Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten
von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilien-Reihenendhaus (Wohnungseigentum Nr. 5)
mit Gartenfläche (Sondernutzungsrecht Nr. 5),
PKW-Fertiggarage (Sondernutzungsrecht Nr. GA 70)
und PKW-Stellplatz (Sondernutzungsrecht Nr. ST 69)
Paulshau XX, 50169 Kerpen-Horrem

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 31 K 8/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Kerpen Nordring 2 - 8 50171 Kerpen
Auftrag vom	: 03.04.2024,
Ortstermin am	: 29.05.2024
Wertermittlungsstichtag	: 29.05.2024
Qualitätsstichtag	: 29.05.2024
Verkehrswert[1] (ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)	**: EUR 424.000,-**

[1] Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte, in einigen Teilen gekürzte Internetversion.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	6
3.1	Allgemeine Angaben	6
3.2	Lage des Grundstücks	10
3.3	Beschreibung des Grundstücks	11
4	Baubeschreibung	13
4.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	16
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	19
4.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	20
4.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	21
4.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	22
5	Wertermittlung des 1 / 44 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Horrem, Flur 28, Flurstück 800	23
5.1	Bodenwertermittlung	23
5.2	Sachwertverfahren	23
5.3	Ertragswertverfahren	23
5.4	Verkehrswertermittlung	23

6	Bewertung der Belastungen durch die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte	24
6.1	Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht, Abt. II. lfd. Nr. 1)	24
6.2	Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht, Abt. II, lfd. Nr. 2)	25
6.3	Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht, Abt II, lfd. Nr. 3)	25
6.4	Dienstbarkeit (Betrieb, Unterhaltung, Instandhaltung, Errichtung von Wärmeversorgungsanlagen, Betretungs-/ Transportrecht und Verbot eigener Heizungsanlagen, Abt. II. lfd. Nr. 4)	25
7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	26
8	Literatur / Unterlagen	31
9	Anlagen	32

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 03.04.2024 vom

Amtsgericht Kerpen
Nordring 2 - 8
50171 Kerpen

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Horrem, Blatt 6838 eingetragenen 1 / 44 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Gemarkung Horrem, Flur 28, Flurstück 800, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche: "Paulshau XX" in der Größe von 14.200 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnungseigentumseinheit – Reiheneckhaus, sowie weiterhin verbunden mit den Sondernutzungsrechten an Freiflächen (Nr. 5), an der PKW-Fertiggarage (Nr. GA 70) und dem PKW-Stellplatz (Nr. ST 69),

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermines erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Freitag, den 24.05.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Auf Wunsch der Antragsgegnerin wurde dieser Ortstermin kurzfristig wegen Krankheit auf

Mittwoch, den 29.05.2024, 16.00 Uhr

verlegt.

Die Beteiligten wurden fernmündlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:
- XX

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die, den Aufteilungsplänen entnommenen, Grundrisspläne wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Das Objekt wird von der Antragsgegnerin selbst genutzt.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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.[1]

[1] Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	:	50169 Kerpen-Horrem Paulshau XX
Eigentümer lt. Grundbuch	:	- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
Amtsgericht	:	Kerpen
Wohnungs- und Teileigentums-grundbuch von	:	Horrem, Blatt 6838, Best.-Verz. lfd. Nr. 1
Gemarkung	:	Horrem
Flur	:	28
Flurstück	:	800
Größe	:	14.200 m²
Miteigentumsanteil	:	1 / 44
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	:	lfd. Nr. 1: 1 / 44 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Horrem, Flur 28, Flurstück 800, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche: "Paulshau XX" in der Größe von 14.200 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnungseigentumseinheit – Reiheneckhaus.

		Hier wurden folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet: - an den Flächen mit der Nr. 5 des Freiflächenplans - an dem KFZ-Stellplatz bezeichnet mit ST 69 des Freiflächenplans - an der Garage GA 70 des Freiflächenplans[1]
Lasten in Abt. II des Grundbuches[2]	:	lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung, Betrieb und Unterhaltung von Stromversorgungsleitungen, Bau- und Aufwuchsbeschränkung) für Strom-Netzgesellschaft Kolpingstadt Kerpen GmbH und Co.KG. Bezug: Bewilligungen vom 31.05.2016 (UR-Nr. 871/2016, Notar Dr. Klaus-Jürgen Dinstühler, Köln) und vom 07.09.2016 (UR-Nr. 1482/2016, Notar Dr. Klaus-Jürgen Dinstühler, Köln). Eingetragen am 18.10.2016.[3]

[1] Die Lage des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte ist der Anlage 19 zu entnehmen

[2] Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Horrem, Blatt 6838, letzte Änderung 29.02.2024, Abdruck vom 29.02.2024

[3] Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus und wird unter Punkt 6.1 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

lfd. Nr. 2:
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung, Betrieb und Unterhaltung von Wasserversorgungsleitungen, Bau- und Aufwuchsbeschränkung) für RWE Deutschland Aktiengesellschaft in Essen. Bezug: Bewilligungen vom 31.05.2016 (UR-Nr. 872/2016, Notar Dr. Klaus-Jürgen Dinstühler, Köln) und vom 07.09.2016 (UR-Nr. 1483/2016, Notar Dr. Klaus-Jürgen Dinstühler, Köln). Eingetragen am 18.10.2016.[1]

lfd. Nr. 3:
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung, Betrieb und Unterhaltung einer Gasversorgungsleitung, Bau- und Aufwuchsbeschränkung) für Gas-Netzgesellschaft Kolpingstadt Kerpen GmbH und Co.KG. Bezug: Bewilligungen vom 31.05.2016 (UR-Nr. 873/2016, Notar Dr. Klaus-Jürgen Dinstühler, Köln) und vom 07.09.2016 (UR-Nr. 1484/2016, Notar Dr. Klaus-Jürgen Dinstühler, Köln). Eingetragen am 18.10.2016.[2]

[1] Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus und wird unter Punkt 6.2 dieses Gutachtens gesondert bewertet.
[2] Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus und wird unter Punkt 6.3 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

lfd. Nr. 4:
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb, Unterhaltung, Instandhaltung und Errichtung von Wärmeversorgungsanlagen, Betretungs- und Transportrecht; Verbot der Errichtung und Betrieb von Heizungsanlagen und/oder Wärmeerzeugungsanlagen durch den Eigentümer) für Frankenwärme FW GmbH mit dem Sitz in Klingenberg (Amtsgericht Aschaffenburg, HRB 11767). Die Ausübung durch Dritte ist gestattet. Bezug: Bewilligung vom 03.11.2016 (UR-Nr. 1902/2016, Notar Dr. Klaus-Jürgen Dinstühler, Köln). Eingetragen am 18.11.2016.[1]

lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk[2]

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 29.04.2024 sind im Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen vorhanden:

Baulastenblatt Nr. 1257, Seite 1, lfd. Nr. 1:
Zugunsten der Grundstücke Waldweg 37, Gemarkung Horrem, Flur 28, Flurstücke 789 und 792 werden die Abstandsflächen, wie sie im Lageplan grün dargestellt sind, auf das Grundstück Gemarkung Horrem, Flur 28, Flurstück 800 übernommen. Die Flächen sind von einer Bebauung mit Gebäuden freizuhalten und dürfen nicht für Abstandsflächen der eigenen Bebauung in Anspruch genommen werden. Eingetragen am 29.01.2019.[3]

[1] Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus und wird unter Punkt 6.4 dieses Gutachtens gesondert bewertet.
[2] Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.
[3] Die belastete Fläche befindet sich im südwestlichen Randbereich des zu bewertenden Grundstücks und wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Kerpen-Horrem, an der Straße "Paulshau", ca. 2 km vom Ortskern von Horrem entfernt. Die Straße "Paulshau" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Kerpen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 68.000 Einwohner. Der Stadtteil Horrem hat ca. 13.000 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Horrem vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Kerpen, in ca. 7,5 km Entfernung. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim, ebenfalls in ca. 7,5 km Entfernung.

Kindergarten, Grundschule und Hauptschule können in Horrem besucht werden. Eine Realschule sowie eine Gesamtschule sind im Schulzentrum Horrem - Sindorf, in ca. 3 km Entfernung, vorhanden. Ein Gymnasium kann in Kerpen besucht werden.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Auffahrt "Kerpen" auf die Bundesautobahn 4 ist ca. 6 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Bei der Bundesautobahn 4 handelt es sich um die Verbindung Köln - Aachen. Das Autobahnkreuz Kerpen ist ca. 6 km entfernt. Es stellt die Anschlussstelle der Bundesautobahn 4 an die Bundesautobahn 61 dar. Bei der Bundesautobahn 61 handelt es sich um die Verbindung Venlo - Koblenz. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecken Aachen - Köln - Siegen bzw. Horrem - Bedburg befindet sich in Kerpen-Horrem, in ca. 750 m Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 550 m Entfernung.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern z.T. in offener, z.T. in geschlossener Bauweise zusammen. Westlich und südwestlich sind ferner Gewerbebetriebe mit Freiflächen/Lagerflächen (u.a. Dachdeckerbetrieb, Kfz-Werkstatt, Fitnessstudio usw.) vorhanden. Weiterhin sind östlich angrenzend Holzungsflächen vorhanden. Ein Kinderspielplatz befindet sich auf dem zu bewertenden Grundstück.

Eine Bahnstrecke verläuft östlich, in ca. 100 m Entfernung. Hierdurch kommt es zu Beeinträchtigungen durch Verkehr. Weitere, besonders zu berücksichtigende, Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 14.200 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 70 m an die Straße "Paulshau" und ist im Mittel ca. 122 m tief.

Das Grundstück ist leicht geneigt. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 11.06.2024 befand sich auf dem zu bewertenden Grundstück ehemals ein Altreifenverwertungsbetrieb. Die Bebauung wurde 2003 unter gutachterlicher Begleitung zurückgebaut. Die Sanierung erfolgte durch Auskofferung der obersten 0,5 – 1 m tiefen Bodenschicht. Die gesamte Fläche wird im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen als sanierte Fläche nachrichtlich geführt.

Gemäß der o.g. Bescheinigung wurde der Grund- und Boden sachgerecht saniert. Aufgrund dieser Gegebenheiten wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind.

Weitere Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei weitere Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Markscheidewesen & Bergschäden vom 18.04.2024 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadens-gefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Die "Kleine Erft" verläuft südwestlich, in ca. 850 m Entfernung, die "Erft" in ca. 1,3 km Entfernung und die "Große Erft" verläuft ca. 1,7 km entfernt. Das Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte[1] nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit insgesamt 44 Einfamilienhäusern (z.T. Reihenhäuser, z.T. Doppelhaushälften) sowie 19 PKW-Garagen und 89 PKW-Außenstellplätzen bebaut. Zusätzlich ist ein Heizungsgebäude als "Haustechnikzentrale" mit dort befindlicher Zentralheizungsanlage vorhanden. Ferner befinden sich gemeinschaftliche Grünflächen, ein Kinderspielplatz sowie eine private Erschließungsstraße (private Stichstraße der Straße "Paulshau", Spielstraße) auf dem zu bewertenden Grundstück. Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Das zu bewertende Sondereigentum an dem Einfamilien-Reihenendhaus "Paulshau XX", Nr. 5 lt. Aufteilungsplan, befindet sich im nördlichen Reihenhaustrakt des Grundstücks. Hiermit verbunden sind die Sondernutzungsrechte an der, unmittelbar an das zu bewertende Wohnhaus angrenzenden, PKW-Garage GA 70 und dem vor dieser Garage gelegenen PKW-Außenstellplatz ST 69; der Bereich des PKW-Außenstellplatzes ST 69 stellt die Zufahrt zur o.g. Garage dar.
Weiterhin verbunden mit dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an den Garten-/Freiflächen, die vor dem Wohnhaus und hinter dem Wohnhaus und der Garage gelegen und im Freiflächenplan mit der Nr. 5 bezeichnet sind.
Die Zufahrt zum Einfamilien-Reihenendhaus Nr. 5 erfolgt über die o.g. asphaltierte Privatstraße. Die o.g., rückwärtige Garten-/Freifläche grenzt an einen Fußweg.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss. Die Erschließungsanlage "Paulshau" ist erstmalig hergestellt. Gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 18.04.2024 wurde die Erschließung durch einen öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrag im Sinne des § 124 des Baugesetzbuches (BauGB) auf einen Erschließungsträger übertragen. Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sind nicht zu zahlen. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich.

[1] NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

Der rechtsgültige Bebauungsplan HO 351 "Waldweg" vom 22.12.2015 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,5
- nur Satteldächer zulässig
- im Bereich des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 5
  max. Firsthöhe 95 m über NHN
  max. Traufhöhe 90,8 m über NHN
- die Flächen der privaten Erschließungsstraßen und der PKW-Stellplätze sowie des Kinderspielplatzes sind separat ausgewiesen
- westlicher Randbereich der Leitungsrechte (Abt. II des Grundbuchs) als "Flächen mit Leitungsrechten zugunsten Ver- und Entsorgungsträger" bezeichnet.[1]

Es handelt sich somit um baureifes Land.
Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Einfamilien-Reihenendhaus, Nr. 5 laut Aufteilungsplan, ist nicht unterkellert, zweigeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Bei der PKW-Garage Nr. GA 70 (Sondernutzungsrecht) handelt es sich um eine Betonfertiggarage

[1] siehe Auszug aus dem Bebauungsplan in Anlage 23

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude im Jahre 2018[1] fertiggestellt.

Die folgende Baubeschreibung[2] fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen und bezieht sich auf das zu bewertende Einfamilien-Reihenendhaus "Paulshau XX".

Einfamilien-Reihenendhaus, Nr. 5 laut Aufteilungsplan

Rohbau

Fundamente	:	in Beton
Wände/Konstruktion	:	massiv
Fassade	:	Wärmedämmverbundsystem, verputzt und gestrichen
Decken	:	z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken
Treppen	:	offene Metalltreppe mit Holzstufen mit Metallgeländer und Holzhandlauf zum Ober- und Dachgeschoss sowie zur nicht ausgebauten Dachspitze
Dach	:	Satteldach mit beschichteten Betondachsteinen eingedeckt
Dachentwässerung	:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Ausbau

Installation	:	Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren, Lüftungsanlage

[1] Fertigstellungsanzeige vom 26.11.2018 zum Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilien-Reihenwohnhauses", Genehmigungsfreistellungsverfahren AZ 00015-16 vom 14.01.2016

[2] Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Heizung	:	Zentralheizung der gesamten Wohnanlage, in der Haustechnikzentrale gelegen, als Pelletheizung; im zu bewertenden Einfamilien-Reihenendhaus über Metallflachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser-versorgung	:	über die Heizung
Fenster	:	isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. bodentief, isolierverglaste Holzdachflächen-fenster
Rollläden	:	Kunststoffrollläden
Türen	:	Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung, Innentüren als Holztüren in Holzzargen
Isolierung	:	die Außenwände sind mit einem Wärmedämmverbundsystem (22 cm) isoliert. der Dachstuhl ist mit Mineralwolle isoliert
Beleuchtung und Belüftung	:	gut
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	:	massives Hauseingangspodest mit Betonstufen; Hauseingangsüberdachung als Metall-Glas-Konstruktion
Hinweis	:	bei dem vorliegenden Wohnhaus handelt es sich angabegemäß um ein KfW-Effizienzhaus 55

Zustand	:	Das Einfamilien-Reihenendhaus Nr. 5 laut Aufteilungsplan befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: In der Dachspitze sind z.T. leichte Risse im Wandbereich vorhanden.

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Einfamilien-Reihenendhaus

Erdgeschoss:

Diele	:	Boden großformatig gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
Abstellraum	:	innenliegend, Boden großformatig gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
Gäste-WC	:	innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC und Handwaschtisch, Boden großformatig gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Küche	:	Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen bzw. mit Fliesenspiegel, Decke verputzt und gestrichen
Wohn-/Esszimmer	:	Laminatbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zur Terrasse

Terrasse	:	in Betonplatten, Zugang vom Wohn-/ Esszimmer
<u>Obergeschoss</u>:		
Flur	:	Laminatbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
Kinderzimmer	:	Laminatbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
Bad	:	mit bodengleicher Dusche, Badewanne, Hänge-WC, Doppelwaschtisch und Handtuchheizkörper, Boden großformatig gefliest, Wände z.T. großformatig gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Zugang zum Hauswirtschaftsraum. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Hauswirtschaftsraum	:	innenliegend, Waschmaschinenanschluss, Boden großformatig gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Zugang vom Bad
Schlafzimmer	:	Laminatbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
<u>Dachgeschoss</u>:		
Flur	:	Laminatbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
Kinderzimmer 1	:	Laminatbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Zugang zum Spind/Ankleide
Spind/Ankleide	:	innenliegend, Laminatbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Zugang vom Kinderzimmer 1

Bad	:	mit Dusche, Hänge-WC, Waschtisch und Handtuchheizkörper, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Kinderzimmer 2	:	Laminatbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen

Die nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze kann, wie bereits erwähnt, über eine feste Treppe begangen werden. Die Dachspitze ist mit Spanplatten ausgelegt, hat eine Stehhöhe von maximal 1,97 m und kann als Abstellraum/Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.
Anmerkung:
Durch die, z.T. nahe heranreichende, Nachbarbebauung kommt es zu einer erhöhten Einsichtnahme durch die umliegenden Wohnhäuser.

PKW-Fertiggarage

Die PKW-Fertiggarage ist, wie bereits erwähnt, als Sondernutzungsrecht GA 70 dem zu bewertenden Wohnhaus zugeordnet. Sie bietet Platz für einen PKW. Im Übrigen stellt sich die Baubeschreibung wie folgt dar:

Fundamente	:	massiv
Wände/Konstruktion	:	massiv in Fertigbauweise
Fassade	:	verputzt und gestrichen
Dach	:	Flachdach mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt
Fußboden	:	Betonboden
Wandbehandlung	:	unbehandelt

Deckenbehandlung	:	unbehandelt
Tür/Tor	:	Metalltür, Metallschwingtor
Zustand	:	Die PKW-Fertiggarage befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

4.2 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage[1]	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Einfamilien-Reihenendhauses wird, entsprechend dem im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 93 ff. beschriebenen Sachwertmodell bzw. dem auf Seite 96 beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen, auf 80 Jahre geschätzt.
Die Gesamtnutzungsdauer der PKW-Fertiggarage wird auf 60 Jahre geschätzt.

In der jüngeren Vergangenheit erfolgten am Einfamilien-Reihenendhaus und der PKW-Fertiggarage keine relevanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die bei dem vorliegenden Baujahr 2018 zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen würden.

[1] Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten werden für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauern (GND) sowie die Restnutzungsdauern (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2024				
	Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	**Rest-nutzungs-dauer (RND)**
Wohnhaus	2018	80 Jahre	-6 Jahre	**= 74 Jahre**
PKW-Fertiggarage	2018	60 Jahre	-6 Jahre	**= 54 Jahre**

4.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277[1]

Einfamilien-Reihenendhaus (lt. Aufmaß)		
Erdgeschoss	12,30*5,15	63,35 m²
Obergeschoss	12,30*5,15	63,35 m²
Dachgeschoss	12,30*5,15	63,35 m²
Brutto-Grundfläche insgesamt		190,05 m²

PKW-Fertiggarage (lt. Aufmaß)	3,10*6,05	18,76 m²

[1] DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem, nicht zu berücksichtigenden, Bereich c (nicht überdeckt) zu zuordnen.

4.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Einfamilien-Reihenendhaus
Wohnfläche (lt. Aufmaß)
Erdgeschoss

Diele	3,77*2,21-1,08*0,79-1,14*1,74	5,49 m²
Abstellraum	0,98*0,68	0,67 m²
Gäste-WC	1,53*1,00	1,53 m²
Küche	2,35*3,79	8,91 m²
Wohn-/ Esszimmer	7,60*4,64-0,33*1,03-1,11*0,20 -0,94*1,73/2	33,89 m²
Terrasse	4,65*3,00/4	3,49 m²
insgesamt		53,98 m²

Obergeschoss

Flur	3,34*1,18	3,94 m²
Kinderzimmer	3,15*4,63+1,05*2,11	16,80 m²
Bad	3,26*2,14+0,75*0,33+0,34*0,88 -0,89*0,10	7,43 m²
Hauswirtschafts-raum	0,99*2,47	2,45 m²
Schlafzimmer	3,76*4,62	17,37 m²
insgesamt		47,99 m²

Dachgeschoss

Flur	3,21*1,19	3,82 m²
Kinderzimmer 1	(4,28-1,30)*4,62	13,77 m²
Spind/Ankleide	2,44*0,99	2,42 m²
Bad	2,09*1,62	3,39 m²
Kinderzimmer 2	(3,91-1,30)*4,62+2,44*0,53	13,35 m²
insgesamt		36,75 m²

Zusammenfassung	
Erdgeschoss	53,98 m²
Obergeschoss	47,99 m²
Dachgeschoss	36,75 m²
Wohnfläche insgesamt	138,72 m²

4.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	:	Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	:	asphaltierte Zufahrtstraßen (private Erschließungsflächen), PKW-Stellplätze, Zugänge und Wege in Betonpflastersteinen; Garagenzufahrt/PKW-Stellplatz (Sondernutzungsrecht ST 69) ebenfalls in Betonpflastersteinen, Terrasse in Betonplatten (Sondernutzungsrecht Nr. 5)
Eingrünung	:	Rasen, Gehölze und Holzungsflächen (im Grundstücksrandbereich), Hausgarten mit Rasen (Sondernutzungsrecht Nr. 5)
Einfriedung	:	im Hausgarten-Bereich (Sondernutzungsrecht Nr. 5) z.T. Metallstabmattenzaun mit Gartentor, z.T. massive Begrenzungsmauer
Sonstige Anlagen	:	Metallmülltonnenabstellboxen, Kinderspielplatz.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

5 Wertermittlung des 1 / 44 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Horrem, Flur 28, Flurstück 800

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Sachwertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwert- und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.
Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Sachwert in Höhe von EUR 424.491,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 421.028,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Sachwertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.
Der Ertragswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Der Verkehrswert des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Horrem, Blatt 6838 eingetragenen 1 / 44 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Horrem, Flur 28, Flurstück 800, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche: "Paulshau XX" in der Größe von 14.200 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnungseigentumseinheit – Reiheneckhaus, sowie weiterhin verbunden mit den Sondernutzungsrechten an Freiflächen (Nr. 5), an der PKW-Fertiggarage (Nr. GA 70) und dem PKW-Stellplatz (Nr. ST 69), wird, ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 29.05.2024, somit auf gerundet

EUR 424.000,-

geschätzt.

6 Bewertung der Belastungen durch die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte

6.1 Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht, Abt. II. lfd. Nr. 1)

- *nicht Bestandteil der Internetversion* –

Der Wert der Belastung durch dieses Recht zu Lasten des vorliegenden 1 / 44 Miteigentumsanteils wird somit auf gerundet

EUR 200,-

geschätzt.

6.2 Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht, Abt. II, lfd. Nr. 2)

- *nicht Bestandteil der Internetversion* –

Der Wert der Belastung durch dieses Recht zu Lasten des vorliegenden 1 / 44 Miteigentumsanteils wird somit auf gerundet

EUR 300,-

geschätzt.

6.3 Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht, Abt II, lfd. Nr. 3)

- *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Der Wert der Belastung durch dieses Recht zu Lasten des vorliegenden 1 / 44 Miteigentumsanteils wird somit auf gerundet

EUR 300,-

geschätzt.

6.4 Dienstbarkeit (Betrieb, Unterhaltung, Instandhaltung, Errichtung von Wärmeversorgungsanlagen, Betretungs-/ Transportrecht und Verbot eigener Heizungsanlagen, Abt. II. lfd. Nr. 4)

- *nicht Bestandteil der Internetversion* –

Der Wert der Belastung durch dieses Recht zu Lasten des vorliegenden 1 / 44 Miteigentumsanteils wird auf

EUR 2.000,-

geschätzt.

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	:	1 / 44 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Horrem, Flur 28, Flurstück 800, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnungs-eigentumseinheit – Reiheneckhaus sowie den Sondernutzungsrechten an den Flächen mit der Nr. 5 des Freiflächenplans, an dem KFZ-Stellplatz bezeichnet mit ST 69 des Freiflächenplans sowie an der Garage GA 70 des Freiflächenplans
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	:	Paulshau XX 50169 Kerpen-Horrem
Wohnlage	:	durchschnittlich
Baujahre	:	2018 Einfamilien-Reihenendhaus 2018 PKW-Fertiggarage
Grundstücksgröße	:	14.200 m²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	:	138,72 m²
Grundrisseinteilung	:	EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, Abstellraum und Terrasse OG: 2 Zimmer, Flur, Bad und Hauswirtschaftsraum DG: 2 Zimmer, Flur, Bad und Spind/Ankleide
Eigentümer lt. Grundbuch	:	- *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Eintragungen in Abt. II : lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung, Betrieb und Unterhaltung von Stromversorgungsleitungen, Bau- und Aufwuchsbeschränkung) für Strom-Netzgesellschaft Kolpingstadt Kerpen GmbH und Co.KG. [1]

lfd. Nr. 2: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung, Betrieb und Unterhaltung von Wasserversorgungsleitungen, Bau- und Aufwuchsbeschränkung) für RWE Deutschland Aktiengesellschaft in Essen.[2]

lfd. Nr. 3: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung, Betrieb und Unterhaltung einer Gasversorgungsleitung, Bau- und Aufwuchsbeschränkung) für Gas-Netzgesellschaft Kolpingstadt Kerpen GmbH und Co.KG.[3]

[1] Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus und wurde unter Punkt 6.1 dieses Gutachtens gesondert bewertet.
[2] Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus und wurde unter Punkt 6.2 dieses Gutachtens gesondert bewertet.
[3] Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus und wurde unter Punkt 6.3 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

		lfd. Nr. 4: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb, Unterhaltung, Instandhaltung und Errichtung von Wärmeversorgungs-anlagen, Betretungs- und Transportrecht; Verbot der Errichtung und Betrieb von Heizungsanlagen und/oder Wärmeerzeugungsanlagen durch den Eigentümer) für Frankenwärme FW GmbH mit dem Sitz in Klingenberg (Amtsgericht Aschaffenburg, HRB 11767). Die Ausübung durch Dritte ist gestattet.[1]
		keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	:	Baulastenblatt Nr. 1257, Seite 1, lfd. Nr. 1: Zugunsten der Grundstücke Waldweg 37, Gemarkung Horrem, Flur 28, Flurstücke 789 und 792 werden die Abstandsflächen, wie sie im Lageplan grün dargestellt sind, auf das Grundstück Gemarkung Horrem, Flur 28, Flurstück 800 übernommen. Die Flächen sind von einer Bebauung mit Gebäuden freizuhalten und dürfen nicht für Abstandsflächen der eigenen Bebauung in Anspruch genommen werden.
Altlasten/-kataster	:	gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 11.06.2024 befand sich auf dem zu bewertenden Grundstück ein Altreifenverwertungs-betrieb. Die Bebauung wurde 2003 unter gutachterlicher Begleitung zurückgebaut. Die Sanierung erfolgte durch Auskofferung der obersten 0,5 – 1 m tiefen Bodenschicht. Die gesamte Fläche wird im Kataster und altlastenverdächtige Flächen als sanierte Fläche nachrichtlich geführt.

[1] Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus und wurde unter Punkt 6.4 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

Bergschäden	:	gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	:	liegen nicht vor
Überbau	:	kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	:	keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	:	gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 22.04.2024 ist keine Bindung vorhanden
WEG-Verwalter	:	START Living Hausverwaltung GmbH Teutoburger Straße 10 50678 Köln
Hausgeld	:	EUR 275,-/Monat (inkl. Heizkostenvorauszahlung)
Nutzung des Objekts	:	das Objekt wird von der Antragsgegnerin selbst genutzt
Gewerbebetrieb	:	in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	:	es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsstichtag	:	29.05.2024

Verkehrswert[1] **(ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)**	: **EUR**	**424.000,-**	

Werte der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte

…lfd. Nr. 1	: **EUR**	**200,-**	Stromleitungsrecht
…lfd. Nr. 2	: **EUR**	**300,-**	Wasserleitungsrecht
…lfd. Nr. 3	: **EUR**	**300,-**	Gasleitungsrecht
…lfd. Nr. 4	: **EUR**	**2.000,-**	Wärmeversorgung
	EUR	**2.800,-**	

Euskirchen/Dom-Esch, den 02.07.2024

W. Otten

[1] Der Verkehrswert wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

8 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen 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
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert 14.04.2020
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

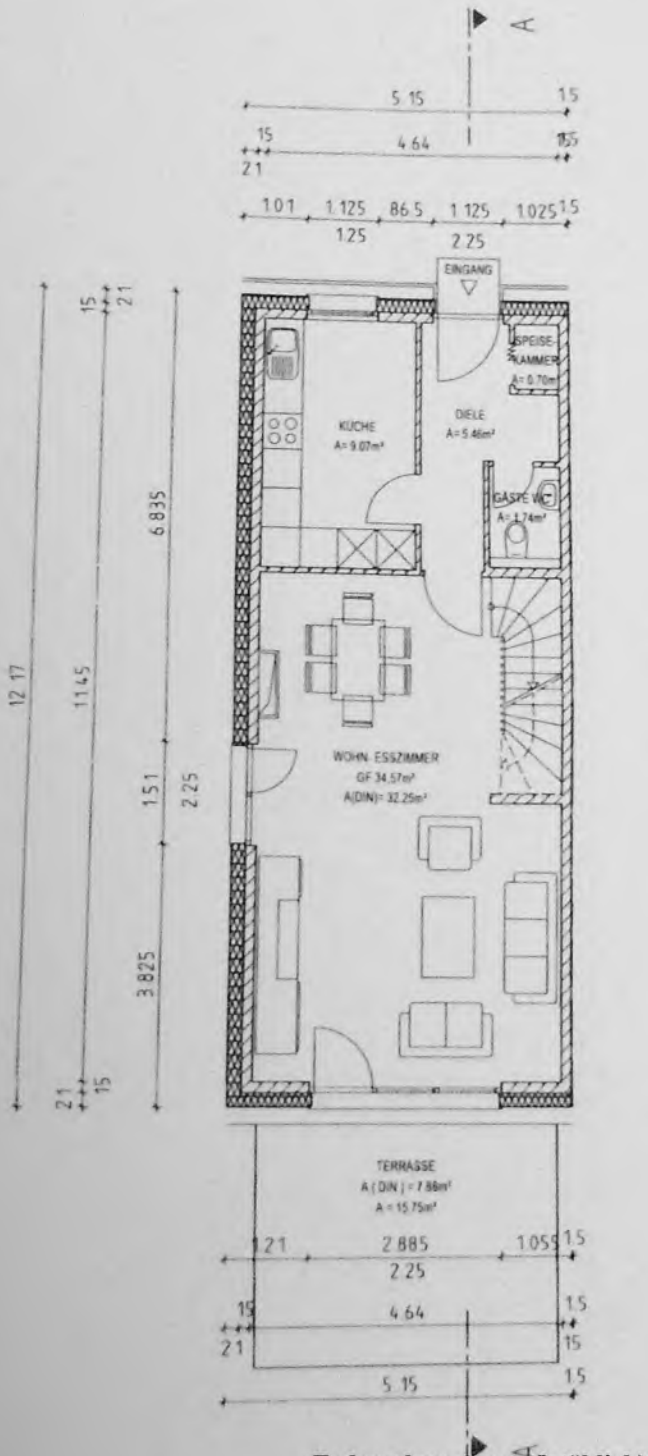
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Kerpen, Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Horrem, Blatt 6838, letzte Änderung 29.02.2024, Abdruck vom 29.02.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 19.04.2024
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Kerpen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Kerpen vom 29.04.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 11.06.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 18.04.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Kerpen vom 18.04.2024
- Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 22.04.2024
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Kerpen (Stand 01.11.2022)

9 Anlagen

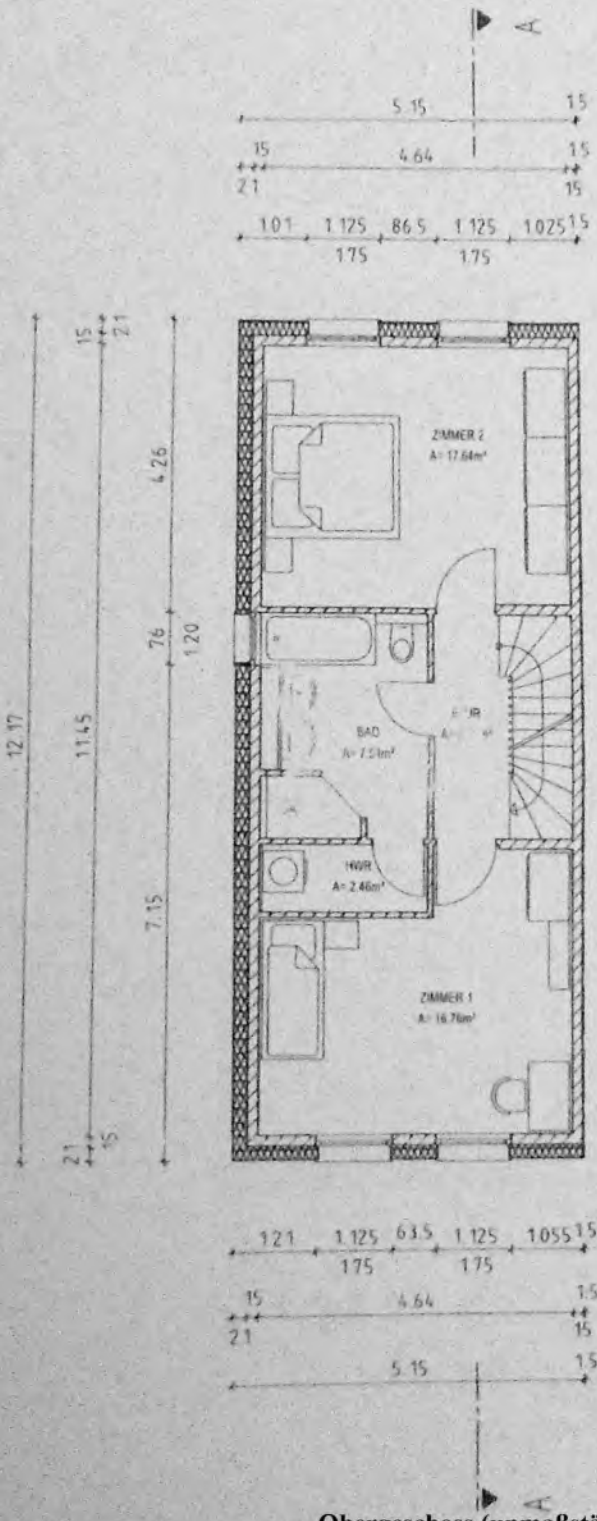
Anlage 1 bis 12	:	Lichtbilder - *siehe gesonderte pdf-Datei* -
Anlage 13	:	Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes des Wohnhauses auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010) - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
Anlage 14 bis 17	:	Grundrisse
Anlage 18	:	Auszug aus der Flurkarte - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
Anlage 19	:	Auszug aus dem Freiflächenplan - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
Anlage 20 bis 22	:	Lageplan zu den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
Anlage 23	:	Auszug aus dem Bebauungsplan - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
Anlage 24	:	Stadtplanausschnitt - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
Anlage 25	:	Übersichtskarte - *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Anlage 2 zur Urkunde UR. Nr. 1338 / 2015
des Notars Dr. Klaus-Jürgen Dinstühler in Köln



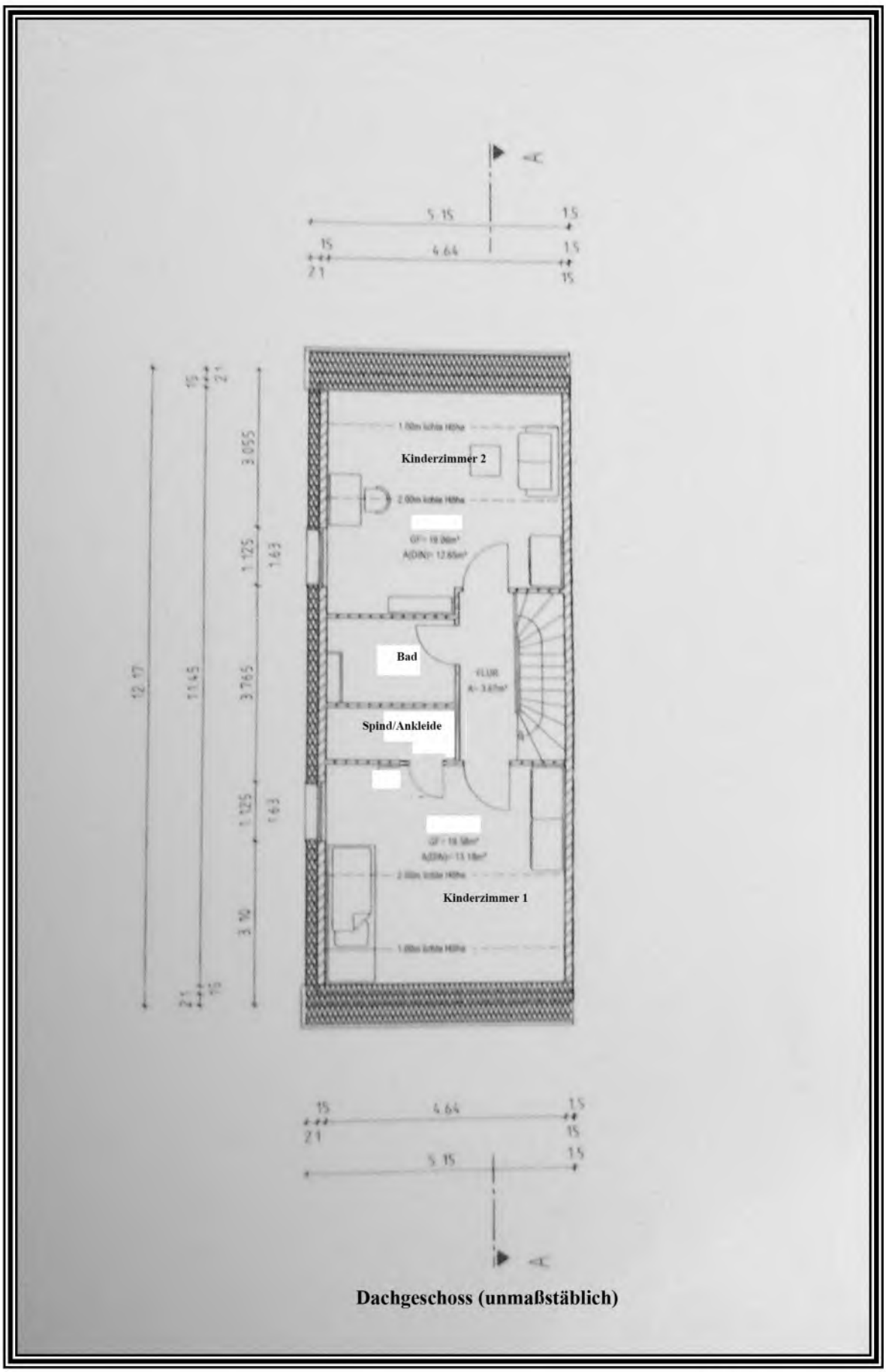
Erdgeschoss (unmaßstäblich)

Grundrisszeichnung



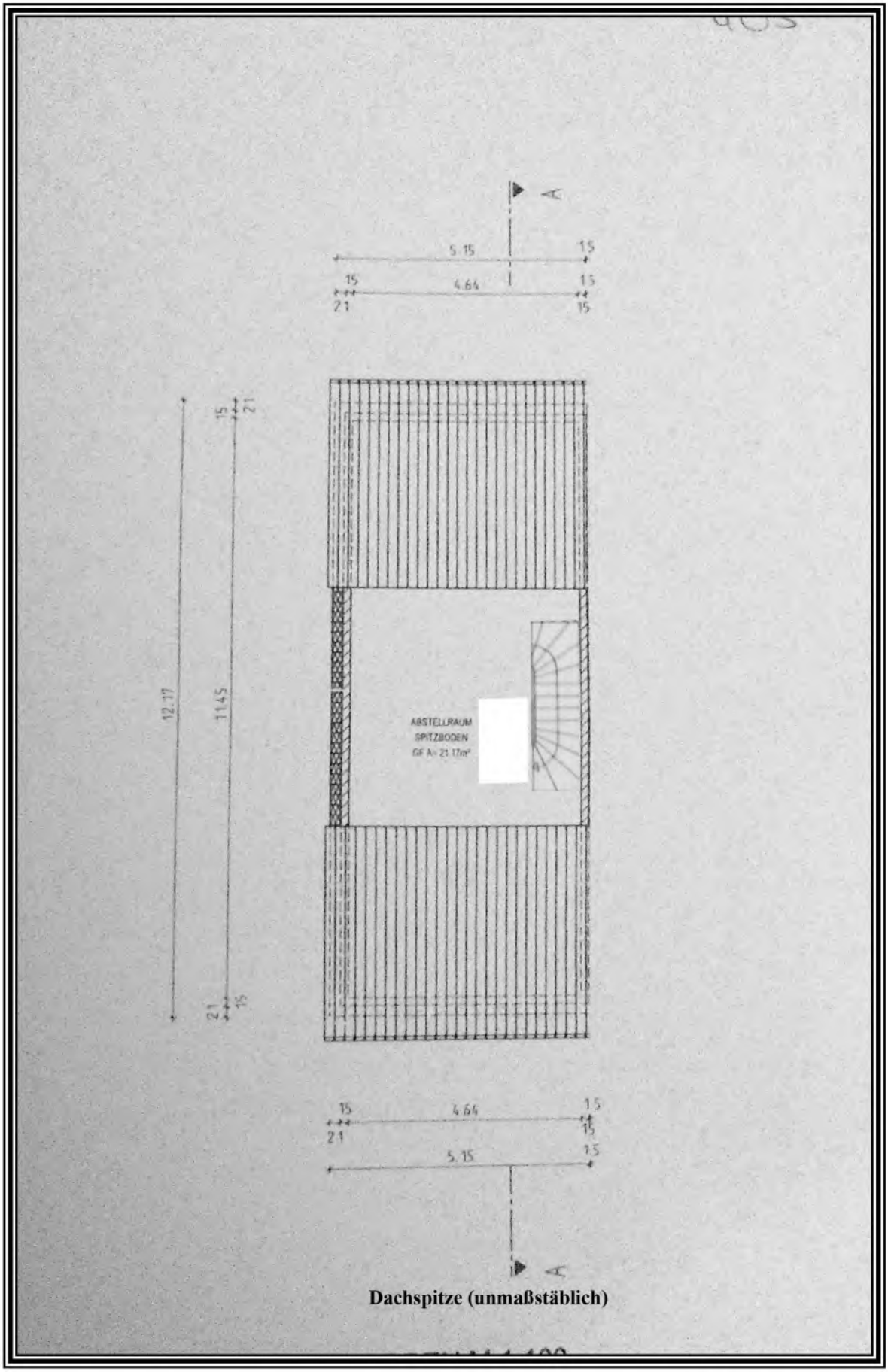
Obergeschoss (unmaßstäblich)

Grundrisszeichnung



Dachgeschoss (unmaßstäblich)

Grundrisszeichnung



Dachspitze (unmaßstäblich)

Grundrisszeichnung