 €		7,70 €	97	7,52 €	124	7,44 €		
44	8,41 €	71	7,69 €	98	7,52 €	125	7,43 €		
	8,37 €	72	7,67 €	99	7,51 €	126	7,43 €		
46	8,33 €	73	7,66 €		7,51 €	127	7,42 €		
47	8,29 €	74	7,65 €	101	7,51 €	128	7,41 €		
48	8,25 €		7,64 €	102	7,51 €	129	7,40 €		
49	8,21 €	76	7,63 €	103	7,51 €	130	7,39 €		
	8,18 €	77	7,62 €	104	7,51 €	131	7,38 €		
51	8,14 €	78	7,61 €		7,50 €	132	7,37 €		

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen mit einer Größe von 70 m² Wfl. 7,70 €/m² aus. Dabei handelt es sich um Basisansätze, die je nach Baualtersklasse, Ausstattung und Modernisierung angepasst werden können. Hierzu steht ein Online-Rechner zur Verfügung, der bei den nachfolgend angesetzten Mieterträgen angemessen berücksichtigt wird. Bezogen auf das Bewertungsobjekt würde sich eine mittlere ortsübliche Vergleichsmiete von rd. 8,30 €/m² ergeben. Zusätzlich werden Internetrecherchen zur Ableitung des Mietzins hinzugezogen.

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

Mieteinheit

ETW-Nr. 3 8,30 €/m²/Wfl.

Stellplatz 35,00 €/St.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus	70	Ø 8,30	581 €
Stellplatz		Ø 35,00	35 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	70		616 €

Rohertrag (p.a.)	616 €	x	12 Monate	=	7.392 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>1.710 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	5.682 €
Bodenertragsanteil	58.580 €	x	2,30 %	-	<u>1.347 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	4.335 €
Bei einer Restnutzung von			35 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,30 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			23,86		
Gebäudeertragswert:	4.335 €	x	23,86	=	103.433 €
Bodenwert				+	<u>58.580 €</u>
vorläufiger Ertragswert					162.013 €
Schäden und Mängel					
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
sonstige Bodenwerte					<u> </u>
				Summe	162.013 €

Ertragswert rd. **162.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-ETW:	1 WE	à	429,0 €/J.	=	rd. 429 €
Verw.-St:	1 St.	à	47,0 €/J.	=	rd. 47 €
Inst.haltung:	70 m ²	x	14 €/m ²	=	rd. 980 €
Inst.h.-St:	1 St.	à	106,0 €/J.	=	rd. 106 €
Mietausfall:	2 %	von	7.392 €	=	rd. <u>148 €</u>
					1.710 €
					23,1 %

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

8. Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

4 zu 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus den angewandten Berechnungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen steht das Vergleichswertverfahren im Vordergrund. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt und der Verkehrswert unmittelbar aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet. Der Sach- und Ertragswert 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.:

165.000 €

(in Worten: Einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	2.357 €/m ² /Wfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	22,3

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

Angaben zu Mietverhältnissen wurden mir nicht mitgeteilt. Vmtl. wird die Wohnung vom Eigentümer selbst genutzt.

10.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Stralsunder Straße 13
53842 Troisdorf**

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, 10.02.2026

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.