

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-ständi-
ger für die Wertermittlung von bebauten und unbe-
bauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 15.04.2024

HAUPTSTRASSE 69

TEL.: 0 22 38 / 96 51 02

FAX : 0 22 38 / 96 51 222

E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 23.449

Internetversion

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Gutachten)

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

05.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Dreifamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage
Heerstraße 51

50169 Kerpen (Türnich)

Auftraggeber:

Amtsgericht Kerpen

Nordring 2 - 8

50171 Kerpen

Teilungsversteigerungssache

XXX ./ XXX

AZ: 31 K 015 7 23



1. Vorbemerkung

Die vorliegende Kurzfassung des Verkehrswertgutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte (auszugsweise) Inhalte.

Personen- und adressenbezogene Daten sind aufgrund des Datenschutzes nicht enthalten bzw. durch Platzhalter (X) ersetzt. Datum und Unterschrift siehe Gutachten.

Das vollständige Gutachten (inkl. Berechnungen, Wertermittlung, Anlagen) kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Kerpen, Nordring 2 - 8, 50171 Kerpen, Abt. 31, Tel.: 0 22 37 /508 - 127 / -177 eingesehen werden (Geschäftszeiten: Mo. - Fr. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Do. außerdem 13.30 Uhr bis 14.30 Uhr).

Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

2. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Dreifamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage,
voll unterkellert, mit 3 Vollgeschossen, einem voll ausgebautem Dachgeschoss, insgesamt enthaltend 3 Wohnungen.

Bodenwert	€	196.300.-
Grundstücksgröße:	908 m ²	
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 320.-	

(vorl.) Sachwert	€	601.500.-
-------------------------	----------	------------------

Ertragswert	€	594.400.-
Wohnfläche WoFIV:	rd. 251 m ²	
PKW - Garage:	1 Stck.	
Jährlich marktüblich		
erzielbarer Rohertrag:	€ 25.620.-	
Rohertragsfaktor:	23,20	
Liegenschaftszins:	2,10 %	
Baumängel und -schäden:	€ -.-	

Verkehrswert / Marktwert

(rd. € 2.371.- je m ² Wohnfläche inkl. der PKW - Garage)	€	595.000.-
--	----------	------------------

Dienstbarkeit (II/1)

als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG

" Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, eine Vorflut (Kanalisation des Galgenbaches) zu dulden und die Erhaltung oder Erneuerung gegen Ersatz des bei Ausbesserungen usw. entstehenden Schadens zu gestatten. Zu Gunsten der Gemeinde Türnich gem. Ersuchen des Kulturamtsvorstehers in Köln vom 21.07.1938 auf Grund Auszuges aus dem Auseinandersetzungsplan vom 20.07.1938 eingetragen am 26.09.1938 in Blatt 1802, mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 03.07.1953 in Blatt 3240, mit dem Grundstück über Blatt 3152 hierher übertragen am 03.09.1997. "

€	-.-
----------	------------

3. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Kerpen liegt ca. 18 km Luftlinie gemessen südwestlich der Stadt Köln, der Stadtteil Kerpen - Törnich wiederum liegt ca. 6 km südöstlich von Kerpen bzw. ca. 5 km nördlich von Ertstadt.

Die Stadt Kerpen weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf. Der Stadtteil Törnich ist einer von insgesamt 11 Stadtteilen, mit ca. 3.486 Einwohner von insgesamt ca. 69.530 Einwohnern.

Das mit einem freistehenden Dreifamilienwohnhaus und einer PKW - Garage bebaute Grundstück liegt im südöstlichen Stadtteilbereich.

Die Nachbarschaft ist mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern offen bebaut. Im weiteren Umfeld befinden sich eine Kirche, eine Gaststätte und Kindertagesstätten.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Land- und Kreisstraßen und über die Bundesstraße B 264. Eine Buslinie verkehrt in der nahen " Heerstraße " (als Hauptdurchgangsstraße). Die Autobahnanschlussstellen " Kerpen - Törnich " zur Autobahn A 61 sind ca. 2.000 m bzw. " Hürth - Knapsack " zur Autobahn A 1 (ca. 4.500 m entfernt) entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen sowie öffentliche Einrichtungen befinden sich im Nahbereich.

Das Gelände ist eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt; keine wesentlich störenden Einflüsse. Das zu bewertende Objekt befindet sich nicht im Bereich etwaiger Emissionsquellen (Straße / Schiene / Luft / Industrie) gem. Umgebungslärmkarte in NRW.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere Wohnlage zu bezeichnen.

4. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 17,00 m (" Heerstraße "),

Grundstückstiefe = bis ca. 40,00 m.

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau bzw. in Gartenbereich höher liegend.

Erschließung:

Die " Heerstraße " ist als Landstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 12,00 m (inkl. beidseitig Parktaschen) breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. einer Auskunft des Amtes 20 - Abt. Beitragswesen - Stadt Kerpen vom 09.01.2024 werden Erschließungskosten gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Ein Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) ist zur Zeit nicht zu entrichten. Straßenlandabgaben sind nicht zu erwarten; vorbehalten bleibt die Erhebung eines Straßenbaubeitrages für eventuelle spätere Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 19.01.2024 (Untere Bodenschutzbehörde) des Rhein - Erft - Kreises sind nach derzeitigem Erfassungsstand im Bereich des Bewertungsgrundstücks keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen gem. § 2 BBodSchG vorhanden.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand bestehen für die Folgenutzung(en) aus Sicht der Abteilung Boden- und Grundwasserschutz keine Einschränkungen.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können. Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Bergschäden:

Gem. Schreiben der RWE Power AG, Abt. Bergschäden vom 05.01.2024 sind:

" (...) nach den derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdungen durch den Braukohlenbergbau für das zu bewertende Objekt erkennbar ".

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadt- / Stadtteillage sind nicht feststellbar.

Unmittelbar angrenzende, störende Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Kolpingstadt Kerpen ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Kolpingstadt Kerpen (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 06.01.2024 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

" Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (...) "

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,30

" wertrelevante " GFZ = 0,49

Denkmalschutz:

Das vorgenannte Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste der Kolpingstadt Kerpen (Abt. 16.1, Stadtplanung) gem. § 2 DSchG NRW nicht als Baudenkmal eingetragen.

*) Abrufbar unter [https:// www.o-sp.de/kerpen/karte](https://www.o-sp.de/kerpen/karte).

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Bauordnungsamtes (Amt 26) der Kolpingstadt Kerpen vom 11.01.2024 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

Ob auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken begünstigenden Baulasten eingetragen sind, wurde nicht geprüft. Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfremde Bodenwert zugrunde gelegt.

6. Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Kolpingstadt Kerpen (Amt 27, Soziales und Wohnen) vom 12.01.2024.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

Namen der Mieter / Pächter:

Die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bestehenden Mietverträge mit den nachfolgend genannten Mietern sind örtlich eingesehen und folgende Eckdaten übernommen worden:

Mietgegenstand: Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss
Mietbeginn: 01.04.2016
Nettokaltmiete: z.Zt. €/mtl. 770,00 (inkl. PKW - Garage)
Nebenkosten: z.Zt. €/mtl. 200,00
Kautions: € 990,00
Kautions: nicht bekannt.

Besondere mietvertraglichen Vereinbarungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Mietgegenstand: Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss
Mietbeginn: 01.02.2024
Nettokaltmiete: z.Zt. €/mtl. 780,00
Nebenkosten: z.Zt. €/mtl. 250,00
Kautions: € 1.030,00
Kautions: € 2.340,00

Besondere mietvertraglichen Vereinbarungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Die Wohnung im Dachgeschoss Nr. 3 steht z.Zt. leer.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Objekt wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

7. Bebauung

Freistehendes Dreifamilienwohnhaus,

voll unterkellert, mit 2 Vollgeschoss, einem voll ausgebauten Dachgeschoss, sowie einer PKW - Garage, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppenhaus / Kellerflure, Mieterkeller, Waschküche, Heizungsraum, Sauna, Saunaruheraum, Dusche, WC - Anlage, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Treppenhaus / Hauseingang,

Wohnung mit: Diele, WC - Anlage, Bad, Wohnzimmer, Küche, 3 Zimmern, Terrasse.

Obergeschoss:

Wohnung mit: Diele, Bad, Wohnzimmer, Küche, 2 Zimmern, Flur, Balkon.

Wohnung mit: interne Treppe zum Dachgeschoss, Flur,

Dachgeschoss:

Wohnung mit: Diele, Bad, Studio, Zimmer, Küche.

Besonders zu bewerten:

- Kelleraußentreppe (Betontreppe, Fliesenbelag, Metallrohrhandlauf),
- Hauseingang (Natursteinstufen),
- Metall - Freitreppe,
- Balkon (Stahlbetonkragplatte, Anstrich, Metall- und Holzgeländer),
- Dachgauben (Holzkonstruktionen, Kunstschieferflächen, Papplagen),
- PKW - Garage (Mauerwerksbau, Kratzputz, Betonbodenplatte, Estrich, Stahlschwinger).

8. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau (überwiegend Kalksandstein).

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Metallhandlauf mit Mipolamüberzug.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Metallhandlauf mit Mipolamüberzug.

Decken über den Obergeschossen:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Metallhandlauf mit Mipolamüberzug.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Pfanneneindeckung, Zinkteile, Kunstschiefer, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Kalksandstein (Sichtmauerwerk), Efeubewuchs.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Wohnungen: Zimmer: Estrich, Parkett, Laminat, Flur / Küche / Bäder / WC - Anlage: Naturstein, Fliesen, Terrasse / Balkon: Fliesen, Bangkirai.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen (teils 03/80), Dreh- / Drehkippsbeschläge, Rollläden, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, Stahlkellerfenster.

Türen:

Leichtmetall - Glas - Haustür (Strukturglas), Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage, Holz - Wohnungseingangstüren, innerhalb der Wohnungen: Holztüren und Holzzargen, teils mit Anstrich (weiß), teilweise Glasausschnitt, teils Ganzglastür, Metallbeschläge.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel, WC - Anlage / Bäder: Wandfliesen.

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Holzdecken (Nut- und Federbretter).

Sanitärausstattung:

Gäste - WC (WE Nr. 1, EG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Natursteinboden (orthogonal verlegt), Wandfliesen (braun, raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Baujahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten normaler Standard.

Bad (WE Nr. 1, EG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause, Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Baujahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten normaler Standard.

Bad (WE Nr. 2, OG): Stand - WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Unterschrank, Duschtasse mit Glasabtrennung (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (anthrazit, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Modernisierungsjahr (ca. 2015) entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten normaler Standard.

Bad (WE Nr. 3, DG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken, Duschtasse (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, teils raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, Waschmaschinenanschluss, normale Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten normaler Standard.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gaszentralheizung ("Buderus, Logalux") mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Interne Treppe zum Dachgeschoss der Wohnung Nr. 3. Der Innenausbau des Hauses entspricht normalen durchschnittlichen Wohnansprüchen. Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / Modernisierungsjahres / -phasen.

Baujahr:

Ca. 1980, in Teilbereichen Modernisiert ca. 2015.

Grundrisslösung:

Gut, familiengerecht, wirtschaftlich günstig geschnitten, 3 separate Einheiten, Garten bzw. Balkon mit Nordostausrichtung.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12) zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema "Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen" gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde ein geringer Modernisierungsgrad zugrunde gelegt.

Normale; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf 37 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Keine wesentlichen Baumängel und -schäden, die über die normale Altersentwertung hinausgehen, feststellbar, Instandsetzungsarbeiten sind nicht erforderlich.

Ein Wertminderungsbetrag wird nicht gesondert in Ansatz gebracht bzw. ist im Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) bzw. AfA (gem. § 38 ImmoWertV in Verbindung mit § 4 ImmoWertV) enthalten.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SüwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (in Wasserschutzgebieten) und ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:

Grünanlagen, Einfriedungen, Pflasterung, Zugangswege, Hausgarten, Gartenhaus Überdachung, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

9. Zusammenstellung der Wohnflächen (WoFIV)

Dreifamilienwohnhaus

Erdgeschoss	:	104,60 m ²	
Obergeschoss	:	80,21 m ²	
Dachgeschoss	:	65,81 m ²	
			250,62 m ²
Gesamt:	rd.	251,00 m²	

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche gem. WoFIV mit rd. 251 m² angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 (siehe Zeichnungen in der Anlage zum Gutachten) mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

10. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 20.06.2023; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Teilungsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Teilungsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Teilungsversteigerung kein eigener Wert einfluss bei-
gemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Kerpen
Grundbuch von	Türnich
Blatt	7124
Gemarkung	Türnich
Flur	15
Flurstück	231
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Heerstraße 51.
Größe	908 m ²
Abt. I / Eigentümer / -in	3.1 XXX, geboren am XX.XX.XXXX, 3.2 XXX, geboren am XX.XX.XXXX. - in Erbengemeinschaft -
Abt. II	• lfd. - Nr. 1 <i>Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, eine Vorflut (Kanalisation des Galgenbaches) zu dulden und die Erhaltung oder Erneuerung gegen Ersatz des bei Ausbesserungen usw. entstehenden Schadens zu gestatten. Zu Gunsten der Gemeinde Türnich gem. Ersuchen des Kulturamtsvorstehers in Köln vom 21.07.1938 auf Grund Auszuges aus dem Auseinandersetzungsplan vom 20.07.1938 eingetragen am 26.09.1938 in Blatt 1802, mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 03.07.1953 in Blatt 3240, mit dem Grundstück über Blatt 3152 hierher übertragen am 03.09.1997,</i>

- lfd. - Nr. 2 *Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kerpen, AZ.: 31 K 26 / 22). Eingetragen am 29.12.2022,*
- lfd. - Nr. 3 *Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kerpen, AZ.: 31 K 15 / 23). Eingetragen am 20.06.2023.*

Durch das o.g. Recht / Eintragung in Abt. II/1 des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (siehe 9.7. Werteinfluss der Rechte in Abt. II) bzw. sind in der Ertragswertberechnung im Rahmen des marktüblichen Rohertrags enthalten.

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.