



**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. 24-B-2611

42 K 56/24

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Mehrfamilienhaus

PLZ, Ort	53840 Troisdorf
Straße	Frankfurter Straße 164
Ortsbesichtigung	10.02.2025 und 10.03.2025
Wertermittlungsstichtag	10.03.2025



Verkehrswert

(nach Außenbesichtigung gem. § 74a ZVG)

510.000 €

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 . Sachwert	20
7 . Ertragswert	23
8 . Verkehrswert (Marktwert)	26
9 . Zusätzlicher Auftrag	27

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Wohnflächenverordnung (WoFIV)
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, 9. Auflage 2020

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Luchterhand-Verlag, 6. Auflage 2005

Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
München/Unterschleißheim: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag, 8. Auflage 2004

Gabriele Bobka
Spezialimmobilien von A - Z
Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage 2018

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

1.3 Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogrundfläche	BRI	Bruttorauminhalt
RND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	GND	Gesamtnutzungsdauer
NHK	Normalherstellungskosten	LZS	Liegenschaftszinssatz
FNP	Flächennutzungsplan	B-Plan	Bebauungsplan
II. BV	II. Berechnungsverordnung	BWK	Bewirtschaftungskosten
BPI	Baupreisindex	VPI	Verbraucherpreisindex
GRZ	Grundflächenzahl	GFZ	Geschossflächenzahl
BKI	Baukosteninformationszentrum	ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig		

1.4 Allgemeines

Auftraggeber

Mit Schreiben vom 23.12.2024 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 56/24 ein Gutachten über den Grundbesitz "Frankfurter Straße 164 in 53840 Troisdorf" 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, die amtliche Adresse festzustellen.

Wertermittlungstichtag 10.03.2025

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 10.02.2025 (nur Außenbesichtigung möglich)

10.03.2025 (nur Außenbesichtigung möglich)

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 26.11.2024)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Troisdorf

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
3657	1	Troisdorf	3	304/128	4 m ²
3657	5	Troisdorf	3	2052	1.268 m ²
3657	7	Troisdorf	3	2050	187 m ²
					1.459 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

- 1 zu 5) Der Eigentümer ist verpflichtet, der Gemeinde Troisdorf den zur Aggerregulierung und zur Erbreiterung des Schutzdammes erforderlichen Grundstücksteil aufzulassen.
- 8 zu 5, 7) Geh- und Fahrrecht (personenbezogen)
- 14 zu 7) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
- 15 zu 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
- 16 zu 5) 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 nicht vor.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Stadt Troisdorf (Internetausgabe) geführt.

Wohnungsbindung

Eintragungen gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) sind in Abt. II des Grundbuches nicht registriert.

2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Stadt Troisdorf
Einwohner	rd. 75.000
Ortsteil	Troisdorf-Ort
Kaufkraftkennziffer	91,1 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 26 km Bonn ca. 15 km Kreisstadt Siegburg ca. 4 km Zentrum ca. 3 km (Troisdorf)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 3 km; A 3 ca. 3,5 km Bundesstraße(n) B 8 vis-à-vis; B 56 ca. 1,5 km Bahnhof ca. 2,5 km (Troisdorf) Bushaltestelle ca. 0,1 km bzw. vis-à-vis
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Troisdorf vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,4 km Schulen ca. 1 km (Grundschule) In Troisdorf sind alle in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Wohn- und Geschäftsgebäude in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Mischgebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr von der Frankfurter Straße (B 8) aus. 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 Troisdorf-Ost, unweit der Agger bzw. Stadtgrenze Siegburg, unmittelbar an der stark frequentierten B 8. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage in einem gestandenen Wohngebiet mit angrenzenden gastronomischen Betrieben in der Nachbarschaft.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2022 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 5,1 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 2,3 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 43,7 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	eben; Garten nach Norden orientiert
Zuschnitt	nicht regelmäßig bzw. L-förmig
mittlere Breite	~ 25,0 m / ~ 6,5 m
mittlere Tiefe	~ 44,0 m / ~ 40,0 m
Baugrund	Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.
Altlasten	Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es liegen jedoch Hinweise vor, dass sich die Flurstücke in einem Bereich der Stadt Troisdorf befinden, wo der natürlich gewachsene Boden in der Agger- und Siegniederung erhöhte Bleigehalte aufweist (z.B. durch historische Flussablagerungen). Ob Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Hierzu sind spezielle Untersuchungen erforderlich, die hiermit empfohlen werden. Nachfolgend wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude (vmtl. 4-fach Garage)

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit M für "gemischte Baufläche" dargestellt. Eine untergeordnete Teilfläche des Flurstücks-Nr. 2052 ist mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. T 73 vom 25.11.1972, der folgende bauliche Nutzung ausweist: <ul style="list-style-type: none"> MI = Mischgebiet g = geschlossene Bauweise III = 3 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	Vmtl. als vermietetes Mehrfamilienhaus
2.6 Erschließung	
Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Frankfurter Straße erschlossen. Es handelt sich um eine Bundesstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt. Östlich grenzt der Grundbesitz an den über den Aggerdamm verlaufenden Fuß- und Radweg an. Bis zu diesem Grundstück ist der "Dammweg" mit einer Schwarzdecke befestigt und für den Anliegerverkehr freigegeben.
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 Sonstiges	Gemäß Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Köln ist eine Gefährdung trotz der Schutzeinrichtungen nicht vollständig auszuschließen (siehe auch Ziff. 3.16).

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 bauzeittypische 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 und einem von mir erstellten Gutachten aus dem Jahr 2022 entnommen. Der Ursprungsbauschein hat das Az. 07/1956.
Gebäudetyp	Dreifamilienwohnhaus, freistehend 3 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss lt. Bauakten nicht ausgebaut
Bauweise	vmtl. konventionelle Massivbauweise
Baujahr	~ 1956
Umbau/Mod.	keine Angaben möglich

- 3.2 Raumaufteilung** (aus Bauzeichnungen)
- je Vollgeschoss Flur, 4 Zimmer, Bad, WC, Küche, Balkon
- 3.3 Konstruktion**
- Außenwände vmtl. massives Mauerwerk
- Innenwände vmtl. massives Mauerwerk
- Geschossdecken vmtl. Stahlbeton
- Dach Holzsatteldach mit Ziegeldeckung
- 3.4 Ausbau**
- Fassade Kratzputzfassaden; im Sockelbereich straßenseits zusätzliche Holzverkleidung sowie begonnene Verkleidung unterhalb der Fenster
- Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden straßenseits (tlw. auch gartenseits)
- Hauseingangstür Holz mit Glasausschnitt ohne Seitenteil
- Innentüren keine Angaben möglich
- Wandbehandlung keine Angaben möglich
- Deckenbehandlung keine Angaben möglich
- Fußbodenbeläge keine Angaben möglich
- Sanitärausstattung keine Angaben möglich
- Treppen keine Angaben möglich
- 3.5 Haustechnik**
- Heizungsanlage keine Angaben möglich
- Warmwasservers. keine Angaben möglich
- Elektro keine Angaben möglich
- Wasser/Abwasser keine Angaben möglich
- 3.6 Sonstiges** Zu den Werbeanlagen wurden mir keine Angaben zu Einnahmen mitgeteilt. Analog zu ggfs. möglichen Mieteinnahmen aus Wohnungen/Garagen.

3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen	---
3.8 Barrierefreiheit	Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.
3.9 Außenanlagen	
Hausanschlüsse	vmtl. Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	vmtl. Hofbefestigungen
Einfriedung	tlw. Mauer, Maschendraht- und Holzzaun Metallflügeltor zum Anschluss an den Weg auf dem Aggerdamm
3.10 Nebengebäude	Zu den sonstigen Nebengebäuden kann aufgrund der fehlenden Besichtigung keine Angabe erteilt werden bzw. kein Wertansatz berücksichtigt werden.
3.11 Garage(n)	vmtl. 4-fach Garage mit Stahlschwingtoren nach Außenbesichtigung
3.12 Baumängel und Bauschäden	<p>Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - allg. Instandhaltungsmängel - tlw. bauartbedingte Wärmebrücken (Eingangstür etc.) - relativ alte Dacheindeckung (vmtl. noch nicht durchlässig) - zu der baulichen Anlage, die westlich an das Wohngebäude angebaut ist, liegt in der Bauakte kein Nachweis vor - nach Außenbesichtigung ungepflegtes Grundstück <p>Für Instandsetzungen wird ein pauschaler Abschlag von rd. 5.000 € angesetzt. Für bauartbedingte Nachteile wird in der Sachwertermittlung eine wirtschaftliche Wertminderung angesetzt. Derartige Nachteile werden in der Ertragswertermittlung in den Basisansätzen berücksichtigt.</p>
Hinweis	<p>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.</p> <p>Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.</p>

- 3.13 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 erhöhte Energieverbrauchsdaten zu erwarten sind.
- 3.14 Unterhaltungszustand** Nach Außenbesichtigung mittelmäßig
- 3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen** Bei der Immobilie handelt es sich lt. Bauakte um ein Dreifamilienhaus. Die Grundrissgestaltung ist gemäß Bauzeichnungen zweckmäßig. Zur Ausstattung können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben erteilt werden. An den drei Briefkästen befinden sich 10 Namensschilder. Ggfs. ist das Dachgeschoss ebenfalls ausgebaut. Ein baurechtlicher Nachweis dazu ist in der Bauakte nicht vorhanden.
- 3.16 Aggerregulierung** Gemäß Auskunft der Stadt Troisdorf kann das Recht in Abt. II zur Aggerregulierung gelöscht werden, da es nicht mehr relevant ist. Momentan findet jedoch ein Planfeststellungsverfahren zur Sanierung des Aggerdeiches statt. Von der geplanten Deicherhöhung mit der daraus resultierenden Deichverbreiterung ist auch das Bewertungsobjekt betroffen (siehe Anl. 4). Die östlich gelegene Zufahrt zum Flstck.-Nr. 2052 würde im Rahmen der Deichbaumaßnahme kostenfrei für den Eigentümer angepasst. Ein besonderer bzw. zusätzlicher Werteeinfluss ist daraus nicht erkennbar.

3.17 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus (lt. Bauakte)	Bruttogrundfläche	580,15 m ²
	Bruttorauminhalt	1.569,31 m ³
	Wohnfläche-EG	84,01 m ²
	Wohnfläche-1.OG	86,16 m ²
	Wohnfläche-2.OG	<u>86,16 m²</u>
		256,33 m ²
	bebaute Fläche	116,03 m ²
Garagen (4-fach)	Bruttogrundfläche	72,92 m ²
	Bruttorauminhalt	164,07 m ³
	Nutzfläche	60,00 m ²
	bebaute Fläche	72,92 m ²
Doppelgarage (östlich vom Whs.)	Bruttogrundfläche	74,93 m ²
	Bruttorauminhalt	232,27 m ³
	Nutzfläche	64,68 m ²
	bebaute Fläche	74,93 m ²
	GRZ - IST	0,18
Gebäudekennndaten Wohnhaus		
	BRI / BGF	2,71
	BRI / Wfl.	6,12
	BGF / Wfl.	2,26

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

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

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

4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei werden die Orientierungswerte gem. ImmoWertV Anl. 1, 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	~ 1956
Anbau	---
Modernisierung	keine Angaben möglich
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	32 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$32 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,4000$$

entspricht rd. 60,00 %

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. Er wird aus 3 Flurstücken gebildet, die im Zusammenhang genutzt werden und eine wirtschaftliche Einheit bilden. Eine getrennte Veräußerung sollte deshalb nicht erfolgen.

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:

Frankfurter Straße 540 €/m²; ebfrei; MI; III

Der hier zu beurteilende Grundbesitz weist wertrelevante Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Er ist mit insgesamt 1.459 m² deutlich größer als die fiktiven Richtwertgrundstücke mit max. 700 m². Deshalb wird in Vorder- und Hinterlandfläche differenziert. Der Vorderlandfläche ist der Bodenrichtwert zuzuordnen. In diese Teilfläche fallen auch die Flurstücke-Nrn. 2050 und 304/128. Diese sind in Bezug auf die vorhandene Bebauung nicht separat abtrennbar. In Verfahren nach dem ZVG sind jedoch je lfd. Nr. im Grundbuch Einzelwerte auszuweisen. Im vorliegenden Fall werden deshalb fiktiv die anteiligen Grundstückswerte der Vorderlandfläche bei der Verkehrswertangabe aufgeführt.

Für die Hinterlandfläche wird in Anlehnung an Auswertungen des Gutachterausschusses für vergleichbare Teilflächen ein Bodenwert von rd. 30 % der Vorderlandfläche angesetzt.

Der Bodenwert für die Hinterlandfläche beträgt demnach:

$$30 \% \text{ von } 540 \text{ €/m}^2 = 162 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 160 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert ergibt sich demnach insgesamt zu:

Vorderland	:	700 m ²	x	540 €/m ²	=	378.000 €
Hinterland	:	759 m ²	x	160 €/m ²	=	121.440 €
		<u>1.459 m²</u>				<u>499.440 €</u>

Anteilig in der Vorderlandfläche vorhanden (fiktiv):

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Flurstück-Nr. 2050} & : & 187 \text{ m}^2 & \times & 540 \text{ €/m}^2 & = & 100.980 \text{ €} \\ & & & & & & \text{oder rd. } \mathbf{101.000 \text{ €}} \end{array}$$

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Flurstück-Nr. 304/128} & : & 4 \text{ m}^2 & \times & 540 \text{ €/m}^2 & = & 2.160 \text{ €} \\ & & & & & & \text{oder rd. } \mathbf{2.000 \text{ €}} \end{array}$$

Diese Wertdarstellung dient lediglich den verfahrenstechnischen Erfordernissen nach dem ZVG. Die Grundstücke bilden wirtschaftlich eine Einheit und sollten nicht getrennt voneinander vermarktet werden.

Für das Flurstück-Nr. 2052 verbleiben:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Vorderland} & : & 509 \text{ m}^2 & \times & 540 \text{ €/m}^2 & = & 274.860 \text{ €} \\ \text{Hinterland} & : & 759 \text{ m}^2 & \times & 160 \text{ €/m}^2 & = & 121.440 \text{ €} \\ & & & & & & \hline & & & & & & 396.300 \text{ €} \\ & & & & & & \text{oder rd. } \mathbf{396.000 \text{ €}} \end{array}$$

Hinweis

Im Falle der Einzelbeurteilung der vorgenannten Grundstücke wären Eigengrenzüberbauungen zu berücksichtigen. Darauf wird verzichtet, da im Falle der Einzelvermarktung die ausgeführte Nutzung nicht mehr gewährleistet werden kann. Deshalb wurden zuvor lediglich fiktive Wertanteile für die verfahrenstechnische Vorgehensweise gemäß ZVG angegeben.

6. 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 Wertermittlungsstichtag 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.

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

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
Wohnhaus	580 m ²	750	435.000 €
Gesamt	580 m²		435.000 €

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten IV/2024 : (Index 184,7) = 803.445 €
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 803.445 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 32 Jahre

Alterswertminderung : 60,00 % - 482.067 €
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,4000

vorläufiger Zeitwert = 321.378 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 22.496 €

343.874 €

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 343.874 €

aus 5. Bodenwert (Vorderland gesamt) 378.000 €

vorläufiger Sachwert 721.874 €

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

$$721.874 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 721.874 \text{ €}$$

Zur Ermittlung des Sachwertes ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert ggfs. um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzupassen. Hierzu zählen beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Bauschäden und Baumängel sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese wertrelevanten Einflüsse sollen durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Demnach ergeben sich folgende Korrekturen zu dem zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert:

Vorläufiger Sachwert	(objektspezifisch angepasst)			721.874 €
Schäden und Mängel			-	5.000 €
wirtsch. Wertminderung	(vom vorl. Zeitwert)	10 %	-	32.138 €
Besondere Bauteile				
Besondere Einrichtungen				
Bes. Außenanlagen				
Sonstige wertbeeinflussende Umstände*		25 %	-	180.469 €
Zeitwert Garage(n)			+	20.000 €
Zeitwert Nebengebäude				
Sonstige Bodenwerte	(Hinterland gesamt)		+	121.440 €
				645.707 €
			Summe	645.707 €
Sachwert (gesamt)			rd.	645.000 €

Sachwert (Flstck.-Nr.2052) (ohne Flstck.-Nrn. 2050 u. 304/128)

$$645.000 \text{ €} \quad - \quad 101.000 \text{ €} \quad - \quad 2.000 \text{ €} \quad = \quad 542.000 \text{ €}$$

* Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung

7. Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

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

Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für Mehrfamilienhäuser in Troisdorf einen Liegenschaftszinssatz von 2,4 % +/- 0,4 % veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der langjährigen Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen und der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,50 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der Kapitalisierungsfaktor entspricht dem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor.

Gezahlte Mieten und Pachten

Das Bewertungsobjekt ist vmtl. überwiegend vermietet und wird tlw. durch den Eigentümer selbst genutzt. Angaben zur Nutzung und Erträgen wurden mir leider nicht mitgeteilt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Troisdorf liegt ein Mietspiegel vor. Die nachfolgende Tabelle ist im Mietspiegel 2023 veröffentlicht.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m² nach Wohnfläche

Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²
25	10,17	39-40	8,61	63-66	7,86
26	9,99	41-42	8,49	67-70	7,82
27	9,83	43-44	8,40	71-80	7,79
28	9,69	45-46	8,31	81-90	7,79
29	9,55	47-48	8,23	91-100	7,82
30	9,43	49-50	8,16	101-110	7,89
31-32	9,27	51-53	8,09	111-120	7,97
33-34	9,06	54-56	8,02	121-130	8,09
35-36	8,89	57-59	7,95	131-140	8,20
37-38	8,75	60-62	7,90	141-150	8,33

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen mit einer Größe von 81 - 90 m² Wfl. 7,79 €/m² aus. Dabei handelt es sich um Basisansätze, die je nach Baualtersklasse, Ausstattung und Modernisierung angepasst werden können. Hierzu steht ein Online-Rechner zur Verfügung, der bei den nachfolgend angesetzten Mieterträgen angemessen berücksichtigt wird. 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

Wohnhaus	7,00 €/m ² /Wfl.	2 Garagen	50,00 €/St.
4 Garagen	35,00 €/St.		

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus	256	Ø 7,00	1.792 €
2 Garagen à		Ø 50,00	100 €
4 Garagen à		Ø 35,00	140 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	256		2.032 €

Rohertrag (p.a.)	2.032 €	x	12 Monate	=	24.384 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>6.067 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	18.317 €
Bodenertragsanteil	378.000 €	x	2,50 %	-	<u>9.450 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	8.867 €
Bei einer Restnutzung von			32 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,50 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			21,85		
Gebäudeertragswert:	8.867 €	x	21,85	=	193.744 €
Bodenwert (Vorderland gesamt)				+	<u>378.000 €</u>
vorläufiger Ertragswert					571.744 €
Schäden und Mängel				-	5.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände**				-	180.469 €
sonstige Bodenwerte (Hinterland gesamt)				+	<u>121.440 €</u>
				Summe	507.715 €
Ertragswert				rd.	510.000 €

Ertragswert (Flstck.-Nr. 2052)

(ohne Flstck.-Nrn. 2050 u. 304/128)

$$510.000 \text{ €} - 101.000 \text{ €} - 2.000 \text{ €} = \mathbf{407.000 \text{ €}}$$

*** Bew.-Kosten**

Verw.-Wo:	3 WE	à	359,0 €/J.	=	rd.	1.077 €
Verw.-Ga.:	6 St.	à	47,0 €/J.	=	rd.	282 €
Inst.h.-W:	256 m ²	x	14 €/m ²	=	rd.	3.584 €
Inst.h.-Ga.:	6 St.	à	106,0 €/J.	=	rd.	636 €
Mietausfall:	2 %	von	24.384 €	=	rd.	488 €
						<u>6.067 €</u>
						entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag
						24,9 %

**** Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung**

8. Verkehrswert

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

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten; für Renditeobjekte steht der Ertragswert im Vordergrund.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abzuleiten. Der Sachwert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle. Die Flurstücke bilden **wirtschaftlich eine Einheit** und sollten nicht getrennt voneinander vermarktet werden. Die anteilige Angabe der Verkehrswerte je Grundstück ist fiktiv.

Der Verkehrswert gemäß ZVG ist lastenfremd und je Grundstück separat zu ermitteln. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurde ein zusätzlicher Abschlag berücksichtigt.

Der Verkehrswert **nach Außenbesichtigung** ergibt sich somit **insgesamt** zu rd.:

510.000 €

(in Worten: Fünfhundertzehntausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	1.992 €/m ² /Wfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	20,9

Anteil Flurstück-Nr. 2052	42 K 57/24
407.000 €	
Anteil Flurstück-Nr. 2050	42 K 58/24
101.000 €	
Anteil Flurstück-Nr. 304/128	42 K 56/24
2.000 €	

9. Zusätzlicher Auftrag

9.1 Betriebseinrichtungen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich **nicht** um einen Gewerbebetrieb. Besondere Einrichtungen (Zubehör) wurden am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

9.2 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist vmtl. überwiegend vermietet und wird tlw. durch den Eigentümer selbst genutzt. Angaben zur Nutzung und Erträgen wurden mir leider nicht mitgeteilt.

9.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Frankfurter Straße 164
53840 Troisdorf**

9.4 Wohnungsbindung

Eintragungen gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) sind in Abt. II des Grundbuches nicht registriert.

9.5 Kanalanschlussbeiträge

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

9.6 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, 16.04.2025

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.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Wertermittlung nur nach Außenbesichtigung jegliche Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.