

Verkehrswertgutachten Einfamiendoppelhaushälfte und Pkw-
Garage Bodelschwinghstraße 10 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, 26.02.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

Exposé zum
WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 042 K 066/24
beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)
des mit einer
Einfamiendoppelhaushälfte
und einer
Pkw-Garage bebauten Grundstücks



Bodelschwinghstraße 10
in
Troisdorf-Mitte

Verkehrswertgutachten Einfamiendoppelhaushälfte und Pkw-Garage Bodelschwingstraße 10 in 53840 Troisdorf-Mitte - 2 -

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einer Einfamiendoppelhaushälfte und einer Pkw-Garage Bodelschwingstraße 10 in 53840 Troisdorf
- **Nutzung:** eigengenutzt

• Sachwert:		175.000 €
Bodenwert:	99.000 €	
Gebäudewerte insgesamt:	142.000 €	
Wert der Außenanlagen:	9.000 €	

vorläufiger Sachwert:	250.000 €	

• Ertragswert:		173.000 €
Wohnfläche:	rd. 91 m ²	
jährlicher Rohertrag:	10.920 €	
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %	

• Vergleichswert:		174.000 €
Gebäudefaktor:	3.010 €/m ²	

• Verkehrswert:		175.000 €
------------------------	--	------------------

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch von Troisdorf auf dem Blatt 3.496 unter der lfd. Nr. 1 BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Troisdorf, Flur 6, Flurstück 918,
Gebäude- u. Freifläche, Bodelschwinghstraße 10, Größe 162 m²“*

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

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Troisdorfer Stadtteil Mitte in unmittelbarer Nähe des Stadtteils Friedrich-Wilhelms-Hütte. 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 nördlichen Seite der Ringstraße und der südwestlichen Seite der Sackgasse Bodelschwinghstraße, rd. 0,1 km nordöstlich

des Willy-Brandt-Rings. In nördlicher Richtung gelangt man über die Flandrische Straße, die Bachstraße, die Siebengebirgsallee und die Frankfurter Straße nach rd. 1 km in das Troisdorfer Stadtzentrum (Kölner Straße). Über den Willy-Brandt-Ring beträgt die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Troisdorf der A 59 rd. 3 km, die Anschlussstelle Lohmar der A 3 ist in rd. 4 km zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle an der Siebengebirgsallee ist rd. 0,4 km entfernt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich überwiegend II- bis III-geschossige Wohnhäuser, hinter dem Grundstück befindet sich ein Betriebsgebäude der Post. Rd. 50 m südwestlich noch vor dem Willy-Brandt-Ring verläuft eine Bahntrasse. Die Bodelschwingstraße und die Ringstraße sind im Mietspiegel für Troisdorf aus dem Jahr 2014 als mittlere Wohnlage eingestuft.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer II-geschossigen, unterkellerten Einfamiendoppelhaushälfte mit Flachdach (Baubeschreibung s. Anlage 3) und mit einer angebauten Pkw-Garage (Betonfertigteilgarage mit Metalldeckenschwingtor, Metalltür zum Garten, rückwärtig mit Spaltklinker, innen 2,85 m * 5,45 m) bebaut. Das Wohnhaus wurde überwiegend im Jahr 1980 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung 16.08.1979, Rohbauabnahme 04.03.1980, Schlussabnahme 17.7.1980 / 07.01.1981). Für die Pkw-Garage wurde mit Bescheid vom 16.12.1980 der Bauanzeige zugestimmt. Nach einem Eigentümerwechsel im Jahr 1991 wurden verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Wärmedämmputz, Hauseingangstür, Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge). Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist als mäßig bis schlecht zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden am Gebäude folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Es bestehen seit mehreren Jahren erhebliche Feuchtigkeitsschäden durch einen Wasserschaden. Nach Eigentümerangabe ist das Flachdach seit etwa 7 Jahren trotz mehrerer Abdichtungsversuche undicht, so dass in mehreren Räumen im Erd- und Obergeschoss Schäden an Decken und Wänden entstanden sind mit Putzabplatzungen und Schimmelbildung (s. fotografische Aufnahmen in Anlage 14).

- streichbedürftiger Außenputz
- tlw. ablöste Spaltklinker an der Kellerausgangstreppe
- tlw. instandsetzungsbedürftige Wandfliesen
- schleifende Tür im Wohnzimmer im Erdgeschoss
- ein fehlendes Geländerteil am Balkon (Absturzgefahr!)
- defekte Duschabtrennung an der Badewanne im Obergeschoss
- Feuchtigkeitserscheinung an einer Kelleraußenwand
- in naher Zukunft zu erneuernde Heizungsanlage (Baujahr 1996)
- defekter Pumpensumpf im Kellergeschoss
- kein Licht im Kellergeschoss (Kurzschluss)

Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu rd. 91 m².

Baubeschreibung

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Gasbeton, Bims, Kalksandsteine
Fassade	Wärmedämmputz
Decken	Beton
Dach	Betonflachdach als Warmdach mit Trocal-Folien-Abdeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Hauseingangstür	Kunststofftür mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangstreppe	Kunststein
Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte
Kellerausgangstür	Metalltür
Kellerausgangstreppe	Betontreppe, Wände mit Spaltklinkern verkleidet, Wasseranschluss
Innentreppen	Kunststeintreppen, kunststoffummantelte Handläufe, Metallharfe im EG

Fenster, Balkontür	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, auch im KG Kunststofffenster
Türen	furnierte Zellsperrtüren in Stahlzargen
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Gäste-WC und im Bad raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche, tlw. Wand- und Deckenpaneel, Decken tlw. mit Styroporverkleidung
Fußböden	schwimmender Estrich mit PVC- bzw. Fliesenbelag
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Junkers Supranorm Heizkessel (1996), Gastherme im Dachgeschoss, Wärme- ausstrahlung durch Wandheizkörper,
Warmwasserbereitung	elektrisch
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	<ul style="list-style-type: none">- EG: Gäste-WC mit WC und Hand- waschbecken- OG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken- KG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
Balkon	Betonboden, Blechgeländer an Metall- konstruktion, seitlicher Sichtschutz