



**Gutachten, Gebäude-
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575
Telefax (02242) 912576
E-Mail office@sv-buero-barth.de
Internet www.sv-buero-barth.de

Reg.-Nr. 25-B-2205

42 K 56/25

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Wohn- und Geschäftsgebäude

PLZ, Ort	53840 Troisdorf-Zentrum
Straße	Kölnener Straße 90
Ortsbesichtigung	24.09.2025
Wertermittlungsstichtag	24.09.2025



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

495.000 €

Diese Internetfassung unterscheidet sich vom Originalgutachten nur darin, dass sie keine Anlagen enthält.

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	9
4 . Wertermittlungsverfahren	14
5 . Bodenwert	18
6 . Sachwert	19
7 . Ertragswert	22
8 . Verkehrswert (Marktwert)	26
9 . Zusätzlicher Auftrag	27

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Betriebskostenverordnung (BetrKV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Landschaftsgesetz (LG)

1.2 Fachliteratur

Ross, Brachmann, Holzner
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
Hannover: Theodor Oppermann Verlag, 30. Auflage 2012

Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Köln: Reguvis Verlag, 10. Auflage 2023

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Luchterhand-Verlag, 6. Auflage 2005

Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
München/Unterschleißheim: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag, 8. Auflage 2005

Gabriele Bobka
Spezialimmobilien von A - Z
Reguvis Verlag, 4. Auflage 2024

Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Neuwied: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag

1.3 Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogrundfläche	BRI	Bruttorauminhalt
RND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	GND	Gesamtnutzungsdauer
NHK	Normalherstellungskosten	LZS	Liegenschaftszinssatz
FNP	Flächennutzungsplan	B-Plan	Bebauungsplan
II. BV	II. Berechnungsverordnung	BWK	Bewirtschaftungskosten
BPI	Baupreisindex	VPI	Verbraucherpreisindex
GRZ	Grundflächenzahl	GFZ	Geschossflächenzahl
BKI	Baukosteninformationszentrum	ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig		

1.4 Allgemeines

Auftraggeber

Mit Schreiben vom 18.08.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 56/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Kölner Straße 90 in 53840 Troisdorf-Zentrum" zu erstellen.

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a Abs. 5 ZVG

Hinweis

Die Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren hat lastenfrei zu erfolgen. Sollten in Abteilung II des Grundbuches wertbeeinflussende Eintragungen vorhanden sein, werden diese separat ermittelt. Das Ergebnis zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages gemäß § 51 ZVG wird dem Amtsgericht in einem Begleitschreiben zum Gutachten übersandt.

Zusätzlicher Auftrag

1. Für den Fall, dass auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb vorhanden sein sollte, ist festzustellen, Art und Inhaber desselben und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang).
2. Die Namen eventueller Mieter und Pächter sowie deren Anschrift festzustellen. Bei Eheleuten auch den Vornamen der Ehefrau.
3. Es wird gebeten, die amtliche Adresse festzustellen.

Wertermittlungstichtag 24.09.2025

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 24.09.2025 (ohne "Apartment" im DG)

Auskünfte

der Stadt Troisdorf (Planungsamt etc.)
des Rhein-Sieg-Kreises (Gutachterausschuss etc.)
Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 16.07.2025)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Troisdorf

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
7736	2	Troisdorf	9	2062	123 m ²

3 zu 2) Giebelanbaurecht an den Grundstücken Gemarkung Troisdorf Flur 9 Nrn. 2056, 2057 Blatt 8760), 2058 (Blatt 10922)

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

1 zu 2) Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Troisdorf Flur 9 Nrn. 2058 (z.Zt. Blatt 10922) hat das Recht zu verlangen, dass auf dem belasteten Grundstück nur in einer Tiefe von 9,05 Meter von der Grundstücksgrenze Kölner Straße an gerechnet, Baulichkeiten über 2 Meter Höhe errichtet werden dürfen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. Juni 1934 am 29. September 1934 in Blatt 660, über Blatt 3617 unter Neufassung hierher übertragen am 24. Oktober 2000.

2 zu 2) Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Troisdorf Flur 9 Nrn. 2059 und 2060 (z.ZT. Blatt 1140) hat das Recht den Hausgiebel des Hauses Kölner Straße 90 nach seinem Grundstück zu zum Anbauen unentgeltlich mitzubeneutzen und höher zu bauen, wogegen der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Troisdorf Flur 9 Nrn. 2061 und 2062 das Recht hat, den höher gebauten Teil des Giebels ebenfalls unentgeltlich mitzubeneutzen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. Juni 1950 am 10. Juli 1950 in Blatt 660, über Blatt 3617 unter Neufassung hierher übertragen am 24. Oktober 2000.

6 zu 2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Nicht eingetragene Umstände, die den Wert beeinflussen können, sind mir nicht bekannt.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung nicht vor.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Stadt Troisdorf (Internetausgabe) geführt.

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Troisdorf sind keine Eintragungen gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) registriert.

2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Stadt Troisdorf
Einwohner	rd. 75.000
Ortsteil	Zentrum
Kaufkraftkennziffer	91,1 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 25 km Bonn ca. 14 km Kreisstadt Siegburg ca. 5 km
Verkehrslage	Autobahn(en) A 59 ca. 2 km; A 3 ca. 5 km Bundesstraße(n) B 8 ca. 0,5 km Bahnhof ca. 0,4 km (Troisdorf) Bushaltestelle vis à vis und ca. 0,1 km (Wilhelmstraße)
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Troisdorf vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,5 km Schulen ca. 0,5 km (Grundschule) In Troisdorf sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Wohn- und Geschäftsgebäude in zwei- bis dreigeschossiger, geschlossener Bebauung. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Misch- bzw. Kerngebietslage.
Immissionen	Wesentliche Beeinträchtigungen wurden nicht festgestellt. Durch die Lage im Hauptgeschäftskern mit Fußgängerzone incl. Gastronomie sind neben besonderen Veranstaltungen die üblichen Emissionen in derartigen Lagen von Mittelstädten feststellbar.
Beurteilung der Lage	Die Immobilie befindet sich in Troisdorf, der größten Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Troisdorf liegt in der Rheinischen Tiefebene zwischen den Oberzentren Bonn und Köln östlich des Rheins. Die Oberzentren sind durch die gute Verkehrsanbindung von Troisdorf leicht erreichbar. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in Troisdorf-Zentrum. Es liegt unmittelbar an der Hauptgeschäftsstraße, ca. 30 m entfernt vom fußläufigen Bereich dieser Einkaufsstraße. Aus infrastruktureller Sicht kann diese Lage als gut eingestuft werden. Es bestehen gute Verkehrsverbindungen nach Köln, Bonn und zur Kreisstadt.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 5,4 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 2,3 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 43,8 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	eben
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. rechteckig
mittlere Breite	~ 7,0 m
mittlere Tiefe	~ 17,5 m
Baugrund	Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.
Altlasten	Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	Wohn- und Geschäftsgebäude

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit MI für "Mischbaufläche" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. T 139 Blatt 1 und 2, Teilaufhebung und 1. Änderung vom 10.03.2012, der folgende bauliche Nutzung ausweist: MK = Kerngebiet
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	---

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohn- und Geschäftsgebäude genutzt.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche "Kölner Straße" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Troisdorf fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Troisdorf sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.
Hinweis	Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

3. Gebäudebeschreibung

Hinweis	<p>Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeitypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.</p> <p>Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und keine gesundheits- gefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.</p> <p>Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.</p>
---------	---

3.1 Allgemeines

Zulässigkeit	Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen.
Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftsgebäude, einseitig angebaut 4 Vollgeschosse; voll unterkellert; Spitzboden teilausgebaut
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	1966 Anbau: 1982
Umbau/Mod.	Fenster ca. 2010; Bäder ca. 1990er Jahre; Hauseingangstür und Ladeneingang/Fenster 2012

3.2 Raumaufteilung

KG	Flur, 3 Kellerräume, HZR, HAR, Tresor- bzw. Lagerraum
EG	Allgemeinflur, Ladenflächen, Sozialraum, WC
1.OG	Flur, 2 Zimmer, Bad, Wohn- und Esszimmer, Küche, Dachterrasse
2.OG	Flur, 2 Zimmer, Bad, Wohn- und Esszimmer, Küche, Balkon
3. OG	Flur, Schlafzimmer, Bad, Wohn- und Esszimmer, Küche, Balkon
SpB	Speicherraum und "Apartment" (ohne Besichtigung)

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk; KG: Beton
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Dach	Holzstängeldach mit Ziegeldeckung

3.4 Ausbau

Fassade	Putzfassaden; straßenseits Marmorplatten
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden; Glasbausteine im Treppenhaus
Hauseingangstür Laden	Alu mit Isolierverglasung und Seitenteil mit Briefkästen Alu mit Isolierverglasung und Oberlicht zum Laden
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich; EG: abgehangene Facettendecke und Paneele
Fußbodenbeläge	EG: Granitfliesen und Laminat Wohnungen: Laminat und Fliesen Küchen: Fliesen und Laminat Bäder je WE: Fliesen
Sanitärausstattung	je 1 Bad mit Wanne, WC u. HW-Becken im 1. und 2. OG 1 Bad mit Dusche, WC u. HW-Becken im 3. OG im EG sep. WC zur Gewerbeinheit Lt. Angaben Bad mit Wanne, WC und HW-Becken im "App."-Spitzboden
Treppen	Stahlbetontreppen mit Solnhofener Stufen

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung (Zentrale aus 1990)
Warmwasservers.	dezentral über elektr. Durchlauferhitzer
Elektro	normale bzw. einfache Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

Die Giebelfenster werden im Einverständnis mit dem Nachbarn stillschweigend geduldet. Öffentl.-rechtlich sind diese nicht zulässig. Die Vereinbarung mit dem Eigentümer des Grundstücks Kölner Straße 92 sieht vor, dass bei baulicher Veränderung dieses Gebäudes (z.B. Lückenschluss) diese Fenster unverzüglich zu schließen sind (Vereinbarung vom 08.11.1991).

3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen

3.8 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Grenzbebauung
Einfriedung	Grenzbebauung

3.10 Nebengebäude

3.11 Garage(n)

ohne

3.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- allg. Instandhaltungsmängel und Modernisierungsstau (Oberböden; etc.)
- tlw. bauartbedingte Wärmebrücken (Heizungsnischen, Rollladenkästen etc.)
- Verkleidung der unterseitigen Eingangsüberdachung fehlt
- Anzeichen von Feuchtigkeit im KG, im EG-Deckenbereich der Küche (Dachterrasse) und im Bad-3. OG
- einfache Elektroinstallation
- Laminatböden mit Spaltenbildung
- Wohnungseingangstüren schließen nicht luftdicht
- veraltete Heizzentrale
- Giebelfenster baurechtlich nicht genehmigt
- Die Nutzung des Flachdachs des Anbaus als Dachterrasse ist baurechtlich nicht nachgewiesen wie auch der Ausbau des Spitzbodens ("Apartment")

Für notwendige Instandsetzungsmaßnahmen wird nachfolgend ein pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 40.000 € berücksichtigt.

Hinweis

Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhafte(n) Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.

3.13 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart und des Baualters kann angenommen werden, dass keine erhöhten Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.

3.14 Unterhaltungszustand

Ausschließlich der aufgeführten Mängel normaler Unterhaltungszustand

3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Wohneinheiten in den Obergeschossen und Laden im Erdgeschoss. Das vermietete "Apartment" im Spitzboden ist baurechtlich nicht genehmigt und wird bei den Einnahmen deshalb nicht berücksichtigt. Die Grundrissgestaltung der Wohnungen ist zweckmäßig, jedoch nicht optimal. Die Attraktivität von gewerblichen Nutzflächen im Zentrum von Troisdorf ist relativ gering, sodass die Stadt Mietinteressenten "Starhilfen" anbietet. Die vollständige Bebauung des Grundstücks ohne rückwärtige Zugangsmöglichkeit wirkt sich ebenfalls nicht positiv aus.

3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	592,25 m ²	
	Bruttorauminhalt	1.543,03 m ³	
	Wohnfläche-1.OG*	62,03 m ²	} 186,09 m ²
	Wohnfläche-2.OG	62,03 m ²	
	Wohnfläche-DG	62,03 m ²	
	Nutzfläche-EG	90,60 m ²	
	bebaute Fläche	122,11 m ²	

Gebäudekenndaten Wohn- und Geschäftshaus

BRI / BGF	2,61
BRI / WNfl.	5,58
BGF / WNfl.	2,14
GRZ - IST	0,99
GFZ - IST	3,12

* ohne Dachterrasse aufgrund der fehlenden Nutzungserlaubnis

4. Wertermittlungsverfahren

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Für die Ermittlung von Verkehrswerten gem. § 194 BauGB hat der Gesetzgeber die ImmoWertV als Durchführungsverordnung zum BauGB beschlossen. Dabei handelt es sich um anerkannte Regeln der Bewertungslehre, die üblicherweise angewendet werden sollten. Abweichungen sind möglich und zu begründen. Als normierte Verfahren gemäß § 6 ImmoWertV sind Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren benannt. Der Entwicklungsstand bzw. Qualität des zu beurteilenden Grundbesitzes orientiert sich an denen in § 3 ImmoWertV ausgewiesenen Grundstücksnutzungen. Der Bodenwert ist gemäß §§ 40 ff. (Teil 4, Abschnitt 1) ImmoWertV zu ermitteln.

4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser normierten Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Neben den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen.

4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

4.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Als Grundlage der Sachwertermittlung wird das Modell der ImmoWertV herangezogen sowie die ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses und der AGVGA. In Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden, wenn das Verfahren offensichtlich zu keinem marktgerechten Ergebnis führt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der sonstigen baulichen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (USt.) angesetzt. Neben den Orientierungswerten der NHK 2010, Anlage 1 werden die Kostenkennwerte der jeweils aktuellen BKI, Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte herangezogen. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden dabei angemessen berücksichtigt. In Einzelfällen kann auch von der Bezugseinheit abgewichen werden, wenn z.B. €/m²/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

4.7 Verfahrenswahl

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet.

In Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a ZVG ist der Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen zu ermitteln. Hierzu zählen insbesondere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, die bei einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB unmittelbar zu berücksichtigen ist.

4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Im Einzelfall kann jedoch davon abgewichen werden um z.B. die Modellkonformität von anderweitigen Auswertungen einzuhalten.

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei werden die Orientierungswerte gem. ImmoWertV Anl. 1, BelWertV Anl. 2 und sonstige Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis angemessen berücksichtigt.

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung setzt dabei nur die laufende Instandhaltung voraus. Demzufolge soll sich die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen verlängern und umgekehrt bei unterlassener Instandhaltung vermindern. Bei der Verlängerung der RND wird das Modell der modifizierten Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV Anl. 2 angemessen berücksichtigt. Von der üblichen Alterswertminderung bei "jüngeren" Gebäuden (Jahr des Stichtages - Baujahr = Gebäudealter) kann dann nach sachverständigem Ermessen auch abgewichen werden.

Unter Beachtung der Bauart, des Baualters, des Bauzustands und einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und Bewirtschaftung werden für das Objekt folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

Ursprungsbaujahr	1966
Anbau	1982
Modernisierung	Fenster ca. 2010; Bäder ca. 1990er Jahre; Hauseingangstür und Ladeneingang/Fenster 2012
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$30 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,3750$$

entspricht rd. 62,50 %

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Im Sach- und Ertragswertverfahren ist der Bodenwert separat zu berücksichtigen. Im Vergleichswertverfahren beinhalten die Vergleichspreise den Anteil an Grund und Boden.

Der Grundbesitz ist bebaut. Aufgrund der Nutzung ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen.

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dazu ist eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen heranzuziehen, deren Grundstücksmerkmale mit denen des Bewertungsobjektes hinreichend übereinstimmen.

Alternativ kann der nächstgelegene Bodenrichtwert, dessen Ableitung üblicherweise ebenfalls auf der Auswertung von Vergleichspreisen basiert (in Abhängigkeit von Nutzung, Lage etc.), herangezogen werden.

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesen:

Kölner Straße 460 €/m²; ebfrei; MK; III; GFZ: 1,5

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage keine wesentlichen, wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Es wird jedoch eine Anpassung von rd. 30 % aufgrund der deutlich intensiveren Nutzung mit einer GFZ von 3,12 als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$\begin{array}{rclclcl}
 460 \text{ €/m}^2 & + & 30 \% & = & 598,00 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd.} & 600 \text{ €/m}^2 \\
 \text{Bauland} & : & 123 \text{ m}^2 & \times & 600 \text{ €/m}^2 & = & \mathbf{73.800 \text{ €}}
 \end{array}$$

6. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die ImmoWertV und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Dabei werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer verwendet. Bei den Ansätzen werden auch Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI), anderweitigen Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte berücksichtigt. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden bei den Basisansätzen angemessen berücksichtigt. Als Bezugseinheit für die BGF ist die DIN 277/2005.02 heranzuziehen.

In Ausnahmefällen können auch abweichende Bezugseinheiten wie Bruttorauminhalt (BRI), Wohnfläche (Wfl.) oder andere Basisgrößen herangezogen werden.

Bei dem Ansatz der Kostenkennwerte bezogen auf das Jahr 2010 wird die konjunkturelle Anpassung auf Basis von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zum Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag erfolgen.

Die Wertminderung wegen Alters soll gemäß ImmoWertV gleichmäßig erfolgen. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt. Sollten jedoch die Sachwertanpassungsfaktoren unter Berücksichtigung anderer Abschreibungstabellen ermittelt worden sein (z.B. nach Ross), sind diese Grundlagen bei Sachwertobjekten im Einzelfall zu berücksichtigen.

6.1 Normalherstellungskosten (gem. Kostenkennwerte/NHK/BKI/etc.)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
Wohnhaus	592 m ²	900	532.800 €
Gesamt	592 m²		532.800 €

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten III/2025 : (Index 189,7) = 1.010.722 €
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 1.010.722 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 30 Jahre

Alterswertminderung (linear) : 62,50 % - 631.701 €

Alterswertminderungsfaktor : 0,3750

vorläufiger Zeitwert = 379.021 €

Außenanlagen (pauschal) : 6,0 % + 22.741 €

401.762 €

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 401.762 €

aus 5. Bodenwert 73.800 €

vorläufiger Sachwert 475.562 €

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Diese Auswertungen sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Für gemischt genutzte Grundstücke, wie im vorliegenden Fall, sind keine Anpassungsfaktoren ermittelt worden. In Anlehnung an die Marktlage und sonstigen Auswertungen von Sachwertanpassungsfaktoren wird im vorliegenden Fall ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 1,10 als angemessen und marktgerecht erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$475.562 \text{ €} \quad \times \quad 1,10 \quad = \quad 523.118 \text{ €}$$

Zur Ermittlung des Sachwertes ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert ggfs. um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzupassen. Hierzu zählen beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Bauschäden und Baumängel sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese wertrelevanten Einflüsse sollen durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Demnach ergeben sich folgende Korrekturen zu dem zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert:

Vorläufiger Sachwert	(objektspezifisch angepasst)	523.118 €
Schäden und Mängel	-	40.000 €
ökonom. Wertabschlag		
Besondere Bauteile		
Besondere Einrichtungen		
Bes. Außenanlagen		
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		
Zeitwert Garage(n)		
Zeitwert Nebengebäude		
Sonstige Bodenwerte		
	Summe	483.118 €
Sachwert	rd.	485.000 €

7. Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bei den bei der Wertermittlung angesetzten Bewirtschaftungskosten handelt es sich um kalkulatorische Werte aus Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis und Erfahrungswerten.

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Die Höhe des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist von der Art der Immobilie (Einfamilien-, Mehrfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung, Geschäftshaus etc.), der Lage des Grundstückes und den sich mit der Zeit wandelnden Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt abhängig.

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für Mehrfamilienhäuser in Troisdorf einen Liegenschaftszinssatz von 2,6 % +/- 0,5 % und für Geschäfts- und Bürogebäude einen Liegenschaftszinssatz von 3,9 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,25 % der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der Kapitalisierungsfaktor entspricht dem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor.

Gezahlte Mieten und Pachten

Das Bewertungsobjekt ist überwiegend vermietet. Das 1.OG wird von den Eigentümern selbst genutzt. Das EG und 2.OG ist vermietet; das 3.OG steht derzeit leer. Das "Apartment" im SpB/Speicher ist vermietet, allerdings ist dieses für die ausgeführte Nutzung nicht genehmigt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Troisdorf liegt ein Mietspiegel vor. Die nachfolgende Tabelle ist im Mietspiegel 2025 veröffentlicht.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²
	9,50 €	52	8,11 €	79	7,60 €	106	7,50 €	133	7,36 €
26	9,43 €	53	8,08 €		7,59 €	107	7,50 €	134	7,35 €
27	9,36 €	54	8,05 €	81	7,58 €	108	7,50 €	135	7,33 €
28	9,29 €		8,02 €	82	7,58 €	109	7,50 €	136	7,32 €
29	9,22 €	56	7,99 €	83	7,57 €	110	7,50 €	137	7,31 €
	9,16 €	57	7,96 €	84	7,56 €	111	7,49 €	138	7,29 €
31	9,09 €	58	7,94 €		7,56 €	112	7,49 €	139	7,27 €
32	9,03 €	59	7,91 €	86	7,55 €	113	7,49 €	140	7,26 €
33	8,97 €		7,89 €	87	7,55 €	114	7,49 €	141	7,24 €
34	8,91 €	61	7,87 €	88	7,54 €	115	7,48 €	142	7,22 €
	8,86 €	62	7,84 €	89	7,54 €	116	7,48 €	143	7,20 €
36	8,80 €	63	7,82 €		7,54 €	117	7,48 €	144	7,18 €
37	8,75 €	64	7,80 €	91	7,53 €	118	7,47 €	145	7,16 €
38	8,69 €		7,78 €	92	7,53 €	119	7,47 €	146	7,14 €
39	8,64 €	66	7,77 €	93	7,53 €	120	7,46 €	147	7,11 €
	8,59 €	67	7,75 €	94	7,52 €	121	7,46 €	148	7,09 €
41	8,55 €	68	7,73 €		7,52 €	122	7,45 €	149	7,06 €
42	8,50 €	69	7,72 €	96	7,52 €	123	7,45 €	150	7,04 €
43	8,45 €		7,70 €	97	7,52 €	124	7,44 €		
44	8,41 €	71	7,69 €	98	7,52 €	125	7,43 €		
	8,37 €	72	7,67 €	99	7,51 €	126	7,43 €		
46	8,33 €	73	7,66 €		7,51 €	127	7,42 €		
47	8,29 €	74	7,65 €	101	7,51 €	128	7,41 €		
48	8,25 €		7,64 €	102	7,51 €	129	7,40 €		
49	8,21 €	76	7,63 €	103	7,51 €	130	7,39 €		
	8,18 €	77	7,62 €	104	7,51 €	131	7,38 €		
51	8,14 €	78	7,61 €		7,50 €	132	7,37 €		

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen mit einer Größe von 62m² Wfl. 7,84 €/m² aus. Dabei handelt es sich um Basisansätze, die je nach Baualtersklasse, Ausstattung und Modernisierung angepasst werden können. Hierzu steht ein Online-Rechner zur Verfügung, der bei den nachfolgend angesetzten Mieterträgen angemessen berücksichtigt wird. Zusätzlich werden Internetrecherchen zur Ableitung des Mietzins hinzugezogen.

Die Ladenmieten in Troisdorf liegen im Durchschnitt zwischen 10 und 15 €/m²/Nfl. Es handelt sich um relativ moderate Mieten für Städte dieser Größenordnung. Neben der allgemeinen strukturellen Problemen der Einkaufs- und Fußgängerzonen durch den wachsenden Online-Handel und zunehmenden Filialisierungen ist auch Troisdorf von den sog. Trading-Down-Effekt betroffen. Deshalb hat die Stadt Troisdorf für die Innenstadt ein zweijähriges Förderprogramm beschlossen (ZIZ), welches der Stadt ermöglicht, leerstehende Ladenlokale anzumieten und mit passenden Nutzungskonzepten an einen Betreiber zu 20 % der Altmietkosten befristet weiterzuleiten. Weitere Informationen zum Programm "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" (ZIZ) sind bei der Troisdorfer Wirtschaftsförderungs- und Stadtmarketing GmbH (TROWISTA) zu erfragen.

Mögliche Förderprogramme werden nachfolgend nicht berücksichtigt. Sie spiegeln lediglich die allgemeine Situation von Ladenlokalen in dieser Zentrumslage mit relativ hohen Leerständen wider. Dieser Sachverhalt wird in den folgenden Ertragsansätzen bzw. Ertragswertermittlungen angemessen berücksichtigt.

In Anlehnung an diese Veröffentlichung und unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung werden folgende Mieten als marktüblich erzielbar angesehen:

Mieteinheit

Laden	13,00 €/m ² /Nfl.	2.OG	8,00 €/m ² /Wfl.
1.OG	8,50 €/m ² /Wfl.	3.OG	8,00 €/m ² /Wfl.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
EG-Laden	91	∅ 13,00	1.183 €
1.OG	62	∅ 8,50	527 €
2.OG	62	∅ 8,00	496 €
3.OG	62	∅ 8,00	496 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	277		2.702 €

Rohertrag (p.a.)	2.702 €	x	12 Monate	=	32.424 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>5.746 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	26.678 €
Bodenertragsanteil	73.800 €	x	3,25 %	-	<u>2.399 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	24.279 €
Bei einer Restnutzung von			30 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			3,25 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			18,98		
Gebäudeertragswert:	24.279 €	x	18,98	=	460.815 €
Bodenwert				+	<u>73.800 €</u>
vorläufiger Ertragswert					534.615 €
Schäden und Mängel				-	40.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
sonstige Bodenwerte					<u> </u>
				Summe	494.615 €

Ertragswert rd. **495.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-Wo:	3 WE	à	359,0 €/J.	=	rd. 1.077 €
Verw.-Ge.:	3 %	von	14.196 €	=	rd. 426 €
Inst.h.-Wo:	186 m ²	x	14 €/m ²	=	rd. <u>2.604 €</u>
Inst.h.-GE:	91 m ²	x	14 €/m ²	=	rd. 1.274 €
Mietausfall:	2 %	von	18.228 €	=	rd. 365 €
Mietausfall:	4 %	von	14.196 €	=	rd. 568 €
					<u>5.746 €</u>
					entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag 17,7 %

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus den angewandten Berechnungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten; für Rendite- und gemischt genutzte Objekte steht der Ertragswert im Vordergrund.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert deshalb unmittelbar aus dem ermittelten Ertragswert abzuleiten. Der Sachwert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle.

Der Verkehrswert gemäß ZVG ist lastenfrei und je Grundstück separat zu ermitteln. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

495.000 €

(in Worten: Vierhundertfünfundneunzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	1.787 €/m ² /WNfl.
bzw. einen Rothertragsfaktor von	15,3
Bodenwertanteil vom Verkehrswert	14,9 % (rentierlich)

9. Zusätzlicher Auftrag

9.1 Betriebseinrichtungen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich im Erdgeschoss um einen Gewerbebetrieb. Lt. Angaben befinden sich die Einrichtungsgegenstände im Eigentum des Gewerbetreibenden. Sonstige besondere Einrichtungen (Zubehör) wurden am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

9.2 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist überwiegend vermietet. Das 1.OG wird von den Eigentümern selbst genutzt. Das EG und 2.OG ist vermietet; das 3.OG steht derzeit leer. Das "Apartment" im SpB/Speicher ist vermietet, allerdings ist dieses für die ausgeführte Nutzung nicht genehmigt.

9.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Kölner Straße 90
53840 Troisdorf**

9.4 Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Troisdorf sind keine Eintragungen gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) registriert.

9.5 Kanalanschlussbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Troisdorf sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.

9.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Troisdorf fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.

Ich beziehe mich bei der Erstellung dieses Gutachtens auf meine öffentliche Bestellung durch die Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg.

Hennef, 08.12.2025

Dipl.-Ing. Herbert Barth

Die Weitergabe dieses Gutachtens an Dritte ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen ist untersagt; sollte dies gleichwohl erfolgen, ist eine Haftung des Sachverständigen aus jedwedem Rechtsgrund gegenüber dem Dritten ausgeschlossen. Im übrigen begründet – auch im Falle der Weitergabe mit Zustimmung des Sachverständigen – dieses Gutachten und der dem zugrunde liegenden Auftrag keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.