

Wertgutachten Einfamiendoppelhaushälfte mit Garagen- und
Werkstattgebäude Im Winkel 5 in Troisdorf-Oberlar - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

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

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 26.03.25

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

Exposé zum WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 042 K 073/24

beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einer

Einfamiendoppelhaushälfte

und mit einem

**Garagen- und Werkstattgebäude
bebauten Grundstücks**



Im Winkel 5
in
Troisdorf-Oberlar

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einer
Einfamiendoppelhaushälfte
und mit einem
Garagen- und Werkstattgebäude
Im Winkel 5
in
53842 Troisdorf

- **Nutzung:** leerstehend

- **Sachwert:** **440.000 €**

Bodenwert: 331.000 €

Gebäudewerte insgesamt: 120.000 €

Wert der Außenanlagen: 6.000 €

vorläufiger Sachwert: 457.000 €

- **Ertragswert:** **433.000 €**

Wohnfläche: rd. 114 m²

jährlicher Rohertrag: 13.680 €

Liegenschaftszinssatz: 1,75 %

- **Vergleichswert:** **437.000 €**

Gebäudefaktor: 4.050 €/m²

- **Verkehrswert:** **440.000 €**

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch von Sieglar auf dem Blatt 353 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Sieglar, Flur 12, Flurstück 227,
Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Im Winkel 5, Größe 602 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 einem Wohnungsrecht und dem Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Das Wohnungsrecht ist als obsolet zu betrachten, da die Berechtigte am 07.03.2024 verstorben ist. Der Teilungsversteigerungsvermerk 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, Garagen- und Werkstattgebäude). 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 sind nicht bekannt.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Troisdorfer Stadtteil Oberlar, rd. 1,5 km in Luftlinie gemessen westlich der Fußgängerzone im Zentrum von Troisdorf. 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-Oberlar, 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 In-frastruktur sind vorhanden. Als Einkaufsstadt der kurzen Wege entlang der Kölner Straße bietet Troisdorf eine Vielzahl von Geschäften. Das Bewertungsobjekt befindet sich in Troisdorf-Oberlar (rd. 6.000 Einwohner), das sich durch eine gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen für den täglichen Bedarf auszeichnet, rd. 0,4 km nördlich der Anschlussstelle Troisdorf der Autobahn A 59 auf der östlichen Seite der Straße im Winkel und rd. 50 m südlich der Kreuzung mit der Straße Im Zehntfeld, über die man nach rd. 0,1 km in östlicher Richtung zur Agnesstraße gelangt, die in südöstlicher Richtung in rd. 0,4 km zum Willy-Brandt-Ring und damit zur Autobahn-Anschlussstelle Troisdorf führt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich ältere, I- und II-geschossige Doppelhausbebauung. Im Umkreis von rd. 0,5 km um das Bewertungsobjekts befinden sich mehrere Bushaltestellen, der Bahnhof Troisdorf ist rd. 1 km entfernt. Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Die Straße Im Winkel ist im Mietspiegel für Troisdorf aus dem Jahr 2014 als mittlere Wohnlage eingestuft.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer I-geschossigen, unterkellerten Einfamiliendoppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einem Garagen- und Werkstattgebäude bebaut. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1956 von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft eGmbH Troisdorf in konventioneller, massiver Bauweise als Zweifamilienhaus errichtet (Baugenehmigung 20.05.1955, Rohbauabnahme 22.10.1956, Gebrauchsabnahme 17.01.1956 / 12.03.1957) und besitzt trotz Nutzung als Einfamilienhaus zwei abgeschlossene Wohnungen, allerdings keine Küche mehr im Dachgeschoss. Bis heute wurden verschiedene Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wie z.B. Heizungsanlage (2005 ?), Fenster (1983), Hauseingangstür, Bodenfliesen im Duschbad, Elektrik, Abwasserleitung im Kellergeschoss zur Straße. Die Baugenehmigung für das Garagen- und Werkstattgebäude wurde am 11.02.1959 / 31.03.1959 erteilt (Fertigstellung 1960). Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist unter Berücksichtigung des Alters als zufriedenstellend zu bezeichnen; der Unterhaltungszustand des Garagen- und Werkstattgebäudes ist mäßig. Bei der Ortsbesichtigung wurden an den Gebäuden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Renovierungsbedarf: Bodenbeläge, Tapeten, Anstrich
- tlw. auf Putz verlegte Heizungsrohre
- erneuerungsbedürftige Wanne im Bad im Dachgeschoss
- fehlende Dämmung im Spitzboden
- versotteter Schornstein
- Feuchtigkeiterscheinungen an den Kelleraußenwänden
- instandsetzungsbedürftige Kellerausgangstür
- instandsetzungsbedürftige Mauer an der Kellerausgangstreppe

- Außenputzabplatzungen im Bereich der Kellerausgangstreppe
- Außenputzschäden am Garagen- und Werkstattgebäude
- starke Feuchtigkeiterscheinungen an der rückwärtigen Wand des Garagen- und Werkstattgebäudes innen und außen
- erneuerungsbedürftiges Garagentor
- erneuerungsbedürftige Fenster am Garagen- und Werkstattgebäude

Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu rd. 114 m². Hierbei wurden wegen der Nutzung als Einfamilienhaus die Flure im Treppenhaus mitgerechnet. Ohne diese Flure beträgt die Wohnfläche 108 m².

Baubeschreibung

a) I-geschossige, unterkellerte Einfamiliendoppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Fassade	Rauputz mit Anstrich, Sockel mit Kunstharzputz
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (48°) in Holzkonstruktion mit Tondachziegeleindeckung
Dachgauben	Holzkonstruktion mit Schieferverkleidung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornsteinköpfe	Mauerwerk, ein Schornstein verkleidet mit Faserzementwandplatten
Hauseingangstür	Holztür mit isolierverglasten Licht- ausschnitten
Hauseingangstreppe	Betonstufen
Hauseingangsüberdachung	Metallkonstruktion mit lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten überdacht
Kellerausgangstür	Holztür

Kellerausgangstreppe Innentreppen	Betontreppe mit seitlichen Rampen Holztreppe mit Holzgeländer zum DG, Betontreppe mit Holzgeländer zum KG, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Fenster, Balkontür	in Kunststoff mit Isolierverglasung, ein Fenster außen mit Metallstabvorsatz, Kunststoffrollläden, an der Balkontür mit Elektroantrieb
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Duschbad, im Bad und in der Küche in unterschiedlicher Höhe, tlw. Wand- und Deckenpaneele, Decken tlw. mit Styroporverkleidung
Fußböden	schwimmender Estrich mit PVC-, Teppich- bzw. Fliesenbelag
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Niedertemperaturkessel Viessmann Vitogas 100 GS1A (2005 ?), Wärme- ausstrahlung durch Wandheizkörper
Warmwasserbereitung	elektrisch
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	- EG: Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC und Handwasch- becken - DG: Bad mit Wanne, WC und Hand- waschbecken
Balkon	Betonbrüstung mit blickdichtem, bis zu rd. 2 m hohen Plexiglasaufsatz, Treppenabgang zum Garten, Überdachung in Metallkonstruktion mit lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten

**b) I-geschossiges, nicht unterkellertes Garagen- und Werkstatt-
gebäude mit Flachdächern**

Fundamente, Bodenplatten	Beton
Wände	Mauerwerk
Fassade	Rauputz
Dächer	Betonflachdächer
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Werkstattvordach	Metallkonstruktion mit lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten
Garagentor	dreiteiliges Metalltor mit Tür
Werkstatttür	Holztür mit einfachverglastem Licht- ausschnitt
Tür Garage / Werkstatt	Holztür
Innenwandflächen	verputzt
Fußboden	in Werkstatt mit Fliesenbelag
Fenster	Garage: Metallfenster mit Einfachglas, Werkstatt: Holzsprossenfenster mit Ein- fachglas