

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

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

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

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einer
Einfamiendoppelhaushälfte
und einer
Pkw-Garage
bebauten Grundstücks

Bodelschwinghstraße 10
in
Troisdorf-Mitte

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 24.02.2025
zu:

175.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 14 Anlagen
mit 25 Seiten und ist in 5-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	6
2.3	Planungs- und Baurecht	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage.....	8
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	13
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	14
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	15
3.2.2.1	Einfamiendoppelhaushälfte	15
3.2.2.2	Pkw-Garage.....	16
3.2.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	17
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	17
3.2.4	Sachwert.....	18
3.3	Ertragswertverfahren.....	20
3.3.1	Bodenwert	20
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen.....	20
3.3.3	Ertragswert	23
3.4	Vergleichswertverfahren	23
4.	Verkehrswert	25
5.	Allgemeine Hinweise	26
6.	Anlagen	27

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none"> • Bewertungsobjekt: Grundstück mit einer Einfamiendoppelhaushälfte und einer Pkw-Garage Bodelschwingstraße 10 in 53840 Troisdorf • Nutzung: eigengenutzt 	
<ul style="list-style-type: none"> • Sachwert: 175.000 € <li style="padding-left: 20px;">Bodenwert: 99.000 € <li style="padding-left: 20px;">Gebäudewerte insgesamt: 142.000 € <li style="padding-left: 20px;">Wert der Außenanlagen: 9.000 € <li style="padding-left: 20px;">----- <li style="padding-left: 20px;">vorläufiger Sachwert: 250.000 € 	
<ul style="list-style-type: none"> • Ertragswert: 173.000 € <li style="padding-left: 20px;">Wohnfläche: rd. 91 m² <li style="padding-left: 20px;">jährlicher Rohertrag: 10.920 € <li style="padding-left: 20px;">Liegenschaftszinssatz: 2,50 % 	
<ul style="list-style-type: none"> • Vergleichswert: 174.000 € <li style="padding-left: 20px;">Gebäudefaktor: 3.010 €/m² 	
<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrswert: 175.000 € 	

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Siegburg vom 02.12.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 066/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte und einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks Bodelschwinghstraße 10 in Troisdorf-Mitte erstellt werden.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. 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
- 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:

- 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 10.02.2025 und am 24.02.2025 vorgenommen.

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

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

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

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 918 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

Bodelschwinghstraße 10 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

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 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.

Gemäß Schreiben der Stadt Troisdorf vom 11.02.2025 bestehen für das Bewertungsobjekt „nach hiesiger Kenntnis keine öffentlich-rechtlichen Wohnungsbindungen aus einer öffentlichen Förderung.“

Gemäß Bauakte ist zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks im Baulastenverzeichnis keine Baulast eingetragen.

An der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze besteht jeweils Grenzbebauung (Doppelhausbebauung, Pkw-Garage). Gemäß Darstellung der Gebäude in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

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

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

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. T34 1. Änderung (Rechtskraft 26.06.1974, Ausschnitt aus dem Bebauungsplan s. Anlage 12), der für den Bereich des Grundstücks folgende Festsetzungen trifft:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- IV-geschossig als Höchstgrenze
- terrassiert
- Grundflächenzahl 0,4

- Geschossflächenzahl 1,1
- geschlossene Bauweise
- Flachdach

Die vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen. Wegen Überschreitung der Baugrenzen wurde eine Befreiung erteilt.

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Bodelschwingstraße und die Ringstraße (asphaltierte Anliegerstraßen mit ein- bzw. beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

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

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Troisdorfer Stadtteil Mitte in unmittelbarer Nähe des Stadtteils Friedrich-Wilhelms-Hütte (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 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 Bodelschwinghstraße und die Ringstraße sind im Mietspiegel für Troisdorf aus dem Jahr 2014 ¹ als mittlere Wohnlage eingestuft.

Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (s. Anlage 10) liegt der mittlere jährliche, durch Schienenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den} ² im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 55 und 65 dB(A); das Jahresmittel L_{night} ³ zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 55 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

¹ Der aktuelle Mietspiegel enthält keine Wohnlageneinstufungen mehr.

² L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

³ L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen 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 9.1 und 9.2) entnommen werden.

Das etwa trapezförmig geschnittene Grundstück besitzt an der Bodelschwinghstraße eine Breite von 8,5 m und eine mittlere Tiefe von rd. 19 m.

Die Freiflächen des zur Bodelschwinghstraße mit einer instandsetzungsbedürftigen Steinmauer, im hinteren Bereich durch instandsetzungsbedürftige Holzlamellenelemente und tlw. durch eine Mauer eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- vor dem Wohnhaus als mit Rasengittersteinen befestigte Zufahrt zur Pkw-Garage und mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zum Hauseingang sowie als Vorgarten mit einigen Sträuchern,
- hinter dem Wohnhaus und der Pkw-Garage als mit Klinkern befestigte Terrassenfläche.

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 29.01.2025 ist das zu bewertende Grundstück „*im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Flächen erfasst. Meinem Fachamt liegen jedoch Hinweise vor, dass sich das angefragte Flurstück im Überschwemmungsgebiet der Agger befindet, wo der na-*

türlich gewachsene Boden erhöhte Blei- bzw. Schwermetallgehalte aufweist bzw. aufweisen kann.“ (Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte s. Anlage 11). Ein quantifizierbarer Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts kann aus diesen Feststellungen nicht abgeleitet werden.

2.6.2 Gebäude

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
- Feuchtigkeiterscheinung 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 (Wohnflächenberechnung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlage 13). Die Nutzfläche der Pkw-Garage beträgt rd. 16 m².

Die Bruttogrundflächen ergeben sich für das Wohnhaus aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 177 m² und für die Pkw-Garage zu rd. 17 m² (Berechnung s. Anlage 4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 14), 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. 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

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.

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

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 01.01.2025 zu 610 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: II
- Fläche: rd. 500 m² bis 700 m²
- Bemerkung: Am Hofweiher 28

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 zwar ein Zuschlag zum Bodenrichtwert in Höhe von 5 % anzubringen, der aber durch einen entsprechenden Lageabschlag ausgeglichen wird.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$\begin{aligned} 162 \text{ m}^2 * 610 \text{ €/m}^2 &= 98.820 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{99.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

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 Einfamiendoppelhaushälfte

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche = 177 m²

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten⁴ = 1.460 €/m²

177 m² * 1.460 €/m² = 258.420 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde überwiegend im Jahr 1980 erstellt und ist somit rd. 45 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 einem mittleren Modernisierungsgrad (8 Punkte) die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu 43 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

⁴ Gebäudetyp	=	2.13
Standardstufe	=	2,9
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	rd. 790 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand November 2024)	=	1,847
NHK: 790 €/m ² * 1,847	=	rd. 1.460 €/m ²

Verkehrswertgutachten Einfamiendoppelhaushälfte und Pkw-Garage Bodelschwingstraße 10 in 53840 Troisdorf-Mitte - 16 -

$$(80 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,463$$

$$258.420 \text{ €} * 0,463 = 119.648 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$258.420 \text{ €} - 119.648 \text{ €} = 138.772 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{139.000 \text{ €}}$$

3.2.2.2 Pkw-Garage

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 17 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} &\text{Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach} \\ &\text{der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 12 \% BNK}^5 = 455 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$17 \text{ m}^2 * 455 \text{ €/m}^2 = 7.735 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Die Pkw-Garage wurde im Jahr 1980 erstellt und ist somit 45 Jahre alt. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von maximal 70 Jahren gemäß ImmoWertV ergibt sich die Restnutzungsdauer zu 25 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$^5 \text{ Gebäudetyp} = 14.1$$

$$\text{Standardstufe} = 3$$

$$\text{Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010} = 245 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Korrektur wegen Baukostenindex} = 1,847$$

$$\text{NHK: } 245 \text{ €/m}^2 * 1,847 = \text{rd. } 455 \text{ €/m}^2$$

$$(70 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre}) / 70 \text{ Jahre} = 0,643$$

$$7.735 \text{ €} * 0,643 = 4.974 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$7.735 \text{ €} - 4.974 \text{ €} = 2.761 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{3.000 \text{ €}}$$

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:

$$(139.000 \text{ €} + 3.000 \text{ €}) * 0,06 = \text{rd. } \mathbf{9.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind die Terrasse, die Bodenbefestigungen, die Grundstückseinfriedigungen und die Anschlusskosten berücksichtigt.

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	99.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Einfamiendoppelhaushälfte	=	139.000 €
- Pkw-Garage	=	3.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	9.000 €

Summe	=	250.000 €

3.2.4 Sachwert

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.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart, des Bauzustands, 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 1,10 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 erheb-

lich 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 den Ziffern 2.6.1 und 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁶ ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von pauschal rd. 100.000 € ⁷ als marktangemessen angesehen; hierin soll ein Risikoabschlag berücksichtigt sein.

Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten 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 iden-

⁶ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss“ (in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „Einfamilienhaus, Schaden 10.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von 0,7 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁷ 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.

tisch 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:

$$250.000 \text{ €} * 1,10 - 100.000 \text{ €} = \mathbf{175.000 \text{ €}}$$

3.3 Ertragswertverfahren

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 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 Bodelschwinghstraße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 12 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen in Troisdorf-Mitte z.Zt. im Mittel bei rd. 8,50 €/m².

Verkehrswertgutachten Einfamiendoppelhaushälfte und Pkw-Garage Bodelschwingstraße 10 in 53840 Troisdorf-Mitte - 22 -

Nach dem online-Mietspiegel 2023 der Stadt Troisdorf für nicht preisgebundenen Wohnraum ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 8,03 €/m² mit einer Spanne von 6,79 €/m² bis 9,24 €/m².

Unter Berücksichtigung der Lage, der Art 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 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$91 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 10.920 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^8 = 16,5 \%$$

Reinertrag:

$$10.920 \text{ €} * 0,835 = 9.118 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für Reihen- und Doppelhäuser} \\ = 1,8 \% \pm 0,3 \% \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art des Bewertungsobjekts} \\ = 2,50 \% \end{array}$$

$$^8 \text{ Verwaltungskosten} = 351 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 91 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 1.256 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 10.920 \text{ €} * 0,02 = 218 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.825 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 16,5 \%$$

Verkehrswertgutachten Einfamiliendoppelhaushälfte und Pkw-
Garage Bodelschwinghstraße 10 in 53840 Troisdorf-Mitte - 23 -

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$99.000 \text{ €} * 0,0250 = 2.475 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$9.118 \text{ €} - 2.475 \text{ €} = 6.643 \text{ €}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 2,50 % und einer Restnutzungsdauer von 43
Jahren

$$= 26,166$$

Gebäudeertragswert:

$$6.643 \text{ €} * 26,166 = 173.821 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{174.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	99.000 €
• Gebäudeertragswert	=	174.000 €
• Instandsetzungsabschlag gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 100.000 €

Summe	=	173.000 €

3.4 Vergleichswertverfahren

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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für die Lage des Bewertungsobjekts für weiterverkaufte Reihemittelhäuser zum Stichtag 01.01.2025 einen Im-

Verkehrswertgutachten Einfamiendoppelhaushälfte und Pkw-
Garage Bodelschwingstraße 10 in 53840 Troisdorf-Mitte - 24 -

mobilenrichtwert in Höhe von 2.940 €/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 und einer einfachen Wohnlage ein Gebäudefaktor von rd. 2.950 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2940 €/m ²		
Gemeinde	Troisdorf		
Immobilienrichtwertnummer	337		
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte	2.0 %
Baujahr	1960	1980	7.0 %
Wohnfläche	111-130 m ²	91 m ²	9.1 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Gebäudestandard	einfach	einfach	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-7.4 %
Grundstücksgröße	151-250 m ²	162 m ²	0.0 %
Wohnlage	gut	einfach	-9.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.950 €/m²	

Der Vergleichswert ergibt sich unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 2 % im Hinblick auf die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt ($2.950 \text{ €/m}^2 * 1,02 = \text{rd. } 3.010 \text{ €/m}^2$) und des Abschlags wegen der „boG's“ gem. Ziffer 3.2.4 in Höhe von 100.000 € überschlägig zu:

$$91 \text{ m}^2 * 3.010 \text{ €/m}^2 - 100.000 \text{ €} = \mathbf{174.000 \text{ €}}$$

4. Verkehrswert

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 = **175.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **173.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **174.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 1,2 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einer Einfamiendoppelhaushälfte bebauten Grundstücks Bodelschwinghstraße 10 in Troisdorf-Mitte wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

175.000 €

5. 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.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundflächen
5. Wohnflächenberechnung
6. Stadtteilübersicht Troisdorf
7. Luftbildaufnahme Google Earth
8. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
9. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
10. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
11. Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte
12. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. T34 1. Änderung
13. Bauzeichnungen
14. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 26.02.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

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 – WoFIV) 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

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

Anlage 3

Baubeschreibung ⁹

**II-geschossige, unterkellerte Einfamiendoppelhaushälfte
mit Flachdach**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Gasbeton, Bims, Kalksandsteine
Fassade	Wärmedämmputz
Decken	Beton
Dach	Betonflachdach als Warmdach mit Trocac-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

⁹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

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 Deckenpaneelle, 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	- 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

Anlage 4

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

a) Einfamiliendoppelhaushälfte

$$(5,50 * 11,00 - 2,75 * 0,50) * 3 = 177,38 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } 177 \text{ m}^2$$

b) Pkw-Garage

$$2,95 * 5,80 = 17,11 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } 17 \text{ m}^2$$

Anlage 5

**Wohnflächenberechnung ¹⁰
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	2,62 * 1,41 + 3,95 * 0,54 + 5,04 * 4,10 + 2,27 * 0,47	=	27,56 m ²
Küche	2,62 * 3,88	=	10,17 m ²
Gäste-WC	0,98 * 1,45	=	1,42 m ²
Flur	1,10 * 5,12 + 2,45 * 0,15	=	6,00 m ²
Balkon (zu ¼)	(1,78 * 2,85 + 2,24 * 1,03)/4	=	1,84 m ²

Obergeschoss:

Schlafzimmer	5,05 * 1,48 + 3,91 * 2,41	=	16,90 m ²
Arbeitszimmer	3,10 * 2,29	=	7,10 m ²
Kinderzimmer	2,55 * 3,87	=	9,87 m ²
Bad	1,94 * 2,58	=	5,00 m ²
Flur	3,25 * 1,18	=	3,84 m ²
Abstellraum	1,35 * 0,98	=	1,32 m ²

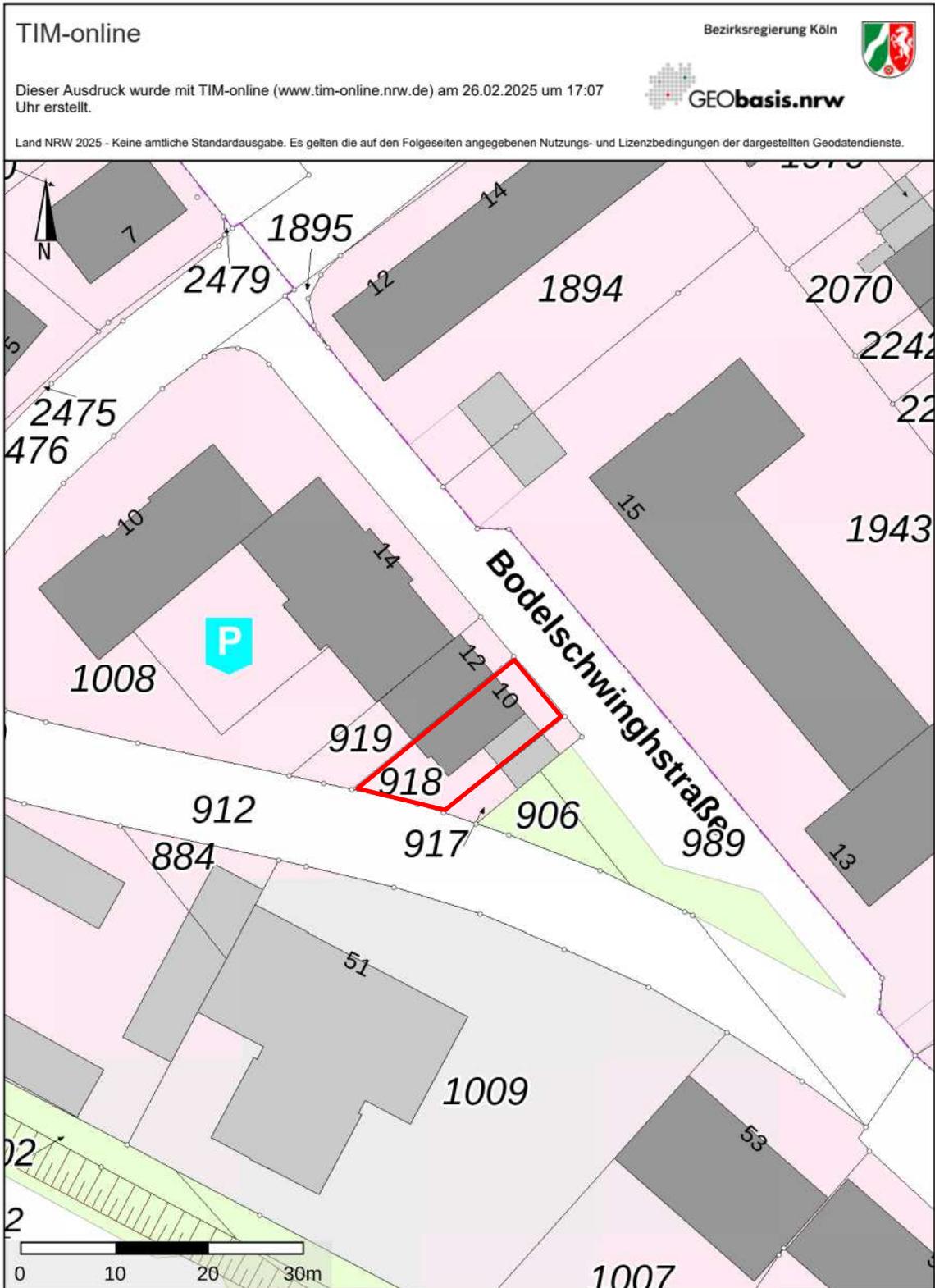
Summe		=	91,02 m ²
		=	rd. 91 m²

¹⁰ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Verkehrswertgutachten Einfamilien-doppelhaushälfte und Pkw-Garage Bodelschwinghstraße 10 in 53840 Troisdorf-Mitte - 34 -

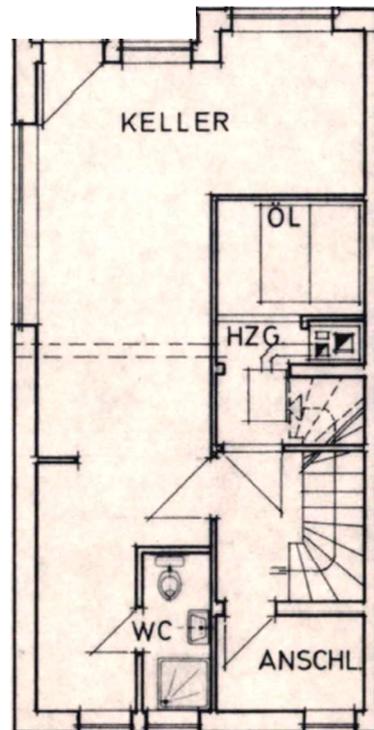
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 9.1

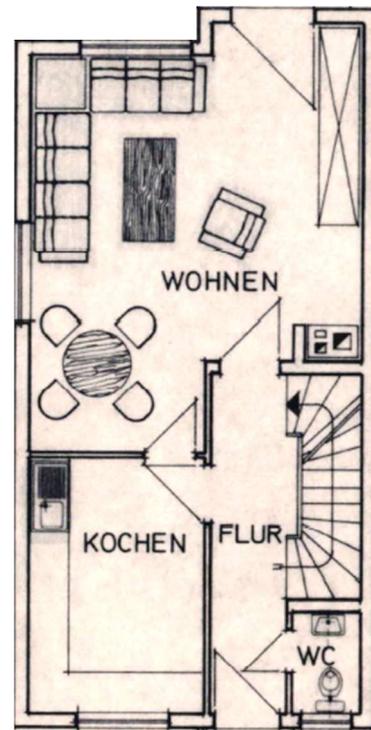


Bauzeichnungen

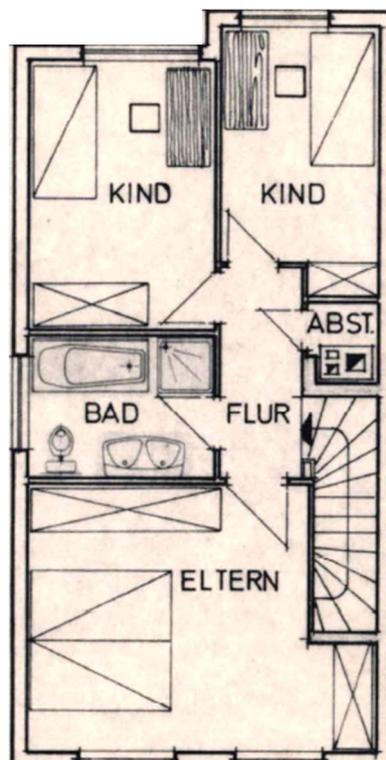
Anlage 13



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss