

Verkehrswertgutachten Einfamiendoppelhaushälfte 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

**- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -**

## WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

**Geschäfts-Nr. 042 K 059/24**

beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einer

**Einfamiendoppelhaushälfte**

und einer **Pkw-Garage bebauten Grundstücks**



**Auf der Sauerweide 16 in Troisdorf-Mitte**

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

**Mülltonnenstandfläche Flurstück 2224**

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

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage  
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Gesamtverkehrswert (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**

wird ermittelt zum  
Bewertungsstichtag 02.12.2024  
zu:

**500.500 €**

Das Wertgutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 13 Anlagen  
mit 17 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

## Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung .....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung .....	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung .....	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster .....	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges .....	7
2.3	Planungs- und Baurecht .....	8
2.4	Erschließung .....	9
2.5	Lage.....	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	10
2.6.1	Grundstück .....	10
2.6.2	Gebäude .....	11
3.	Wertermittlung .....	12
3.1	Wertermittlungsverfahren .....	12
3.2	Sachwertverfahren Hausgrundstück und Flurstück 2224 ....	13
3.2.1	Ermittlung der Bodenwerte .....	14
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen .....	15
3.2.2.1	Einfamiliendoppelhaushälfte .....	15
3.2.2.2	Pkw-Garage.....	16
3.2.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	17
3.2.3	Vorläufiger Sachwert Hausgrundstück .....	18
3.2.4	Sachwert Hausgrundstück.....	18
3.3	Ertragswertverfahren Hausgrundstück.....	20
3.3.1	Bodenwert .....	20
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen.....	20
3.3.3	Ertragswert Hausgrundstück .....	23
3.4	Vergleichswertverfahren Hausgrundstück .....	23
5.	Einzelverkehrswerte.....	25
5.1	Verkehrswert Hausgrundstück .....	25
5.2	Verkehrswert 1/18 Flurstück 2224.....	25
5.3	Gesamtverkehrswert .....	26
6.	Allgemeine Hinweise .....	27
7.	Anlagen .....	28

## 0. Zusammenstellung

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

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verkehrswert Hausgrundstück:</b></li> </ul>	<b>500.000 €</b>
---	------------------

• <b>Verkehrswert 1/18 Flurstück 2224:</b>	<b>500 €</b>
--	--------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gesamtverkehrswert:</b></li> </ul>	<b>500.500 €</b>
--	------------------

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

## 1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Siegburg vom 23.10.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 059/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einer Einfamilien Doppelhaushälfte und einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks Auf der Sauerweide 16 in Troisdorf-Mitte sowie des 1/18 Miteigentumsanteil an der Mülltonnenstandfläche Flurstück 2224 erstellt werden.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Die Bewertung des im Grundbuch in der Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Rechts soll dem Amtsgericht nur in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten mitgeteilt werden.

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- ob eine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW besteht
- zum Beginn der Mietverträge
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

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

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

- Stadtverwaltung Troisdorf
- Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 02.12.2024 vorgenommen. Dabei konnten ein Zimmer im Obergeschoss und das Dachgeschoss nicht besichtigt werden; hier wird bei der Bewertung der Ausstattungs- und Unterhaltungszustand wie in den anderen Wohnräumen unterstellt.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

## **2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung**

### **2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster**

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 m<sup>2</sup>*“

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

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücke 2245 und 2224 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den Nutzungsarten „*Wohnbaufläche*“ bzw. „*Gebäude- und Freifläche Entsorgungsanlage*“ nachgewiesen. Auf der Sauerweide 16 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Hausgrundstücks.

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-  
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 7 -

## 2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

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

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen 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.

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

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-  
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 8 -

Gemäß Schreiben der Stadt Troisdorf vom 12.11.2024 bestehen für das Bewertungsobjekt *„nach hiesiger Kenntnis keine öffentlich-rechtlichen Wohnungsbindungen. Öffentliche Mittel sind hier nicht beantragt worden.“*

Gemäß Schreiben der Stadt Troisdorf vom 27.11.2024 ist zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke im Baulastenverzeichnis keine Baulast eingetragen.

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze besteht Grenzbebauung (Doppelhausbebauung). Gemäß Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert der Bewertungsobjekte evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Bewertungsobjekte) sind nicht bekannt.

In der eigengenutzten Einfamiliendoppelhaushälfte wird kein Unternehmen betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden.

### **2.3 Planungs- und Baurecht**

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf liegen die Bewertungsobjekte in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Die Flurstück 2224 und 2245 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. T 183 1. Änderung (Rechtskraft 12.07.2011, Ausschnitt aus dem Bebauungsplan s. Anlage 11), der für den Bereich des Hausgrundstücks folgende Festsetzungen trifft:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,4
- Satteldach / Pultdach
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-  
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 9 -

Für das Flurstück 2224 ist die Nutzungsart „*Müllabstellplatz*“ festgesetzt.

Die örtlich vorhandene Nutzung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen.

## 2.4 Erschließung

Die Bewertungsobjekte werden durch die Straße Auf der Sauerweide (mit Betonsteinpflaster befestigte Wohn-/Spielstraße mit Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Sie sind nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Hausgrundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

## 2.5 Lage

Die Bewertungsobjekte befinden sich im Troisdorfer Stadtteil Mitte in unmittelbarer Nähe der Stadtgrenze zur Kreisstadt Siegburg (s. Stadtteilübersicht Troisdorf - Anlage 6).

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 Radwegnetz geschaffen. Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infra-

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-  
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 10 -

struktur 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 Autobahnanschlüssen 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 aus dem Jahr 2014 als gute Wohnlage eingestuft. Nach der Umgebungslärmkartierung 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.

## **2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz**

### **2.6.1 Grundstück**

Der Zuschnitt des im hinteren Bereich etwas abschüssigen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können der beigefügten Luftbildaufnahme Google Earth (Anlage 7), den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 8.1 und 8.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 9 und 10) entnommen werden.

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 11 -

Das rechteckig geschnittene Hausgrundstück besitzt eine Breite von 9,5 m und eine Tiefe von 29,5 m. Die Freiflächen des im hinteren Bereich tlw. durch Holzelemente, tlw. durch einen Metallgitterzaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- vor dem Wohnhaus als mit Betonsteinpflaster befestigte Zufahrt zur Pkw-Garage und Zuwegung zum Hauseingang sowie als Vorgarten mit einigen Sträuchern,
- neben dem Wohnhaus als gemeinsame Zuwegung (mit einem Metallstator zwischen den beiden vorhandenen Pkw-Garagen) zum Garten des Bewertungsobjekts und zum Nachbarhaus Auf der Sauerweide 18 sowie
- hinter dem Wohnhaus als mit Betonplatten befestigte, überdachte Terrasse und nach einem Geländeabsatz (Böschung mit Beton-treppe) als Garten mit einem Hot-Tup-Badefass mit Holzofen, Rasen und Sträuchern.

Das Mülltonnenstandflächenflurstück 2224 ist dreieckig geschnitten mit einer abgerundeten Seite und mit Betonsteinpflaster befestigt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 11.11.2024 sind die Flurstück 2224 und 2245 „*im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Flächen erfasst. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen mir auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um unbelasteten Baugrund handelt.

### 2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Hausgrundstück ist mit einer II-geschossigen, unterkellerten Einfamiliendoppelhaushälfte mit ausgebautem Dachge-

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 12 -

schoß (Baubeschreibung s. Anlage 3) und mit einer angebauten Pkw-Garage (Bims-Fertig-Bauweise mit Metalldeckenschwingtor, Metalltür zum Garten) 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 m<sup>2</sup> (Wohnflächenberechnung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlage 12). Die Nutzfläche der Pkw-Garage beträgt rd. 16 m<sup>2</sup>. Die Bruttogrundflächen ergeben sich für das Wohnhaus aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 243 m<sup>2</sup> und für die Pkw-Garage zu rd. 18 m<sup>2</sup> (Berechnung s. Anlage 4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 13), zu entnehmen.

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Wertermittlungsverfahren**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 13 -

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie unterstützend das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

### **3.2 Sachwertverfahren Hausgrundstück und Flurstück 2224**

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-  
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 14 -

### 3.2.1 Ermittlung der Bodenwerte

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat den Bodenrichtwert für ein Grundstück in dem Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2024 zu 590 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: II
- Fläche: rd. 500 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Troisdorf-Mitte bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die Größe des zu bewertenden Grundstücks ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ein Zuschlag zum Bodenrichtwert in Höhe von 5 % anzubringen.

Somit ergibt sich der Bodenwert der Bewertungsobjekte zu:

#### a) Flurstück 2245

$$\begin{aligned}
 280 \text{ m}^2 * 590 \text{ €/m}^2 * 1,05 &= 173.460 \text{ €} \\
 &= \text{rd. } 173.000 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-  
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 15 -

### b) 1/18 Miteigentumsanteil am Flurstück 2224

Mit einem Zuschlag von 30 €/m<sup>2</sup> für den Zeitwert der Bodenbefestigung (Betonsteinpflaster und Unterbau) ergibt sich der Bodenwert zu:

$$13 \text{ m}^2 * 1/18 * (590 \text{ €/m}^2 + 30 \text{ €/m}^2) * 1,05 = 470 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 500 \text{ €}$$

### 3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

#### 3.2.2.1 Einfamiliendoppelhaushälfte

##### a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 243 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{l} \text{Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach} \\ \text{der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 \% Baunebenkosten}^1 \end{array} = 1.445 \text{ €/m}^2$$

$$243 \text{ m}^2 * 1.445 \text{ €/m}^2 = 351.135 \text{ €}$$

---


$$^1 \text{ Gebäudetyp} = 2.11$$

$$\text{Standardstufe} = 3$$

$$\text{Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010} = \text{rd. } 785 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Korrektur wegen Baupreisindex} = 1,840$$

$$\text{NHK: } 785 \text{ €/m}^2 * 1,840 = \text{rd. } 1.445 \text{ €/m}^2$$

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

### b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde im Jahr 2012 erstellt und ist somit 12 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu 68 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 68 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,150$$

$$351.135 \text{ €} * 0,150 = 52.670 \text{ €}$$

### c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$351.135 \text{ €} - 52.670 \text{ €} = 298.465 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 298.000 \text{ €}$$

## 3.2.2.2 Pkw-Garage

### a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 18 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{l} \text{Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach} \\ \text{der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 12 \% BNK}^2 \end{array} = 670 \text{ €/m}^2$$

---


$$^2 \text{ Gebäudetyp} = 14.1$$

$$\text{Standardstufe (Mix aus Fertiggarage und gemauerter Garage)} = 3,5$$

$$\text{Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010} = 365 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Korrektur wegen Baukostenindex} = 1,840$$

$$\text{NHK: } 365 \text{ €/m}^2 * 1,840 = \text{rd. } 670 \text{ €/m}^2$$

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 17 -

$$18 \text{ m}^2 * 670 \text{ €/m}^2 = 12.060 \text{ €}$$

#### b) Wertminderung wegen Alters

Die Pkw-Garage wurde im Jahr 2012 erstellt und ist somit 12 Jahre alt. Da es sich um einen Garagenanbau handelt, wird die Restnutzungsdauer der Pkw-Garage mit der des Wohnhauses gleichgesetzt.

$$12.060 \text{ €} * 0,150 = 1.809 \text{ €}$$

#### c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$12.060 \text{ €} - 1.809 \text{ €} = 10.251 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 10.000 \text{ €}$$

### 3.2.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels ein Ansatz von 6 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$(298.000 \text{ €} + 10.000 \text{ €}) * 0,06 = \text{rd. } 18.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Terrasse mit Überdachung
- die Bodenbefestigungen
- die Grundstückseinfriedigungen
- die Gartengestaltung
- die Anschlusskosten

Das Hot-Tup-Badefass mit Holzofen wird nicht mitbewertet.

Verkehrswertgutachten Einfamiendoppelhaushälfte und Pkw-Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 18 -

### 3.2.3 Vorläufiger Sachwert Hausgrundstück

• Bodenwert	=	173.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Einfamiendoppelhaushälfte	=	298.000 €
- Pkw-Garage	=	10.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	18.000 €
		-----
Summe	=	<b>499.000 €</b>

### 3.2.4 Sachwert Hausgrundstück

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### **Marktanpassung:**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 19 -

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf und der gegenwärtigen Marktsituation ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,01 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von pauschal rd. 5.000 €<sup>3</sup> als marktangemessen angesehen; hierin soll ein Risikoabschlag für eventuelle Schäden in den nicht besichtigten Wohnräumen berücksichtigt sein.

---

<sup>3</sup> Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, s.a. unter Ziffer 6.

Verkehrswertgutachten Einfamilien Doppelhaushälfte und Pkw-  
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 20 -

Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe des Abschlags.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$499.000 \text{ €} * 1,01 - 5.000 \text{ €} = \text{rd. } 500.000 \text{ €}$$

### 3.3 Ertragswertverfahren Hausgrundstück

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

#### 3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung entnommen werden.

#### 3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 21 -

nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Mieten für Häuser im Bereich der Straße Auf der Sauerweide und Umgebung

Verkehrswertgutachten Einfamilien-doppelhaushälfte und Pkw-Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 22 -

z.Zt. im Mittel bei rd. 12 €/m<sup>2</sup>. Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen in Troisdorf-Mitte z.Zt. im Mittel bei rd. 8,50 €/m<sup>2</sup>.

Nach dem online-Mietspiegel 2023 der Stadt Troisdorf für nicht preisgebundenen Wohnraum ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 9,72 €/m<sup>2</sup> mit einer Spanne von 8,21 €/m<sup>2</sup> bis 11,18 €/m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der Lage und der Größe des Bewertungsobjekts, der Nutzungsmöglichkeit der Pkw-Garage sowie der Mietpreisentwicklung wird nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 10,00 €/m<sup>2</sup> als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Jährlicher Rohertrag:

$$126 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 15.120 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^4 = 17 \%$$

Reinertrag:

$$15.120 \text{ €} * 0,83 = 12.550 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für Reihen- und Doppelhäuser

$$= 1,8 \% \pm 0,3 \%$$

---


$$^4 \text{ Verwaltungskosten: } 351 \text{ €} + 46 \text{ €} = 397 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 126 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 + 104 \text{ €} = 1.843 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 15.120 \text{ €} * 0,02 = 302 \text{ €}$$

---


$$\text{Summe} = 2.542 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 17 \%$$

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-  
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 23 -

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art des Bewertungsobjekts = 2,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:  
 $173.000 \text{ €} * 0,0200 = 3.460 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:  
 $12.550 \text{ €} - 3.460 \text{ €} = 9.090 \text{ €}$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und einer Restnutzungsdauer von 68 Jahren = 36,994

Gebäudeertragswert:  
 $9.090 \text{ €} * 36,994 = 336.275 \text{ €}$   
 = rd. **336.000 €**

### 3.3.3 Ertragswert Hausgrundstück

• Bodenwert	=	173.000 €
• Gebäudeertragswert	=	336.000 €
• Instandsetzungsabschlag gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 5.000 €
		-----
Summe	=	<b>504.000 €</b>

### 3.4 Vergleichswertverfahren Hausgrundstück

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren.

Verkehrswertgutachten Einfamilien Doppelhaushälfte und Pkw-Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 24 -

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für die Lage des Bewertungsobjekts für weiterverkaufte Reihennittelhäuser zum Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 3.090 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Gebäude mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Gebäudestandard: einfach
- Baujahr: 1960
- Wohnfläche: 111 m² - 130 m²
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 151 m² - 250 m²
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts bei Ansatz eines einfachen Gebäudestandards gemäß den Ausstattungsmerkmalen im online-Mietspiegel der Stadt Troisdorf ein Gebädefaktor von 4.050 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	3090 €/m²		
Gemeinde	Troisdorf		
Immobilienrichtwertnummer	337		
Ergänzende Gebäudeart	Reihennittelhaus	Doppelhaushälfte	2.0 %
Baujahr	1960	2012	23.00123 %
Wohnfläche	111-130 m²	126 m²	0.0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Gebäudestandard	einfach	einfach	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	151-250 m²	280 m²	4.417293 %
Wohnlage	gut	gut	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		4.050 €/m²	

Der Vergleichswert ergibt sich unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 5.000 € überschlägig zu:

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-  
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 25 -

$$126 \text{ m}^2 * 4.050 \text{ €/m}^2 - 5.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{505.000 \text{ €}}$$

## 5. Einzelverkehrswerte

### 5.1 Verkehrswert Hausgrundstück

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- |                                   |   |                  |
|-----------------------------------|---|------------------|
| • Sachwert unter Ziffer 3.2.4     | = | <b>500.000 €</b> |
| • Ertragswert unter Ziffer 3.3.3  | = | <b>504.000 €</b> |
| • Vergleichswert unter Ziffer 3.4 | = | <b>505.000 €</b> |

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,8 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte bebauten Grundstücks Auf der Sauerweide 16 in Troisdorf-Mitte wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

**500.000 €**

### 5.2 Verkehrswert 1/18 Flurstück 2224

Der Verkehrswert des 1/18 Miteigentumsanteils an dem Flurstück 2224 ergibt sich aus dem Bodenwert inkl. Bodenbefestigung gemäß Ziffer 3.2.1 b) zu:

**500 €**

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-  
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 26 -

### **5.3 Gesamtverkehrswert**

Der Verkehrswert des mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte bebauten Grundstücks Auf der Sauerweide 16 in Troisdorf-Mitte sowie des 1/18 Miteigentumsanteil an der Mülltonnenstandfläche Flurstück 2224 ergibt sich aus der Summe der Einzelverkehrswerte gemäß den Ziffern 5.1 und 5.2 zu 500.000 € + 500 € =

**500.500 €**

## **6. Allgemeine Hinweise**

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 28 -

## 7. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenberechnung
6. Stadtteilübersicht Troisdorf
7. Luftbildaufnahme Google Earth
8. Übersichtskarten
9. Auszug aus der Liegenschaftskarte
10. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
11. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. T 183 1. Änderung
12. Bauzeichnungen
13. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 17.12.2024



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 29 -

## Anlage 1

### **Rechts- und Verwaltungsvorschriften für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-  
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 30 -

## Anlage 2

### Verwendete Bewertungsliteratur

**Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff**

Praxis der Grundstücksbewertung

**Kleiber/Simon/Weyers:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

**Vogels:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

**Ross/Brachmann/Holzner:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und  
des Verkehrswertes von Grundstücken

**Kleiber:**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

**Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:**

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

**Kleiber/Tillmann:**

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts  
und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis  
und in der Stadt Troisdorf:**

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land  
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

Verkehrswertgutachten Einfamilien­doppelhaushälfte und Pkw-  
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 31 -

### Anlage 3

## Baubeschreibung <sup>5</sup>

### II-geschossige, unterkellerte Einfamilien­doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss

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
Hauseingangstreppe	Beton- und Natursteinstufen
Hauseingangsüberdachung	Pultdach in Holzkonstruktion mit Beton- dachsteineindeckung
Innentreppen	Holztreppen mit Holzgeländern, Stahl­treppe mit Holztrittstufen zum KG
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. bodentief, Kunststoffrollläden

---

<sup>5</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-  
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 32 -

**noch Anlage 3**

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EG: Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken</li> <li>- OG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken</li> </ul>
Terrasse	Überdachung in Metall mit lichtdurchlässiger Eindeckung

-----  
 Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 13.1 - 13.3) zu entnehmen.  
 -----

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 33 -

**Anlage 4**

**Ermittlung der Bruttogrundfläche  
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen**

**a) Einfamiliendoppelhaushälfte**

$$5,71 * 10,66 * 4 = 243,47 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{243 \text{ m}^2}$$

**b) Pkw-Garage**

$$3,00 * 6,00 = 18,00 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{18 \text{ m}^2}$$

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-  
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 34 -

## Anlage 5

### Wohnflächenberechnung <sup>6</sup> nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

#### Erdgeschoss:

Wohnzimmer/Küche	$4,07 * 3,06 - 1,17 * 0,39$		
	$+ 5,22 * 3,88 + 2,52 * 3,11$	=	40,09 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	$1,11 * 1,72 - 0,30 * 0,30$	=	1,82 m <sup>2</sup>
Flur	$1,37 * 1,83 + 1,17 * 2,59$	=	5,54 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu ¼)	$5,70 * 3,40 * 0,25$	=	4,84 m <sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

Schlafzimmer <sup>7</sup>	$2,55 * 4,95$	=	12,62 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer I	$2,55 * 4,95$	=	12,62 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer II	$2,57 * 3,87$	=	9,95 m <sup>2</sup>
Bad	$2,57 * 3,00 - 0,45 * 0,32$	=	7,57 m <sup>2</sup>
Flur	$2,86 * 1,10 + 0,28 * 0,61$	=	3,32 m <sup>2</sup>

#### Dachgeschoss:

Zimmer <sup>7</sup>	$5,22 * 6,09 - 1,94 * 1,04$		
	$- 1,15 * 1,50$	=	28,05 m <sup>2</sup>

Summe = 126,42 m<sup>2</sup>

= rd. **126 m<sup>2</sup>**

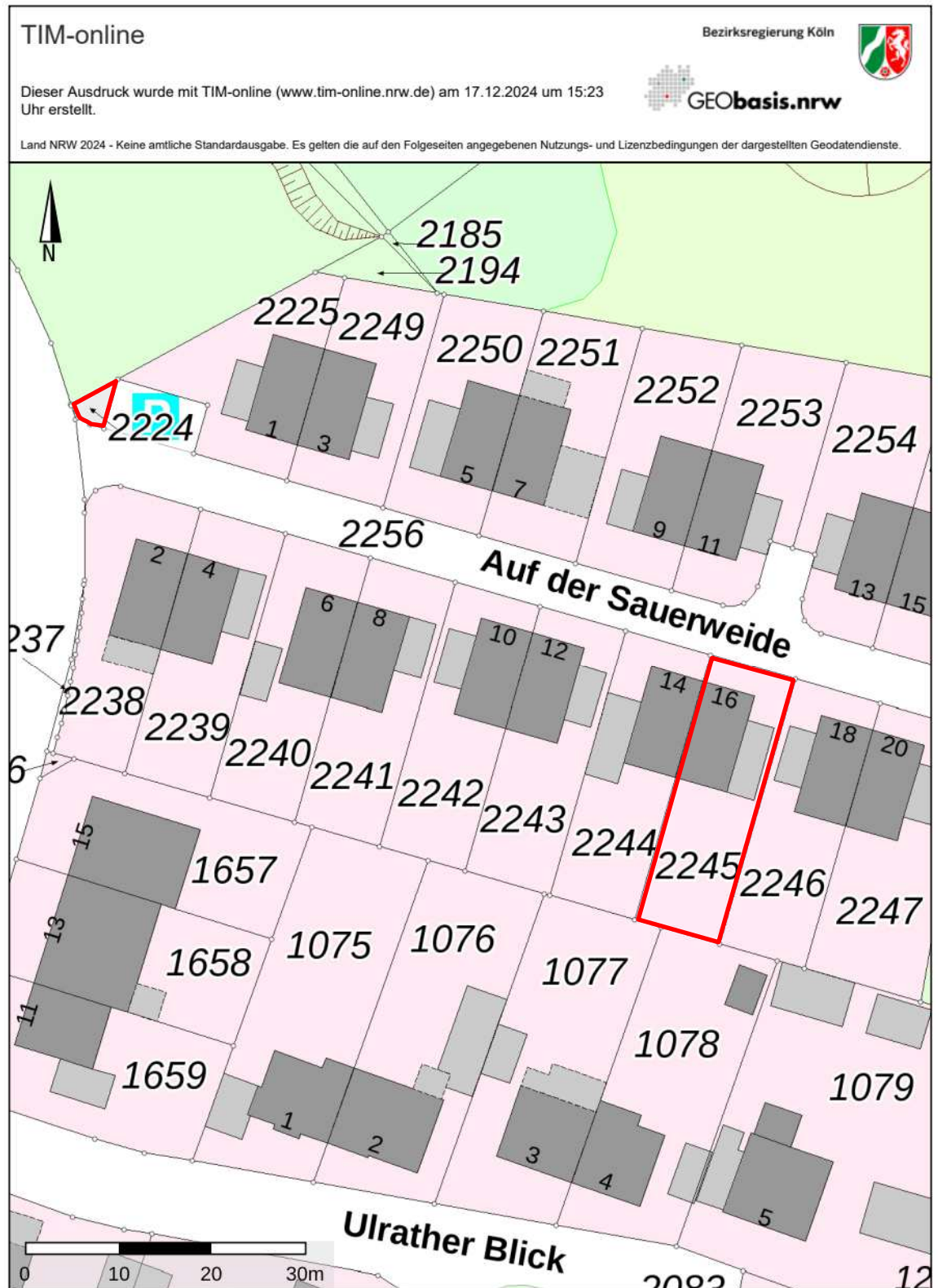
<sup>6</sup> Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

<sup>7</sup> nach der Bauzeichnung

Verkehrswertgutachten Einfamiendoppelhaushälfte und Pkw-  
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 35 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 9

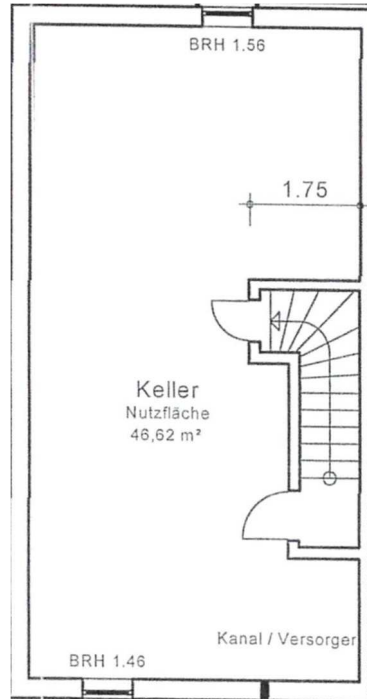


Verkehrswertgutachten Einfamiendoppelhaushälfte und Pkw-  
Garage Auf der Sauerweide 16 in 53840 Troisdorf-Mitte - 36 -

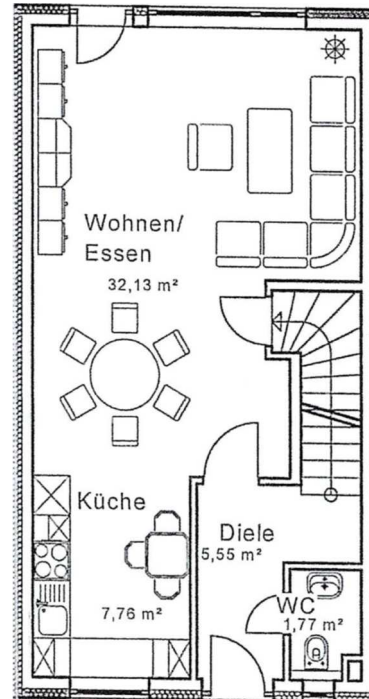
**Bauzeichnungen**

**Anlage 12**

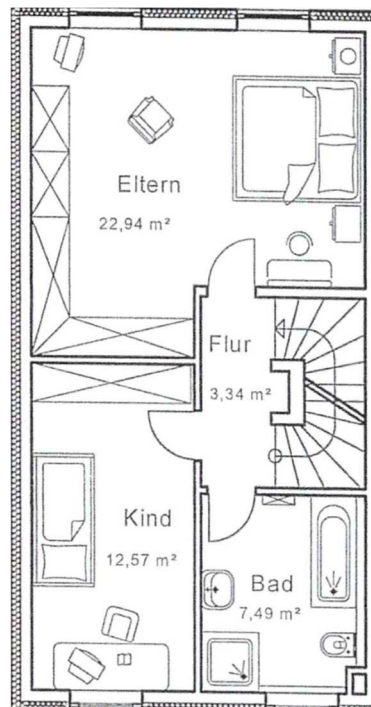
- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



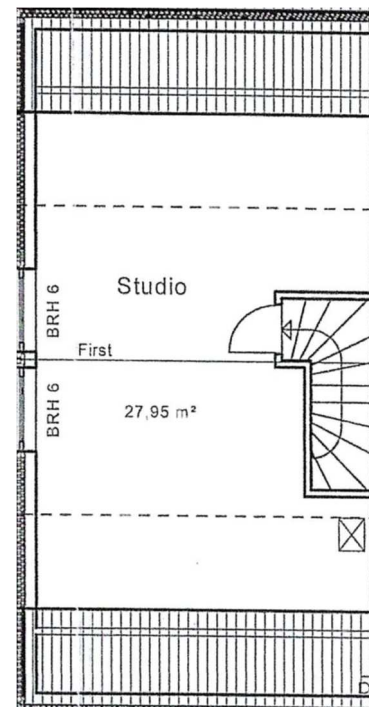
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss