

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

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

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 17.12.24

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

Exposé zum **WERTGUTACHTEN**

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 042 K 059/24

beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einer

Einfamiliendoppelhaushälfte

und einer **Pkw-Garage bebauten Grundstücks**



Auf der Sauerweide 16 in Troisdorf-Mitte

sowie des **1/18 Miteigentumsanteils** an der

Mülltonnenstandfläche Flurstück 2224

Verkehrswertgutachten Einfamiendoppelhaushälfte und Pkw-Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 2 -

- **Bewertungsobjekte:**
 - Grundstück mit einer Einfamiendoppelhaushälfte und einer Pkw-Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf
 - 1/18 Miteigentumsanteil an der Mülltonnenstandfläche Flurstück 2224
- **Nutzung:**
 - Wohnhaus eigengenutzt
 - Mülltonnenstandfläche

- | | |
|---|------------------------|
| • Sachwert Hausgrundstück: | 500.000 € |
| Bodenwert: | 173.000 € |
| Gebäudewerte insgesamt: | 308.000 € |
| Wert der Außenanlagen: | 18.000 € |
| | ----- |
| vorläufiger Sachwert: | 499.000 € |
| • Ertragswert Hausgrundstück: | 504.000 € |
| Wohnfläche: | rd. 126 m ² |
| jährlicher Rohertrag: | 15.120 € |
| Liegenschaftszinssatz: | 2,00 % |
| • Vergleichswert Hausgrundstück: | 505.000 € |
| Gebäudedefaktor: | 4.050 €/m ² |

- | | |
|---------------------------------------|------------------|
| • Verkehrswert Hausgrundstück: | 500.000 € |
|---------------------------------------|------------------|

- | | |
|--|--------------|
| • Verkehrswert 1/18 Flurstück 2224: | 500 € |
|--|--------------|

- | | |
|------------------------------|------------------|
| • Gesamtverkehrswert: | 500.500 € |
|------------------------------|------------------|

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 3 -

Die Bewertungsobjekte sind im Grundbuch von Troisdorf auf dem Blatt 11.093 im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1: *„Gemarkung Troisdorf, Flur 3, Flurstück 2245, Gebäude- und Freifläche, Auf der Sauerweide 16, Größe 280 m²“*

lfd. Nr. 2/zu1: *„1/18 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Troisdorf, Flur 3, Flurstück 2224, Gebäude- und Freifläche, Auf der Sauerweide, Größe 13 m²“*

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1, lastend auf dem Flurstück 2224:

„Belastung des Miteigentumsanteils zu Gunsten der jeweils anderen Miteigentümer:

a) Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB,

b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 15.06.2011 (UR-Nr. 747/2011, Notar Edgar Mörtenkötter, Bonn). ...“

lfd. Nr. 3, lastend auf den Flurstücken 2245 und 2224:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit:

Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. **Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragung unter der lfd. Nr. 1 ermittelt.** Im Übrigen hätte diese Eintragung keinen quantifizierbaren wertmindernden Einfluss auf den Verkehrswert des belasteten Flurstücks.

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 4 -

Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Die Bewertungsobjekte befinden sich im Troisdorfer Stadtteil Mitte in unmittelbarer Nähe der Stadtgrenze zur Kreisstadt Siegburg. Troisdorf, rd. 25 km südlich von Köln bzw. rd. 10 km nördlich von Bonn gelegen und direkt an die Kreisstadt Siegburg grenzend, ist mit rd. 79.000 Einwohnern die größte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Im Jahr 1969 im Rahmen der kommunalen Gebietsreform mit den Ortschaften der Gemeinde Troisdorf und den Orten Altenrath und Friedrich-Wilhelms-Hütte zusammengeschlossen, besteht Troisdorf heute aus den 12 Stadtteilen Troisdorf-Mitte, Spich, Sieglar, Oberlar, Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bergheim, Altenrath, Müllekoven, Kriegsdorf, Eschmar, Troisdorf-West und Rotter See. Insbesondere seit den 1970er Jahren wurden moderne Wohnanlagen, neue Bildungs- und Kultureinrichtungen, zahlreiche Grünanlagen, eine ausgedehnte Fußgängerzone, neue Industrie- und Gewerbegebiete sowie ein großzügiges Radwegenetz geschaffen. Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind vorhanden. Als Einkaufsstadt der kurzen Wege entlang der Kölner Straße bietet Troisdorf eine Vielzahl von Geschäften. Die Einfamiliendoppelhaushälfte liegt in Troisdorf-Mitte (rd. 17.000 Einwohner) auf der südlichen Seite der Sackgasse Auf der Sauerweide, rd. 70 m östlich der Straße Am Wasserwerk, über die man nach rd. 0,2 in südlicher Richtung auf die Frankfurter Straße (B 8) gelangt, die in westlicher Richtung nach rd. 1,5 km in das Troisdorfer Stadtzentrum und in östlicher Richtung nach rd. 0,5 km auf die B 56 führt. Über die B 56 betragen die Entfernungen zu den nächsten Autobahnanschlussstellen der A 3 und der A 560 jeweils rd. 2 km. In der unmittelbaren Nachbarschaft der Bewertungsobjekte befinden sich 7 weitere II-geschossige Doppelhäuser in gleicher Bauweise. Am Ende der Sackgasse Auf der Sauerweide, rd. 50 m vom zu bewertenden Wohnhaus entfernt, schließt sich das Naturschutzgebiet Aggeraue zwischen Lohmar und Siegburg an, das von der Sackgasse aus fußläufig zu erreichen ist. Die nächste Bushaltestelle befindet sich rd. 0,3 km vom Wohnhaus entfernt an der Frankfurter Straße. Die Straße Auf der Sauerweide ist im Mietspiegel für Troisdorf

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 5 -

aus dem Jahr 2014 als gute Wohnlage eingestuft. Nach der Umgebungs-lärmkartierung NRW 2017 bestehen im Bereich des zu bewertenden Hausgrundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr. Dennoch ist der Verkehrslärm von der B 56 zu hören.

Das zu bewertende Hausgrundstück ist mit einer II-geschossigen, unterkellerten Einfamiliendoppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einer angebauten Pkw-Garage bebaut. Die Gebäude wurden im Jahr 2012 in konventioneller, massiver Bauweise (Wohnhaus) bzw. als Mix aus Fertiggarage und gemauerter Garage errichtet (Baugenehmigung 22.11.2011). Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses und der Garage sind als zufriedenstellend zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden am bzw. im Wohnhaus folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- etwas verschmutzte und demnächst streichbedürftige Fassade
- tlw. erneuerungsbedürftige Tapeten

Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu rd. 126 m².

Baubeschreibung

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk, Innenwände tlw. als Ständerwerk
Fassade	Wärmedämmputz
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (35°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Hauseingangstür	Kunststofftür mit isolierverglastem Lichtausschnitt

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 6 -

Hauseingangstreppe	Beton- und Natursteinstufen
Hauseingangsüberdachung	Pulldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Innentreppen	Holztreppen mit Holzgeländern, Stahltreppe mit Holztrittstufen zum KG
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. bodentiefe, Kunststoffrollläden
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, eine Tür mit Lichtausschnitt
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Gäste-WC und im Bad rd. 1,2 m hoch
Fußböden	schwimmender Estrich mit Fliesen-, Parkett-, Laminat- bzw. Korkbelag
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Gastherme im Dachgeschoss, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper bzw. durch Handtuchhalter
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	- EG: Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken - OG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken
Terrasse	Überdachung in Metall mit lichtdurchlässiger Eindeckung