

Dipl.-Ing. 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 Zweifamilienhaus mit PKW-Garage (Flurstück 667)
sowie eine unbebaute Kleinstparzelle (Flurstück 668)
Cäcilienstraße XX, 50259 Pulheim-Stommeln



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Stommeln, Cäcilienstraße XX u.a.
- 32 K 27/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystr. 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 16.09.2024
Ortstermin am : 20.11.2024
Wertermittlungstichtag : 20.11.2024
Qualitätsstichtag : 20.11.2024

Verkehrswerte : **EUR 686.000,-** (Flurstück 667)
: **EUR 600,-** (Flurstück 668)
: **EUR 686.600,-**

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage der Grundstücke	7
3.3	Beschreibung der Grundstücke	8
4	Baubeschreibung	10
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	16
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	18
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	19
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Stommeln, Flur 4, Flurstück 667	21
5.1	Bodenwertermittlung	21
5.2	Sachwertverfahren	22
5.3	Ertragswertverfahren	22
5.4	Verkehrswertermittlung	22
6	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Stommeln, Flur 4, Flurstück 668	23
6.1	Bodenwertermittlung	23
6.2	Verkehrswertermittlung	23

7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	24
8	Literatur / Unterlagen	27
9	Anlagen	28

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 16.09.2024 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystr. 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Stommeln,
Blatt 3914 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Stommeln, Flur 4, Flurstück 667, Gebäude- und Freifläche:
"Cäcilienstraße XX" in der Größe von 453 m², bebaut mit einem
Zweifamilienhaus und einer PKW-Garage

sowie

- Gemarkung Stommeln, Flur 4, Flurstück 668, Gebäude- und Freifläche:
"Cäcilienstraße XX" in der Größe von 1 m², unbebaut

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 31.10.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Auf Wunsch eines Beteiligten wurde dieser Ortstermin auf

Mittwoch, den 20.11.2024, 9.00 Uhr

verlegt.

Die Beteiligten wurden schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- die Antragstellerin/Miteigentümerin
- der Antragsgegner/Miteigentümer
- der Sohn der Eigentümer
- Bekannter (Steuerberater) der Eigentümer
- die Mieter.

Anlässlich des Ortstermines wurden die Objekte einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Grundrisszeichnungen wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Das Zweifamilienhaus, die Garage und zwei PKW-Außenstellplätze sind vermietet.

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

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 50259 Pulheim-Stommeln
Cäcilienstraße XX

Amtsgericht : Bergheim

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Grundbuch von : Stommeln, Blatt 3914

Gemarkung : Stommeln

Flur : 4

Flurstücke : 667 und 668

Größen : 453 m^2 Flurstück 667, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2
 1 m^2 Flurstück 668, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4

 454 m^2

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : **zu Lasten der beiden o.g. Flurstücke**
lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk²

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom
08.10.2024:
zu Lasten/zugunsten des **Flurstücks 667** ist
folgende Eintragung vorhanden zugunsten/zu
Lasten des Flurstücks 731: Baulastenblatt
Nr. 858, Seite 1 (siehe Anlage 17 ff.)
Verpflichtung³...,
lfd. Nr. 1: ...die Unterschreitung des Mindest-
abstandes um 0,50 m (auf 2,50 m) des, im
Rahmen des planungsrechtlich zulässigen
Umfangs zulässigen, Gebäudes auf dem

¹ Grundbuch von Stommeln, Blatt 3914, letzte Änderung 04.07.2024, Abdruck vom 02.10.2024

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke aus.

³ Erläuterung (aus dem o.g. Baulastenblatt): "Das bestehende Wohnhaus auf dem Flurstück 667, Cäcilienstraße XX, unterschreitet bereits die Mindestabstandfläche gem. § 6 BauO NRW von 3,0 m zum noch unbebauten Flurstück 731. Das Gebäude soll nachträglich eine Wärmedämmfassade erhalten, zudem soll das vorhandene Dach entfernt und durch ein neues Dachgeschoss aufgestockt werden. Die begünstigende Regelung gem. § 6 Abs. 14 BauO NRW für Energieeinsparmaßnahmen an den Außenwänden kann nur für das Bestandsgebäude Anwendung finden, nicht aber für die Aufstockung. Damit das neu entstehende Dachgeschoss nicht nach innen versetzt werden muss, um den Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten, soll die gesamte Fassade nur 2,50 m Grenzabstand zum Flurstück 731 einhalten. Das unbebaute Flurstück 731 ist nur ca. 11 m breit, so dass eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks in der offenen Bauweise schwierig ist. Die Eigentümerinnen dieses Grundstücks sind daher bereit, die Unterschreitung der Mindestabstandfläche von 3,0 m auf 2,50 m des Nachbargebäudes zu dulden, wenn im Gegenzug die Eigentümer des Flurstücks 667 bei einer späteren Bebauung die Unterschreitung der Mindestabstandfläche im selben Umfang ebenfalls dulden. Der beigefügte Lageplan zeigt auf einer Tiefe der Baufläche von 18 m den Standort einer möglichen Bebauung, für welche die reduzierte Abstandfläche zugelassen werden soll. In den reduzierten Abstandflächen der vorhandenen und geplanten Gebäude auf den Flurstücken 667 und 731 können Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Carports gem. § 12 BauNVO in sinngemäßer Anwendung von § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich zugelassen werden."

Flurstück 731 gem. § 6 Abs. 5 BauO NRW dauerhaft zu dulden. Belange des Brandschutzes bleiben gewahrt.

lfd. Nr. 2: ...die möglichen Einschränkungen, welche sich aufgrund der laufenden Nr. 1 dieser Verpflichtungserklärung hinsichtlich der Besonnung und Belichtung des Baugrundstückes 667 ergeben könnten, ebenfalls dauerhaft zu dulden.

lfd. Nr. 3: ...die Unterschreitung des Mindestabstandes um 0,50 m (auf 2,50) der, im Rahmen des planungsrechtlich zulässigen Umfangs, geplanten Aufstockung des bestehenden Gebäudes auf dem Flurstück 667 gem. § 6 Abs. 5 BauO NRW dauerhaft zu dulden. Belange des Brandschutzes bleiben gewahrt.

lfd. Nr. 4: ...die möglichen Einschränkungen, welche sich aufgrund der laufenden Nr. 3 dieser Verpflichtungserklärung hinsichtlich der Besonnung und Belichtung des Baugrundstückes 731 ergeben könnten, ebenfalls dauerhaft zu dulden.¹

zu Lasten des **Flurstücks 668** sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in Pulheim-Stommeln, an der "Cäcilienstraße". Die "Cäcilienstraße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen.
Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

¹ Diese Eintragungen sind sowohl zugunsten als auch zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks vorhanden. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Reduzierung des Grenzabstandes von jeweils 0,50 m wirken sich diese Gegebenheiten m.E. nicht gesondert auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Die Stadt Pulheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 57.400 Einwohner. Der Stadtteil Stommeln hat ca. 8.500 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Stommeln vorhanden. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt Pulheim (ca. 4 km) vorhanden.

Kindergärten und Grundschulen sind in Stommeln vorhanden. Eine Gesamtschule und ein Gymnasium befinden sich im Stadtteil Brauweiler (ca. 9 km). Weitere weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium) sind in der Kernstadt Pulheim vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in der Kernstadt Pulheim. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim (ca. 18 km).

In ca. 8 km Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt "Bocklemünd" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Bremen - Köln - Blankenheim (-Trier) darstellt. Die Autobahnauffahrt "Worringen" auf die Bundesautobahn 57 ist ca. 7 km entfernt. Die Bundesautobahn 57 stellt die Verbindung Köln - Neuss dar. Ein Bahnhof der o.g. Regional- und Güterbahnstrecke Koblenz - Köln - Mönchengladbach befindet sich in Stommeln, in ca. 1.000 m Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 100 m entfernt.

Köln (Zentrum) ist ca. 21 km von den zu bewertenden Grundstücken entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Das südöstlich angrenzende Nachbar-Grundstück ist unbebaut.

Durch die o.g. Bahnstrecke mit starkem Güterverkehr kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen eines städtischen Grundstücks in Pulheim hinausgehen. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung der Grundstücke

Die beiden zu bewertenden **Flurstücke 667 und 668** bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit. Das zu bewertende **Flurstück 667** ist 453 m² groß, hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt, mit einer Breite von ca. 13 m und einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 34 m.

Das zu bewertende **Flurstück 668** ist 1 m² groß und hat ebenfalls einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt jeweils mit einer Länge von ca. 13 m an das Flurstück 667 bzw. an die "Cäcilienstraße" und ist durchschnittlich ca. 0,10 m breit.

Das bebaute **Flurstück 667** hat keine eigene öffentliche Zuwegung; diese erfolgt von der "Cäcilienstraße" über das **Flurstück 668**. Dies ist weder öffentlich-rechtlich, über eine Baulast, noch grundbuchlich abgesichert.

Die zu bewertenden Grundstücke sind weitgehend eben bis leicht geneigt. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 08.10.2024 sind im Altlastenkataster für die zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesen Grundstücken schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt.

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

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 08.10.2024 ist für die o.a. Grundstücke nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Die Grundstücke liegen nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das **Flurstück 667** ist mit einem Zweifamilienhaus und einer PKW-Garage bebaut. Das **Flurstück 668** ist unbebaut und stellt einen Teil der befestigten Hofflächen (Zugang, Zufahrt, Außenstellplatz) dar.

Das zu bewertende, bebaut **Flurstück 667** hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss.

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

Gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 15.10.2024 sind für die vorliegenden Grundstücke die Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die öffentliche Erschließungsanlage "Cäcilienstraße" und die Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden.

Für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke liegt kein Bebauungsplan vor. Ferner befinden sich die Grundstücke nicht im Geltungsbereich einer Ortslagenabgrenzungssatzung. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich der zu bewertenden Grundstücke als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen

Es handelt sich somit um Flächen, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen sind, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

Anmerkung: Das Flurstück 668 ist aufgrund seiner geringen Größe (1 m²) nicht selbständig baulich nutzbar.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende **Flurstück 667** ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, teilunterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus überwiegend mit ausgebautem Dachgeschoss, tlw. mit einem Flachdach als Dachterrasse, sowie mit einer PKW-Garage bebaut.

Die Wohnung 1 erstreckt sich über einen Teil des Erdgeschosses. Die Wohnung 2 erstreckt sich über den restlichen Teil des Erdgeschosses und das ausgebauten Dachgeschoss. Beide Wohnungen sind jeweils über einen eigenen Hauseingang zu begehen.

Der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt von außen, über eine Kelleraußentreppe.

¹ § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Das Wohnhaus unterschreitet zur südöstlichen Grundstücksgrenze tlw. die erforderliche Mindestabstandsfläche von 3,0 m gem. § 6 BauO NRW. Hierfür wurde in der u.g. Baugenehmigung Befreiung erteilt (siehe auch Baulast unter Punkt 3.1).

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Wohnhaus ursprünglich ca. im Jahre 1967¹ erstellt. Ca. 2009² erfolgte die umfassende Sanierung des Wohnhauses, mit Abbruch des nicht ausgebauten Dachgeschosses und Neubau des ausgebauten Dachgeschosses, verbunden mit der Nutzungsänderung zum Zweifamilienhaus. Im Zuge dieser Baumaßnahme erfolgte auch der Neubau der Garage.

Die folgende Baubeschreibung³ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Zweifamilienhaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : Keller- und Erdgeschoss massiv,
Dachgeschoss in Holzständerwerk,
Trennwände z.T. als Leichtbauwände

Fassade : verputzt und gestrichen

¹ Bauschein Nr. 1667/1966 vom 09.09.1966 (Bauvorhaben: "eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage mit einem Einstellplatz"), Rohbauabnahmeschein vom 25.04.1967, Schlußabnahmeschein vom 28.09.1967

² Baugenehmigung/Abweichungsbescheid Nr. 63-01211-08-01 vom 22.12.2008 (Bauvorhaben: "1. Abbruch und Neubau eines Dachgeschosses auf dem vorhandenen Wohnhaus, 2. Abbruch und Neubau einer Pkw-Garage
2. Nachträgliche Genehmigung, hier: Nutzungsänderung im EG von einem Ein- in ein Zweifamilienhaus mit einem Pkw-Stellplatz"); Anm.: die Baugenehmigung erfolgte nach § 68 BauO NRW im vereinfachten Genehmigungsverfahren; Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus vom 30.06.2009, Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung nach abschließender Fertigstellung vom 20.11.2009.

³ 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.

- Decken : Stahlbetondecke über dem Keller- und Erdgeschoss, in den Flachdachbereichen tlw. konstruktiv mit Stahlrahmen/T-Trägern¹, Holzbalkendecke über dem ausgebauten Dachgeschoss
- Treppen : offene Holztreppe mit Holz-Metall-Geländer vom Erdgeschoss der Wohnung 2 zum ausgebauten Dachgeschoss, Holzklappleiter (luftdicht und wärmegeklämt) zur nicht ausgebauten Dachspitze
- Dächer : überwiegend Krüppelwalmdach mit Ziegeleindeckung, Dachgeschoss mit Drempeleausbildung, tlw. Flachdächer als (zwei Stück) Dachterrassen, jeweils mit Holzdielenbodenbelag und Edelstahlgeländer
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Ausbau
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren, in die Untersicht des Dachüberstandes integrierte Außenleuchten, tlw. in die Decke integrierte Beleuchtung, zentrale Lüftungsanlage mit Wärmetauscher
- Sanitäre Einrichtung.
- Whg 1, Erdgeschoss** : Duschbad, mit Hänge-WC, Waschtisch und bodengleicher Dusche, Boden gefliest, Wände im Duschbereich türhoch, im Übrigen halbhoch gefliest, sonst verputzt und gestrichen, Waschmaschinenanschluss.
- Whg 2, Erdgeschoss** : Gäste-WC, mit Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen.

¹ Anm.: nach den Angaben des Antragsgegners

Dachgeschoss	: Duschbad, mit Hänge-WC, Waschtisch und bodengleicher Dusche mit Glasduschabtrennung, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen. Bad, mit Hänge-WC, Waschtisch, bodengleicher Dusche mit Glasduschabtrennung und Badewanne, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen. Jeweils durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Heizung	: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung, mit Unterstützung durch zwei Solarthermie-Kollektoren auf dem Dach
Warmwasserversorgung	: über die Heizung (separater Warmwasserspeicher), mit Unterstützung durch die zwei o.g. Solarthermie-Kollektoren
Fußböden	: gefliest, Massivparkettboden im Kellergeschoss: Estrichboden in der Dachspitze: OSB-Holzwerkstoffplatten
Wandbehandlung	: verputzt und gestrichen, tapeziert im Kellergeschoss: gestrichen
Deckenbehandlung	: tapeziert, verputzt und gestrichen im Kellergeschoss: gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster, tlw. bodentief, tlw. mit abschließbaren Beschlägen, isolierverglaste Kunststoffdachflächenfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden, elektrisch betrieben

- Türen : Haus-/Wohnungseingangstüren jeweils als Metalltüren mit Isolierglasfüllung, Kelleraußentür als Metalltür
- Innentüren als weiße, kunststoffbeschichtete Holztüren in Metallzargen, vereinzelt als Glastüren, im Kellergeschoss als Metalltüren
- Beleuchtung und Belüftung : gut
- Isolierung : die Außenwände sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ($d=20\text{ cm}^1$) wärmegeklämmt; im Dachgeschoss ist im Ausfachungsbereich des Holzständerwerkes eine zusätzliche Dämmung ($d=10\text{ cm}^1$) vorhanden
- der Dachstuhl über dem ausgebauten Dachgeschoss-Bereich und die Decke über dem ausgebauten Dachgeschoss ($d=30\text{ cm}^1$) sind mit Mineralwolle wärmegeklämmt
- Energieausweis : Es liegt ein Energieausweis vom 31.12.2009 auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs vor:
- | | |
|---|---------------------------------------|
| Endenergiebedarf: | 35,3 kWh/ $\text{m}^2\cdot\text{a}$ |
| Primärenergiebedarf: | 43,8 kWh/ $(\text{m}^2\cdot\text{a})$ |
| Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T: | 0,29 W/ $(\text{m}^2\cdot\text{K})$ |
- Bei dem Gebäude handelt es sich, bei einer Vergleichswert-Spanne für den Endenergiebedarf von 0 bis $\geq 400\text{ kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$, um ein überdurchschnittlich energieeffizientes Gebäude (Passivhaus / MFH Neubau).

¹ Anm: nach den Angaben des Antragsgegners

bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : zweistufige, geflieste Hauseingangstreppe mit Edelstahlgeländer; je zwei Ausgangsstufen zu den Terrassen der Whgen 1 und 2 als Holzkonstruktionen mit Blechauflage; Kelleraußentreppe in Beton mit Edelstahlgeländer

Zustand : Das Wohnhaus befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: In den seitlichen Dachabschlussbereichen sind vereinzelt die Faserzementplatten der Verkleidung lose. Die Putzfassade ist fleckig. Im Sockelbereich weist der Fassadenputz z.T. leichte Abplatzungen/Risse auf und bereichsweise blättert der Farbanstrich ab. Rückwärtig ist die Anschlussfuge zur angrenzenden Garage aufgerissen.

Angabegemäß funktioniert ein Temperatursensor der Heizungsanlage nicht ordnungsgemäß und ist erneuerungsbedürftig.

Im Bad des Dachgeschosses (Whg 2) sind im Wand-/Fensterbereich leichte Risse vorhanden.

Grundrisseinteilung Zweifamilienhaus:

KG : 3 Kellerräume, Vorraum, Heizungskeller

Wohnung 1

EG : Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Flur, Duschbad, Abstellraum, Terrasse

Wohnung 2

EG : Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Diele, Gäste-WC, Terrasse

DG

: 3 Zimmer, Diele/Arbeitsbereich, Flur, Hauswirtschafts-/Abstellraum, Bad, Duschbad, 2 Dachterrassen.

Die nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze (zur Wohnung 2) hat eine max. lichte Höhe von ca. 1,70 m und kann eingeschränkt als Speicher genutzt werden. Es ist ein Bereich mit Haustechnik vorhanden, der baulich abgeteilt ist.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um Grundrissanordnungen, die heutigen Wohnansprüchen entsprechen.

PKW-Garage

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: verputzt und gestrichen
Dach	: Pultdach mit Ziegeleindeckung mit diffusionsoffener Kunststoffunterspannbahn
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Fußböden	: Estrichboden
Wandbehandlung	: unbehandelt
Tor/Tür	: elektrisch betriebenes Metallsektionaltor, Metallaußentür
Zustand	: Die PKW-Garage befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

4.1 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 des **Zweifamilienhauses** wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 92 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 96 f. beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt. Die Gesamtnutzungsdauer der **PKW-Garage** wird auf **60 Jahre** geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten, im Zuge des Umbaus 2009, am Zweifamilienhaus, neben dem neuen Dachgeschoss, verschiedene weitere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Fenster/Außentüren

- Fenster/Außentüren neu

Leitungssysteme

- Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen neu

Heizungsanlage

- Heizungsinstallation und -anlage neu
- Lüftungsanlage mit Wärmetauscher neu

Außenwände

- Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem wärmegeklämt

Sanitärräume/Bäder

- Sanitärräume im EG neu

Innenausbau

- Wandputz neu
- Bodenbeläge, Maler-/Tapezierarbeiten neu
- Innentüren neu

Grundrissgestaltung

- Grundriss an die Anforderungen eines Zweifamilienhauses geändert

Sonstiges

- Kelleraußentreppe neu
- Außenanlagen/Befestigungen neu.

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

² Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

Bei dem Zweifamilienhaus handelt es sich, wie bereits erwähnt, um einen im Jahre 2009 umgebauten, umfassend modernisierten Altbau. Die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes wird, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, ausgehend von diesem Umbaujahr geschätzt. Hierbei hält der Unterzeichnete, zur Berücksichtigung der Altsubstanz, einen zusätzlichen Abschlag von 8 Jahren (=10 v.H. der o.g. GND) für sachgerecht und angemessen.

Für die Verkehrswertermittlung wird die Restnutzungsdauer (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, somit wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2024					
	(Um-) Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest-nutzungs-dauer (RND)
Zweifamilienhaus	2009	80 Jahre	-15 Jahre	-8 Jahre (A)	= 57 Jahre
Garage	2009	60 Jahre	-15 Jahre		= 45 Jahre

(A)=zur Berücksichtigung der Altsubstanz

4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277¹

Zweifamilienhaus (lt. Aufmaß)

Kellergeschoss $7,94 \cdot 8,25 + 4,41 \cdot 1,35$ 71,46 m²

Erdgeschoss $4,46 \cdot 2,36 + 7,94 \cdot 15,32 + 4,41 \cdot 1,35$ 138,12 m²

Dachgeschoss $7,94 \cdot 15,32$ 121,64 m²

Brutto-Grundfläche² Wohnhaus insgesamt 331,22 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.

² Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die **Nutzbarkeit** von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. **Nicht nutzbare Dachgeschossebenen** sind nicht anzurechnen.

Aufteilung der o.g. Brutto-Grundfläche nach Gebäudebereichen:

Beschreibung	Typ ¹ gem. NHK 2010		
I. Haupthaus, unterkellert (unterkellert, I-geschossig, ausgeb. DG)	1.01	3*7,94*8,25	196,52 m ²
II. Haupthaus, nicht unterkellert (I-geschossig, ausgeb. DG)	1.21	2*7,94*(15,32-8,25)	112,27 m ²
III. Anbau, unterkellert (unterkellert, I- geschossig, Flachdach/flach geneigtes Dach)	1.03	2*4,41*1,35	11,91 m ²
IV. Anbau, nicht unterkellert (I- geschossig, Flachdach/flach geneigtes Dach)	1.23	331,22-196,52-112,27 -11,91	10,52 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt			331,22 m ²

<u>PKW-Garage</u> (lt. Aufmaß)	
2,28*6,10	13,91 m ²

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

Zweifamilienhaus

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

Wohnung 1, Erdgeschoss

Flur	1,18*3,28	3,87 m ²
Duschbad	1,83*2,21+1,00*1,00	5,04 m ²
Abstellraum	0,65*0,87	0,57 m ²
Wohnzimmer mit offener Küche	3,48*8,68	30,21 m ²

¹ Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

Terrasse	3,48*3,30/4	2,87 m ²
Schlafzimmer	3,04*3,30	10,03 m ²
insgesamt		52,59 m ²

Wohnung 2

Erdgeschoss

Diele	1,91*3,48+1,05*1,83	8,57 m ²
Gäste-WC	1,48*1,32	1,95 m ²
Wohn-/Esszimmer mit offener Küche	7,72*3,20+0,26*3,66+3,49*5,01	43,14 m ²
Terrasse	4,00*4,43/4	4,43 m ²

Dachgeschoss

Diele/Arbeitsbereich mit Flur	3,30*7,80-2,16*2,13-0,65*5,68/2 +2,08*1,72+1,02*1,14	24,03 m ²
Hauswirtschafts-/ Abstellraum	1,93*2,09-2,09*0,55/2	3,46 m ²
Kinderzimmer 2	3,19*4,25+0,61*2,06-0,60*4,25/2	13,54 m ²
Dachterrasse 1	2,03*3,75/4	1,90 m ²
Kinderzimmer 1	4,25*3,19+2,03*0,60-0,58*4,25/2	13,54 m ²
Duschbad	1,96*2,09-0,58*2,09/2+1,06*0,26 +0,90*0,89	4,57 m ²
Bad	3,59*3,04-0,60*3,04/2-0,16*1,03 -0,36*0,73	9,57 m ²
Schlafzimmer	4,59*3,61-4,59*0,60/2	15,19 m ²
Dachterrasse 2	1,00*3,84/4	0,96 m ²
insgesamt		144,85 m ²

Zusammenfassung

Whg 1 (EG)	52,59 m ²
Whg 2 (EG, DG)	144,85 m ²
Wohnfläche insgesamt	197,44 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Flurstück 667

- Hausanschlüsse : Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
- Befestigung : Zugang, Zufahrt, zwei PKW-Außenstellplätze, Umgang und Terrasse vorne (zu Wohnung 1) und Terrasse hinten (zu Wohnung 2) jeweils in Betonpflastersteinen
- Eingrünung : Rasen, Gehölze
- Einfriedung : Gelände zum nordwestlich angrenzenden Flurstück 666 z.T. mit einem Betonstützsockel abgefangen, Edelstahl-Gartentor zum rückwärtigen Grundstücksbereich
- Sonstiges : Beete mit Kiesschüttung, tlw. Betonformsteine als Pflanzkübel; Wasser- und Elektro-Garteninstallation.

Flurstück 668

- Befestigung : in Betonpflastersteinen (Teil von Zugang, Zufahrt und zwei PKW-Außenstellplätzen).

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Auf dem Betonstützsockel seitlich der Zufahrt fehlt z.T. die Abdeckung.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Stommeln, Flur 4, Flurstück 667

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 Einzelfalles, 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 685.604,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 670.524,- 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 Grundbuch von Stommeln, Blatt 3914 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Stommeln, Flur 4, Flurstück 667, Gebäude- und Freifläche: "Cäcilienstraße XX" in der Größe von 453 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 20.11.2024, somit auf gerundet

EUR 686.000,-

geschätzt.

6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Stommeln, Flur 4, Flurstück 668

6.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.2 Verkehrswertermittlung

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 592,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Stommeln, Blatt 3914 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Stommeln, Flur 4, Flurstück 668, Gebäude- und Freifläche: "Cäcilienstraße XX" in der Größe von 1 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 20.11.2024 somit auf gerundet

EUR 600,-

geschätzt.

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte	: Grundstücke Gemarkung Stommeln, Flur 4,... ...Flurstück 667, bebaut mit einem freistehenden, teilunterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus, überwiegend mit ausgebautem Dachgeschoss, tlw. mit einem Flachdach als Dachterrasse, sowie mit einer PKW- Garage ...Flurstück 668, unbebaute Kleinparzelle (Teil der Außenanlagen)	
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Cäcilienstraße XX 50259 Pulheim-Stommeln	
Wohnlage	: Wohnlage	
Baujahre	: ca. 1967	Wohnhaus, Ursprungsbaupjahr (umfassende Sanierung/Dach- geschoss neu: ca. 2009)
	: ca. 2009	Garage
Grundstücksgrößen	: 453 m ² (Flurstück 667) <u>1 m²</u> (Flurstück 668) 454 m ²	
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 52,59 m ² Whg 1 (EG) <u>144,85 m²</u> Whg 2 (EG, DG) 197,44 m ²	
Grundrisseinteilung	: KG: 3 Kellerräume, Vorraum, Heizungskeller Whg 1 (EG): Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Flur, Duschbad, Abstellraum, Terrasse Whg 2: EG: Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Diele, Gäste-WC, Terrasse DG: 3 Zimmer, Diele/Arbeitsbereich, Flur, Hauswirtschafts-/Abstellraum, Bad, Duschbad, 2 Dachterrassen	

Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: zu Lasten/zugunsten des Flurstücks 667 und zugunsten/zu Lasten des Flurstücks 731: Abstandsflächenbaulast in Verbindung mit Duldung von Einschränkungen hinsichtlich Besonnung/Belichtung. ¹ zu Lasten des Flurstücks 668 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 30.10.2024 ist keine öffentliche Förderung/Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: das Zweifamilienhaus, die Garage und zwei PKW-Außenstellplätze sind vermietet
Miete, Nebenkosten-vorauszahlung, Mietbeginn	: Wohnung 1 ² inkl. einem PKW-Außenstellplatz: EUR 490,-/Monat Netto-Kaltmiete EUR 90,-/Monat Betriebskostenvorausz. EUR 25,-/Monat Außenstellplatz Mietbeginn 01.03.2013

¹ Diese Eintragungen sind sowohl zugunsten als auch zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks vorhanden. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Reduzierung des Grenzstabstandes von jeweils 0,50 m wirken sich diese Gegebenheiten m.E. nicht gesondert auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

² Anmerkung: Gemäß Mitteilung der Antragstellerin wurde das Mietverhältnis im Dezember 2024 zum 31.03.2025 gekündigt.

Wohnung 2 inkl. Garage und einem PKW-
Außenstellplatz:
EUR 1.280,-/Monat Netto-Kaltniete
EUR 230,-/Monat Betriebskostenvorausz.
EUR 60,-/Monat Garage
EUR 25,-/Monat Außenstellplatz
Mietbeginn 01.04.2016

Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb
geführt

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Hinweis : Die beiden zu bewertenden Flurstücke 667
und 668 bilden eine tatsächliche und
wirtschaftliche Einheit. Das bebaute
Flurstück 667 hat keine eigene öffentliche
Zuwegung; diese erfolgt von der
"Cäcilienstraße" über das Flurstück 668.
Dies ist weder öffentlich-rechtlich, über
eine Baulast, noch grundbuchlich
abgesichert. Die beiden Flurstücke sollten
daher m.E. zusammen veräußert werden.

Wertermittlungstichtag : 20.11.2024

Verkehrswerte

Flurstück 667	: EUR 686.000,-
Flurstück 668	: EUR 600,-
	EUR 686.600,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 14.01.2025

W. Otten

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) in der jeweils gültigen Fassung
- 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
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 11.07.2017 (redaktionell ergänzt in 05.2018)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

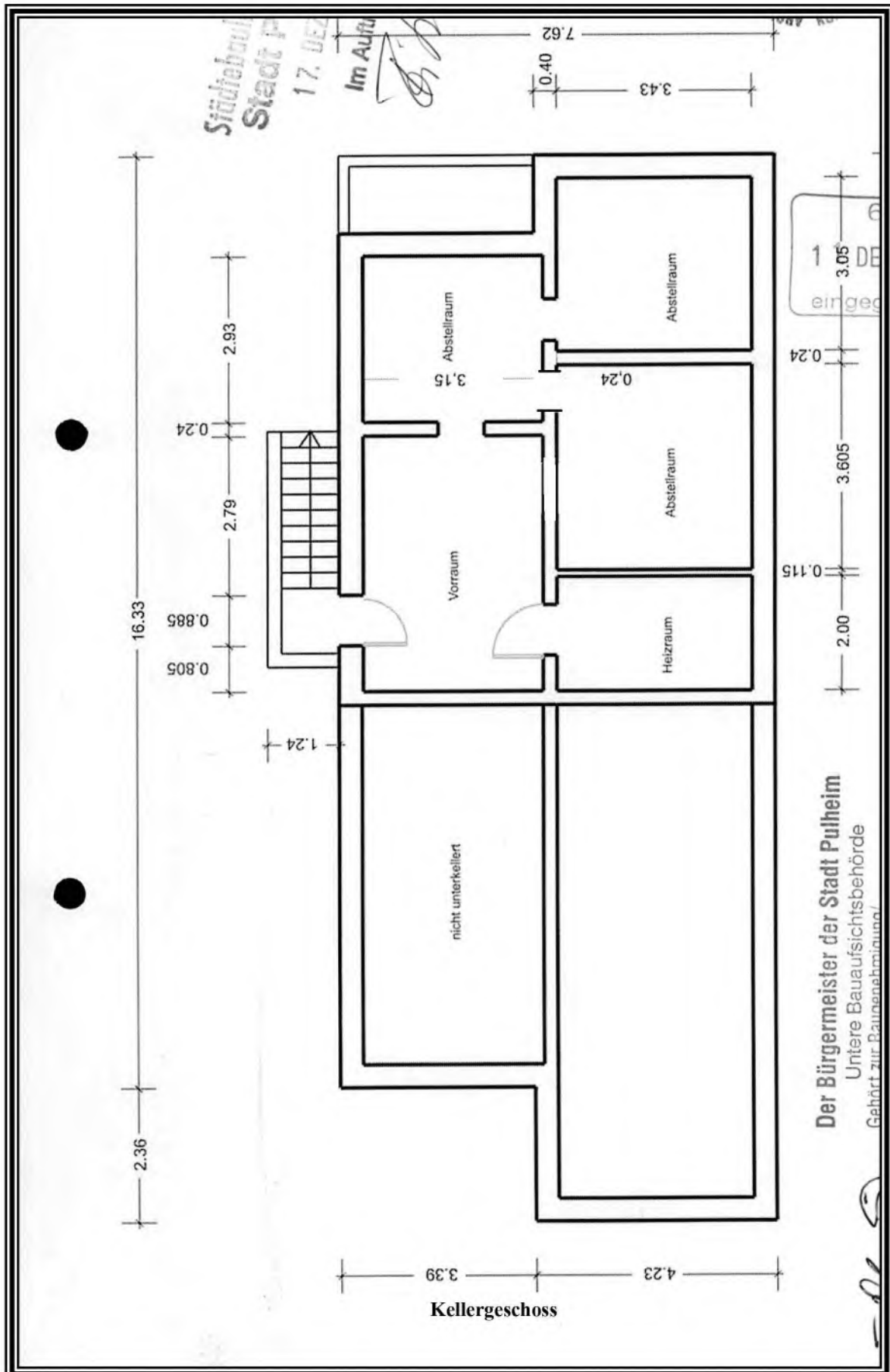
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Stommeln, Blatt 3914, letzte Änderung 04.07.2024, Abdruck vom 02.10.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 07.10.2024
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Pulheim im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Pulheim vom 08.10.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 08.10.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring-Bergschäden vom 08.10.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Pulheim vom 15.10.2024
- Auskunft über das Bauplanungsrecht aus der Online-Bauleitplanauskunft der Stadt Pulheim (<https://www.o-sp.de/pulheim/karte#>), Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pulheim
- 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 Pulheim vom 30.10.2024
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Pulheim (Stand 04.2024)

von der Antragstellerin überlassen:

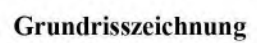
- Kopien der zwei Mietverträge
- Kopie des Energieausweises vom 31.12.2009, Aussteller: Thomas Renk, Gebäudeenergieberater HWK, Hündekausen 41, 653804 Much

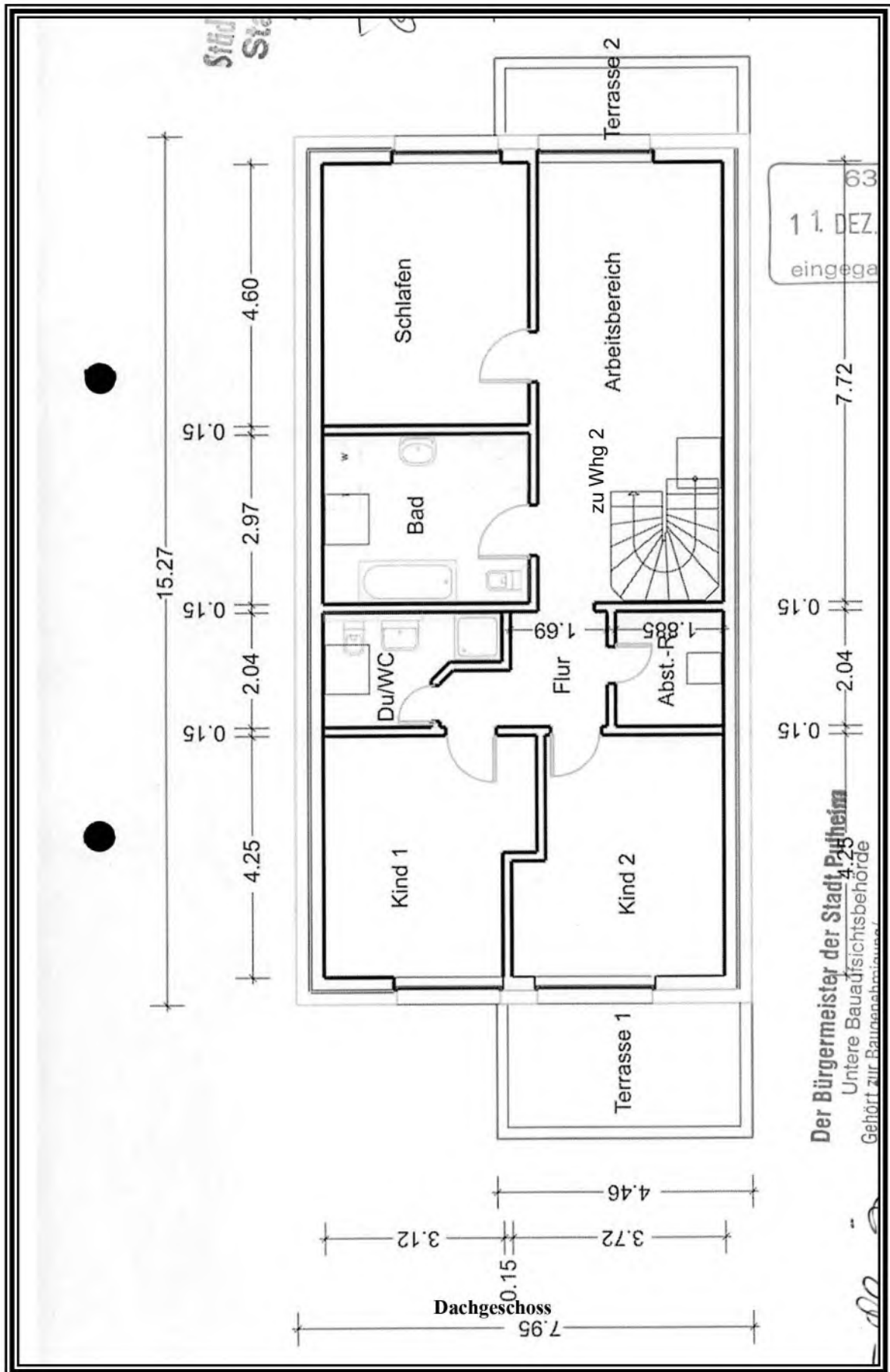
9 Anlagen

- 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 16 : Grundrisse
- Anlage 17 bis 19 : Baulast
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 20 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 21 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 22 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -



Grundrisszeichnung





Grundrisszeichnung