

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 Wohn-/Geschäftshaus mit Garage
Dormagener Straße 29, 50129 Bergheim-Niederaußem



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
./, Niederaußem, Dormagener Straße 29
- 32 K 39/22 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 28.05.2024
Ortstermin am : 24.07.2024
Wertermittlungstichtag : 24.07.2024
Qualitätsstichtag : 24.07.2024

Verkehrswert : **EUR 303.000,-**
Wert des Zubehörs : **EUR 17.000,-**

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	9
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	16
4.2	Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche	19
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Niederaußem, Flur 8, Flurstück 287	21
5.1	Bodenwertermittlung	21
5.2	Ertragswertverfahren	22
5.3	Verkehrswertermittlung	22
6	Bewertung des Zubehörs	23
7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	23
8	Literatur / Unterlagen	27
9	Anlagen	28

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 28.05.2024 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Niederaußem, Blatt 820 eingetragenen, mit einem Wohn-/Geschäftshaus und einer Garage bebauten, Grundstücks

Gemarkung Niederaußem, Flur 8, Flurstück 287, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Dormagener Straße 29" in der Größe von 640 m²,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 24.07.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Die Eigentümerin wurde schriftlich über die Nachteile, die mit einer fehlenden Innenbesichtigung einhergehen, informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war:

- Mitarbeiter der Stadt Bergheim (kurzzeitig)

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Innenbesichtigung des Objektes und eine Besichtigung des rückwärtigen Grundstücksbereiches war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen

erkennbaren Gegebenheiten sowie den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Grundrisszeichnungen wurden dem von außen erkennbaren Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Dem Insolvenzverwalter lagen auf Nachfrage keine Informationen über die Nutzung des Objektes und eventuelle Mietverhältnisse vor. Ob das Objekt vermietet ist, kann daher nicht gesagt werden.

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 : 50129 Bergheim-Niederaußem
Dormagener Straße 29

Eigentümerin lt. Grundbuch : - *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Amtsgericht : Bergheim

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Grundbuch von	: Niederaußem, Blatt 820, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3
Gemarkung	: Niederaußem
Flur	: 8
Flurstück	: 287
Größe	: 640 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ^{1,2}	: lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk lfd. Nr. 5: Insolvenzverfahrensvermerk
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 11.06.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Bergheim, am Rande des Zentrums des Stadtteils Niederaußem, an der "Dormagener Straße". Die Kernstadt Bergheim ist ca. 6 km entfernt. Die "Dormagener Straße" (Bundesstraße 477) ist als stark befahrene Ortsdurchgangsstraße anzusprechen und stellt die Verbindung zur Bundesautoahn 61 bzw. nach Rommerskirchen und Neuss dar. Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage.

¹ Grundbuch von Niederaußem, Blatt 820, letzte Änderung 11.01.2023, Abdruck vom 11.06.2024

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise, tlw. mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (Reinigungsbetrieb, Friseur, Imbiss, Physiotherapie-Praxis), und tlw. aus Gewerbebetrieben (u.a. Autohaus/Kfz-Werkstatt) sowie den Gebäuden der Freiwilligen Feuerwehr Niederaußem zusammen. Nebenan ist ein städtischer Parkplatz vorhanden. Gegenüber befindet sich eine öffentliche Parkanlage. Die PKW-Frequenz vor dem zu bewertenden Objekt ist als hoch zu bezeichnen. Die Fußgängerfrequenz im Bereich des vorliegenden Grundstücks ist niedrig.

Vier PKW-Außenstellplätze sind auf dem zu bewertenden Grundstück geplant. Entsprechende Parkmöglichkeiten sind im Bereich des öffentlichen Straßenraums, entlang der "Dormagener Straße", und auf dem angrenzenden städtischen Parkplatz vorhanden.

Die gewerbliche Lage für ein Objekt der vorliegenden Art (Ladenlokal) ist aufgrund der Lage in Niederaußem in Verbindung mit den o.g. Gegebenheiten nur befriedigend.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.100 Einwohner. Niederaußem hat ca. 5.900 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig in Niederaußem vorhanden.

Kindergarten und Grundschule sind in Niederaußem selbst vorhanden. Insgesamt können im Stadtgebiet von Bergheim eine Hauptschule, zwei Realschulen, eine Gesamtschule sowie zwei Gymnasien besucht werden.

Die Stadtverwaltung und die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befinden sich in der Kernstadt Bergheim.

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bergheim" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 6,5 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Köln-Bocklemünd" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Bremen – Köln – Blankenheim (-Trier) darstellt, ist ca. 16 km entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Bereich des zu bewertenden Grundstücks. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln – Kerpen-Horrem – Bergheim – Bedburg befindet sich in Paffendorf, in ca. 6 km Entfernung. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Koblenz - Köln – Mönchengladbach ist in Pulheim-Stommeln, in ca. 8 km Entfernung, vorhanden. Köln (Zentrum) ist ca. 22 km entfernt

Das Braunkohlekraftwerk "Niederaußem" befindet sich nordwestlich des zu bewertenden Grundstücks, in ca. 800 m Entfernung. Östlich, in ca. 50 m Entfernung, verläuft eine Güterbahnstrecke.

Durch die stark befahrene "Dormagener Straße" (B 477), die nahegelegene Bahnstrecke und das Kraftwerk kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen.

Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 640 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 28 m an die "Dormagener Straße". Durchschnittlich ist es ca. 27 m breit und die Tiefe beträgt ca. 24 m.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Rhein-Erft-Kreises vom 11.06.2024 sind für das vorliegende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht 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 Bergschäden vom 17.06.2024 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

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

Das Grundstück ist mit einem Wohn-/Geschäftshaus, bestehend aus einem Alt- und einem Neubau, und einer Garage bebaut. Die Garage ist über das südlich angrenzende, städtische Parkplatz-Grundstück¹ (Flurstücke 97 und 94/1; im Bebauungsplan als "Straßenverkehrsfläche" ausgewiesen) zu befahren.

In der Flurkarte (siehe Anlage 14) ist der Anbau an den Altbau im rückwärtigen Grundstücksbereich, zur Garage hin, nur als "ungefähr in seiner Lage bekannt"² verzeichnet. Der nordöstlich an den Altbau angebaute Neubau ist noch gar nicht verzeichnet. Diese Gebäudeteile sind somit noch nicht eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden.

Der Teil des Gebäudebestandes, der nach dem 01.08.1972 errichtet wurde, unterliegt jedoch einer Einmessungspflicht. Dies wird bei der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.

Anmerkung: Gemäß dem Luftbild (siehe Anlage 15) ist die Bushaltestelle geringfügig auf das zu bewertende Grundstück überbaut.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas-³ und Kanalanschluss.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 01.07.2024 ist die "Dormagener Straße" als öffentliche Straße endgültig hergestellt. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und die einmaligen Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten.

Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach Kommunalabgabengesetz (KAG) ist möglich; hinsichtlich der Erhebung bezüglich künftiger Ausbaumaßnahmen können keine Angaben gemacht werden. Derzeit bestehen keine Forderungen.

¹ Anmerkung: Bei diesem Grundstück handelt es sich um die frühere Zufahrtsstraße zum, nicht mehr vorhandenen, Niederaußemer Bahnhof.

² Strich-Punkt-Schraffur

³ Westnetz Grid Online – Bauauskunft (Gasanschluss-Auskunft) vom 20.09.2024

Der rechtsgültige Bebauungsplan Niederaußem Nr. VIII vom 22.05.1968 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II- (1 1/2-) geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschößflächenzahl (GFZ): 0,7
- offene Bauweise
- Dachneigung 48°.

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.

Anmerkung: Für die Überschreitung der vorderen Baulinie um 0,07 m wurde gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Befreiung von § 30 BauGB mit dem Befreiungsbescheid vom 02.05.2017 erteilt.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem Wohn-/Geschäftshaus und einer Garage bebaut.

Das Wohn- und Geschäftshaus besteht aus einem Altbau und einem Neubau.

Der Altbau setzt sich aus einem vollunterkellerten, eingeschossigen Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem rückwärtigen, nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau zusammen.

Der nördlich an das Haupthaus angebaute Neubau ist vollunterkellert, zweigeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Die Bauarbeiten an dem Neubau sind nicht abgeschlossen.

In der Baubeschreibung von 1948 ist die Grundrissanordnung des Altbaus noch mit "je eine abgeschlossene Dreizimmer-Wohnung" je Geschoss beschrieben. In den Bauunterlagen von 2017 wird hier jedoch nur noch von einer Wohneinheit im Altbau insgesamt ausgegangen; dies wird auch bei der weiteren Wertermittlung unterstellt.

Im Erdgeschoss des Neubaus ist eine Gewerbeeinheit (Ladenlokal) vorhanden. Hierzu gehört ein Abstell-/Lagerraum im Kellergeschoss, der über das Treppenhaus zu begehen ist.

Über das Obergeschoss des Neubaus erstreckt sich eine weitere Wohnung. Und im Dachgeschoss ist ein Atelier (mit WC) zur gewerblichen Nutzung vorgesehen.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Altbau-Haupthaus ca. im Jahre 1950¹ fertiggestellt.

Für die ursprüngliche Errichtung der Garage liegt in den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen keine Genehmigung vor, so dass das genaue Baujahr² nicht bekannt ist.

Bis ca. 1974³ erfolgte die Fertigstellung des Altbau-Anbaus als Erweiterung des Erdgeschosses um einen Wohnraum. Im Zuge dieser Maßnahme erfolgte auch die Genehmigung einer Garagen-Erweiterung. Der Neubau des Wohn-/Geschäftshauses wurde 2017⁴ genehmigt. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten ist er, bis auf Restarbeiten, fertiggestellt.

Die folgende Baubeschreibung⁵ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

¹ Bauschein Nr. 175/48 vom 16.10.1948 (Bauvorhaben "Neubau eines Wohnhauses mit Stallanbau"), Gebrauchsabnahmeschein vom 02.11.1950

² Anmerkung: In den Bauantragsunterlagen aus dem Jahre 1965 ist die Garage als Bestand textlich genannt und verzeichnet.

³ Baugenehmigung Nr. 71/1969 vom 22.01.1969 ("Errichtung eines Anbaues"), Gebrauchsabnahmeschein vom 10.08.1973 bzw. Baugenehmigung Nr. 734/1971 vom 20.08.1971 ("Anbau an das Wohnhaus"), Schlußabnahmeschein vom 30.10.1974

⁴ Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 68 (1) Landesbauordnung (BauO NRW) ("Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses als Anbau an ein vorhandenes Wohnhaus")

⁵ 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. Das Objekt kann baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

Wohn-/Geschäftshaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : jeweils massiv
Altbau: Kellerwände in Stampfbeton, im
Übrigen aufgehendes Mauerwerk in
Bimshohlblocksteinen
Neubau: Außenwände in Porenbetonmauer-
werk

Fassade : Altbau: gefliest
Neubau: unbehandeltes Mauerwerk

Decken : Altbau: Geschossdecken massiv, über dem
ausgebauten Dachgeschoss vermutlich
Holzbalkendecke
Neubau: vermutlich Stahlbetondecken über
den Geschossen, Holzbalkendecke über dem
ausgebauten Dachgeschoss

Treppen : Altbau: Treppe zum Kellergeschoss in Beton,
im Übrigen Holztreppe zu den Geschossen

Dächer : Altbau: Haupthaus mit Satteldach mit
Betondachsteineindeckung, Anbau mit
Flachdach, vermutlich mit Bitumenbahnen
abgeklebt, tlw. als Dachterrasse mit einem
Metallgeländer mit Holzverkleidung
Neubau: Satteldach, mit beschichteten
Betondachsteinen eingedeckt

Dachentwässerung : Altbau: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Neubau: Dachrinnen in Zink, Fallrohre
provisorisch in Kunststoff

Ausbau

Installation : vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren,
Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren

Sanitäre Einrichtg. Altbau, Wohnung 1,... ...Erdgeschoss	: vermutlich Bad, mit WC, Waschtisch und Badewanne.
...Dachgeschoss	: vermutlich WC, mit WC und Waschtisch. Vermutlich jeweils Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
Neubau, Erdgeschoss (Ladenlokal)	: vermutlich innenliegendes WC mit Zwangsentlüftung, mit Waschtisch und abgeteiltem WC.
Neubau, Obergeschoss (Wohnung 2)	: vermutlich Duschbad, mit WC, Waschtisch und Eckdusche, Waschmaschinenanschluss.
Neubau, Dachgeschoss (gewerbl. genutztes Atelier)	: vermutlich innenliegendes WC mit Zwangsentlüftung, mit Waschtisch und abgeteiltem WC. Vermutlich jeweils Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Heizung	: vermutlich erdgasbefeuerte ¹ Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen

¹ Anmerkung: Da das zu bewertende Grundstück gemäß Auskunft der Westnetz Online-Planauskunft vom 20.09.2024 einen Erdgashausanschluss im Bereich des Altbaus hat, wird für die Wertermittlung von einer Gaszentralheizung ausgegangen.

Warmwasserver- sorgung	: vermutlich dezentral/über Elektrodurchlauferhitzer
Fußböden	: vermutlich z.T. Laminat- bzw. Vinylboden, z.T. gefliest, z.T. Estrichboden
Wandbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	: vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert
Fenster	: Altbau: vermutlich isolierverglaste Kunststoff- bzw. Metallfenster, im Kellergeschoss einfach verglaste Metallgitterfenster Neubau: isolierverglaste Kunststofffenster, im Ladenlokal als Schaufensteranlage (mit 3- fach-Verglasung), vermutlich isolierverglaste Kunststoffdachflächenfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Altbau: Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung, Innentüren vermutlich als einfach furnierte Holztüren in Holzzargen Neubau: Eingangstür zum Ladenlokal und Hauseingangstür jeweils als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung, Innentüren vermutlich als Holzdekortüren in Holzzargen

- Beleuchtung und Belüftung : vermutlich gut
- Isolierung : Neubau: die Außenwände sind in wärmedämmendem Porenbetonmauerwerk erstellt
- besondere Ausstattungsmerkmale : Altbau: Ausgang mit einer Metall-Kunststoffüberdachung; Kelleraußentreppe
- Neubau: vierstufige Außentreppe und Betonzugangsrampe, mit einem seitlichen massiven Sockel; Kellerlichtschächte
- Zustand : Das Wohn-/Geschäftshaus konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich das Gebäude tlw. in einem durchschnittlichen, tlw. in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.
- Am **Altbau** sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Die Betondachsteine fehlen im Randbereich vereinzelt. Die Holzverkleidung der Untersicht des Dachüberstandes ist verwittert. Die Fallrohre der Dachentwässerung fehlen teilweise. Die Kunststoffrollläden sind überaltert und verblichen. Die Fassade ist fleckig und weist Beschädigungen auf; rückwärtig ist das Giebfenster in der Dachspitze nicht ordnungsgemäß beigearbeitet. Die Holzverkleidung des rückwärtigen Dachterrassengeländers ist verwittert.
- Ferner sind folgende **Fertigstellungsarbeiten** am **Altbau** zu berücksichtigen: Die Laibung des versetzten Hauseingangs ist nicht abschließend beigearbeitet.

Am **Neubau** sind folgende **Fertigstellungsarbeiten** zu berücksichtigen:
Die Fallrohre der Dachentwässerung sind nur provisorisch erstellt. Die Fassade ist unverputzt/unverkleidet. Der Belag auf dem rohen Beton von Zugangsrampe und -treppe und der Putz/die Verblendung des seitlichen massiven Sockels fehlt. Auf dem straßenseitigen Kellerlichtschacht fehlt eine ordnungsgemäße Abdeckung.

Grundrisseinteilung Wohn-/Geschäftshaus (lt. Bauunterlagen):

Altbau

Wohnung 1:

KG: 3 Kellerräume, Treppenhausflur

EG: 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Durchgang/Abstellraum, Terrasse

DG: 3 Zimmer, Flur, WC, Dachterrasse

Neubau

KG: Treppenhausflur

Abstellraum/Lager (zu Ladenlokal), Abstellraum (zu Wohnung)

EG: Treppenhausflur

Ladenlokal: Verkaufsraum, Teeküche, WC

OG: Treppenhausflur

Wohnung 2: Wohnküche, Schlafzimmer, Flur, Duschbad

DG: Treppenhausflur

Atelier (gewerbl. genutzt): Atelier, WC.

Bei der Grundrisseinteilung der Wohnung 1 (Altbau) handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Der neue Hauseingang mündet vermutlich direkt in das straßenseitige Zimmer. Das Zimmer im Erdgeschoss des Anbaus ist nur von der Küche aus zu begehen.

Im Übrigen handelt es sich bei der Grundrisseinteilung im Neubau um eine Grundrissanordnung, die heutigen Ansprüchen an Wohn-/Gewerbeeinheiten der vorliegenden Art entspricht.

Garage

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: gefliest
Dach	: Flachdach, vermutlich mit Bitumenbahnen abgeklebt, mit Metallabschlussleiste
Dachentwässerung	: vermutlich innenliegend
Fußböden	: vermutlich Estrichboden
Wandbehandlung	: vermutlich verputzt und gestrichen
Tor	: Kunststoffrolltor
Zustand	: Die Garage konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich die Garage in einem noch 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
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
- Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des **Wohn-/Geschäftshauses** (Altbau, Neubau) wird somit auf **80 Jahre** geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der **Garage** wird auf **60 Jahre** geschätzt.

Der **Altbau** wurde, wie bereits erwähnt, ca. 1950 erstellt und ca. 1974 durch den Anbau erweitert. Das gewichtete Baujahr wird im Weiteren auf 1954² geschätzt.

An Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der jüngeren Vergangenheit³ ist die Verlegung des Hauseingangs von der nördlichen Giebelwand in die straßenseitige Außenwand, mit Erneuerung der Hauseingangstür, von außen erkennbar. Im Übrigen werden für die vorliegende Wertermittlung "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" unterstellt. Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes. Ausgehend von dem o.g. gewichteten Baujahr erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an das folgende Punkte-Schema⁴:

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

² Haupthaus bebaute Fläche 77,88 m² * (Wichtungsfaktor KG 0,75+EG 1,00+DG 0,75) * Baujahr 1950 + Anbau bebaute Fläche 34,04 m² * (Wichtungsfaktor EG 1,00) * Baujahr 1974 / (77,88 m²*2,50+34,04 m²*1,00) = 1954

³ 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.

⁴ in Anlehnung an Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA - NRW bzw. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

WuG, Altbau

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr = 1954 Gebäudealter = 70 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 70 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 5	+ 13	+ 24	+ 35	+ 47

gewählte RND-Verlängerung: + 13

Baugenehmigung und vermutlich Baubeginn des **Neubaus** ist 2017. Für die weitere Wertermittlung wird als Baujahr 2020, als das geschätzte Jahr der überwiegenden Fertigstellung, angenommen.

Das Alter der **Garage** hat die o.g. Gesamtnutzungsdauer überschritten. Aufgrund des baulichen Zustandes wird die Restnutzungsdauer, in Anlehnung an das o.g. Schema, wie folgt geschätzt:

Garage

GND = 60 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr < 1964 Gebäudealter > 60 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
maßgeb. Alter*) = 60 Jahre =>	Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	9 Jahre	16 Jahre	24 Jahre	33 Jahre	42 Jahre

gewählte RND: 10 Jahre

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

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

Wertermittlungsjahr: 2024					
	(gewichtetes) Baujahr	Gesamtnutzungsdauer (GND)	- (fiktives) Alter	± Zu-/Abschlag	Restnutzungsdauer (RND)
WuG, Altbau	1954 (g)	80 Jahre	-70 Jahre	+13 Jahre (I+M)	= 23 Jahre
WuG, Neubau	2020 (g)	80 Jahre	-4 Jahre		= 76 Jahre
Garage		60 Jahre	-50 Jahre		= 10 Jahre

(g)=geschätzt

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

4.2 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Wohn-/Geschäftshaus, Altbau

Wohnfläche (lt. Bauunterlagen in Verbindung mit dem Aufmaß der Außenmaße)

Whg 1, Altbau¹

Erdgeschoss

Zimmer 1	8,40*3,70*0,97	30,15 m ²
Diele	(2,16/2*1,30+2,16/2*2,30 +2,02*1,15)*0,97	6,02 m ²
Bad	1,90*3,03*0,97	5,58 m ²
Küche	4,10*4,30*0,97	17,10 m ²
Durchgang/Abstellraum (Anbau)	1,01*4,135*0,97	4,05 m ²
Zimmer 2 (Anbau)	5,59*4,135*0,97	22,42 m ²
Terrasse	7,19*2,45/4	4,40 m ²

Dachgeschoss

3 Zimmer, Flur, WC	(30,15+6,02+5,58+17,10) -(3,70+1,30+3,70+4,30) *0,90*0,5	53,00 m ²
Dachterrasse, geschätzt	4,20*2,00/4	2,10 m ²
insgesamt ca.		<u>144,82 m²</u>

Whg 2, Neubau, Obergeschoss (lt. Bauunterlagen)

Flur	(1,605*1,385+0,98*0,115 +1,605*1,135)*0,97	4,03 m ²
Wohnküche	(3,05*1,50+4,77*3,945)*0,97	22,69 m ²
Schlafzimmer	(3,05*3,68+1,805*0,115 +1,605*2,43)*0,97	14,87 m ²
Bad	2,26*3,68*0,97	8,07 m ²
insgesamt		<u>49,66 m²</u>

¹ Anmerkung: Die Maße der Bauzeichnungen in den Bauunterlagen der unterschiedlichen Baujahre differieren untereinander. Im Weiteren erfolgt die Ableitung der Wohnfläche des Altbau-Erdgeschosses gemäß den Bauunterlagen von 1971, verifiziert durch Aufmaß der Außenmaße. Die Wohnflächen-Ableitung für das Altbau-Dachgeschoss erfolgt von den Maßen des Erdgeschoss abzgl. eines Abzuges für die Schräge.

Zusammenfassung

Whg 1	Altbau, EG+DG	144,82 m ²
Whg 2	Neubau, OG	49,66 m ²
Wohnfläche insgesamt		<u>194,48 m²</u>

Nutzfläche (lt. Bauunterlagen)Ladenlokal, Neubau, Kellergeschoss

Abstellraum/ Lager	4,645*8,99*0,97	40,51 m ²
-----------------------	-----------------	----------------------

Ladenlokal, Neubau, Erdgeschoss

Verkaufsraum	(4,77*9,24+4,06*0,13)*0,97	43,26 m ²
Teeküche	2,26*2,19*0,97	4,80 m ²
WC	2,26*1,375*0,97	3,01 m ²
insgesamt		<u>51,07 m²</u>

Atelier, zur gewerblichen Nutzung, Neubau, Dachgeschoss

Atelier	(4,77*1,19/2*2+4,47*4,48)*0,97	24,93 m ²
WC	(2,26*1,30+2,26*1,19/2)*0,97	4,15 m ²
insgesamt		<u>29,08 m²</u>

Zusammenfassung

Lager, zu Ladenlokal	Neubau, KG	40,51 m ²
Ladenlokal	Neubau, EG	51,07 m ²
Atelier, zur gewerblichen Nutzung	Neubau, DG	29,08 m ²
Nutzfläche insgesamt		<u>120,66 m²</u>

Zusammenfassung

Wohnfläche	194,48 m ²
Nutzfläche ¹	120,66 m ²
Wohn- und Nutzfläche insgesamt	<u>315,14 m²</u>

¹ Anmerkung: Der gewerbliche Flächenanteil beträgt somit $120,66 \text{ m}^2 / 315,14 \text{ m}^2 = 38 \text{ v.H.}$

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss

Befestigung : Fläche in Betonplatten, zum südlich angrenzenden städtischen Parkplatz hin, rückwärtig vermutlich Terrasse in Betonplatten, überdacht durch den verlängerten Dachüberstand des Altbau-Anbaus

Eingrünung : Gras, Gehölze, Stockausschlag.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Außenanlagen sind augenscheinlich nicht abschließend angelegt. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand.

Anmerkung: Gemäß der Baugenehmigung von 2017 sind fünf notwendige Stellplätze nachzuweisen.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen sind, neben der Garage, im nördlichen Grundstücksbereich vier PKW-Außenstellplätze geplant, aber noch nicht angelegt. Dies ist bei der Weiteren Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung: Ein im südlichen Bereich, zwischen Bushaltestelle und der Zugangsrampe, lt. Bauzeichnung geplanter weiterer Außenstellplatz wird, aufgrund der in der Örtlichkeit in diesem Bereich vorhandenen Rampe und des angelegten massiven Sockels, im Weiteren nicht berücksichtigt.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Niederaußem, Flur 8, Flurstück 287

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 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 Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Ertragswert in Höhe von EUR 336.502,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, hält der Unterzeichnete einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 v.H. auf den Ertragswert für sachgerecht und angemessen, so dass sich der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

EUR 302.852,- (EUR 336.502,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Niederaußem, Blatt 820 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Niederaußem, Flur 8, Flurstück 287, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Dormagener Straße 29" in der Größe von 640 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 24.07.2024 somit auf gerundet

EUR 303.000,-

geschätzt.

6 Bewertung des Zubehörs

- nicht Bestandteil der Internetversion -

Der Wert des Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag, dem 24.07.2024, somit auf insgesamt (gerundet)

EUR 17.000,-

geschätzt.

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt : Wohn-/Geschäftshaus, bestehend aus einem teilunterkellerten, eingeschossigen Altbau (mit Whg 1), z.T. mit Flachdach, z.T. mit ausgebautem Dachgeschoss, und einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Neubau (mit Whg 2, Ladenlokal und Atelier) mit ausgebautem Dachgeschoss sowie eine PKW-Garage

Anschrift des Objektes : Dormagener Straße 29
(amtl. Hausnummer) 50129 Bergheim-Niederaußem

Wohnlage	: mäßig
gewerbliche Lage	: befriedigend
Baujahre	: ca. 1950 Wohn-/Geschäftshaus, Altbau-Haupthaus, ca. 1974 Altbau-Anbau : unbekannt Garage, ca. 1974 Erweiterung ab ca. 2017 Wohn-/Geschäftshaus, Neubau
Grundstücksgröße	: 640 m ²
Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)	: 144,82 m ² Whg 1 (Altbau, EG+DG) <u>49,66 m² Whg 2 (Neubau, OG)</u> 194,48 m ²
Nutzfläche (lt. Bauunterlagen)	: 40,51 m ² Lager zu Ladenlokal (Neubau, KG) 51,07 m ² Ladenlokal (Neubau, EG) <u>29,08 m² Atelier (Neubau, DG)</u> 120,66 m ²
Grundrisseinteilung	<u>Altbau, Whg 1</u> KG: 3 Kellerräume, Flur EG: 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Durchgang/Abstellraum, Terrasse DG: 3 Zimmer, Flur, WC, Dachterrasse <u>Neubau</u> KG: Lagerraum, Abstellraum, Treppenhausflur EG: Treppenhausflur <u>Ladenlokal</u> : Verkaufsraum, Teeküche, WC OG: Treppenhausflur <u>Whg 2</u> : Wohnküche, Schlafzimmer, Flur, Duschbad DG: Treppenhausflur <u>Atelier</u> : Atelier, WC

Eigentümerin lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: 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
Überbau	: gemäß dem Luftbild (siehe Anlage 15) ist die Bushaltestelle geringfügig auf das zu bewertende Grundstück überbaut
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 26.06.2024 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: ob das Objekt vermietet ist, kann nicht abschließend gesagt werden
Beginn der Mietverhältnisse, Miete, Nebenkostenvorauszahlungs pauschalen	: nicht bekannt
Gewerbebetrieb	: ob in dem Objekt ein Gewerbebetrieb geführt wird, kann nicht abschließend gesagt werden

Zubehör : Das von außen erkennbare Zubehör wurde unter Punkt 6 gesondert bewertet.

Ob weiteres Zubehör vorhanden ist, kann nicht abschließend gesagt werden.

Hinweis : Eine Besichtigung des Gebäudes von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten sowie den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Wertermittlungstichtag : 24.07.2024

Verkehrswert : EUR 303.000,-

Wert des Zubehörs : EUR 17.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 23.09.2024

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
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) 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 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

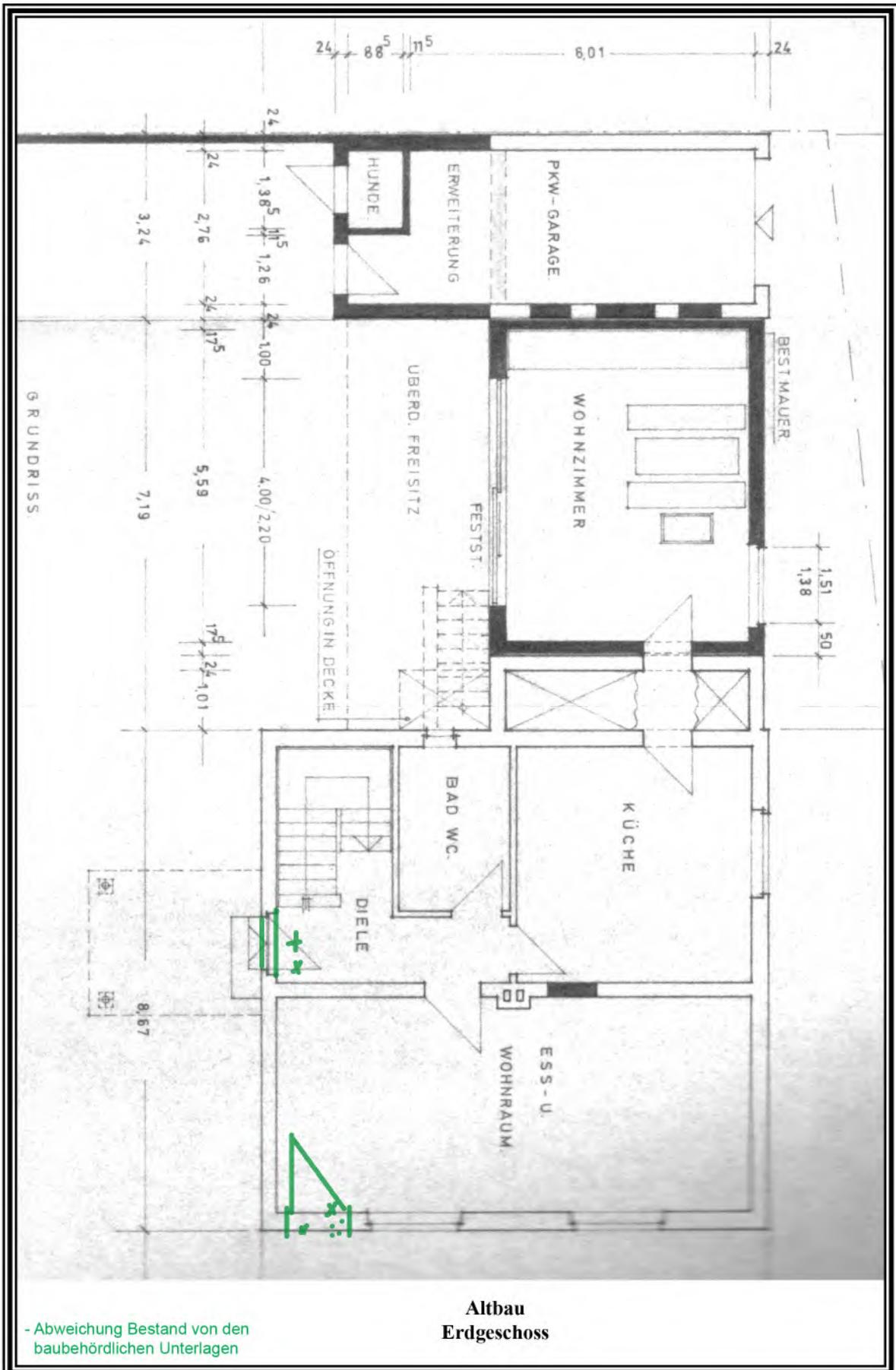
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Niederaußem, Blatt 820, letzte Änderung 11.01.2023, Abdruck vom 11.06.2024
- Flurkarte im Maßstab 1:1.000 des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 12.06.2024
- Luftbild im Maßstab 1:250 aus dem geoportal-nrw (www.tim-online.nrw.de) vom 23.07.2024
- 2 Bauakten der Stadt Bergheim
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergheim vom 11.06.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 11.06.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 17.06.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim vom 01.07.2024
- Auskunft über das Bauplanungsrecht aus dem Online-Portal der Stadt Bergheim, Kopie des Bebauungsplanes Niederaußem Nr. 8 vom 22.05.1968
- 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 Bergheim vom 26.06.2024
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Online-Auskunft (Überschwemmungsgebiet, Hochwasser-Gefahrenkarte), NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

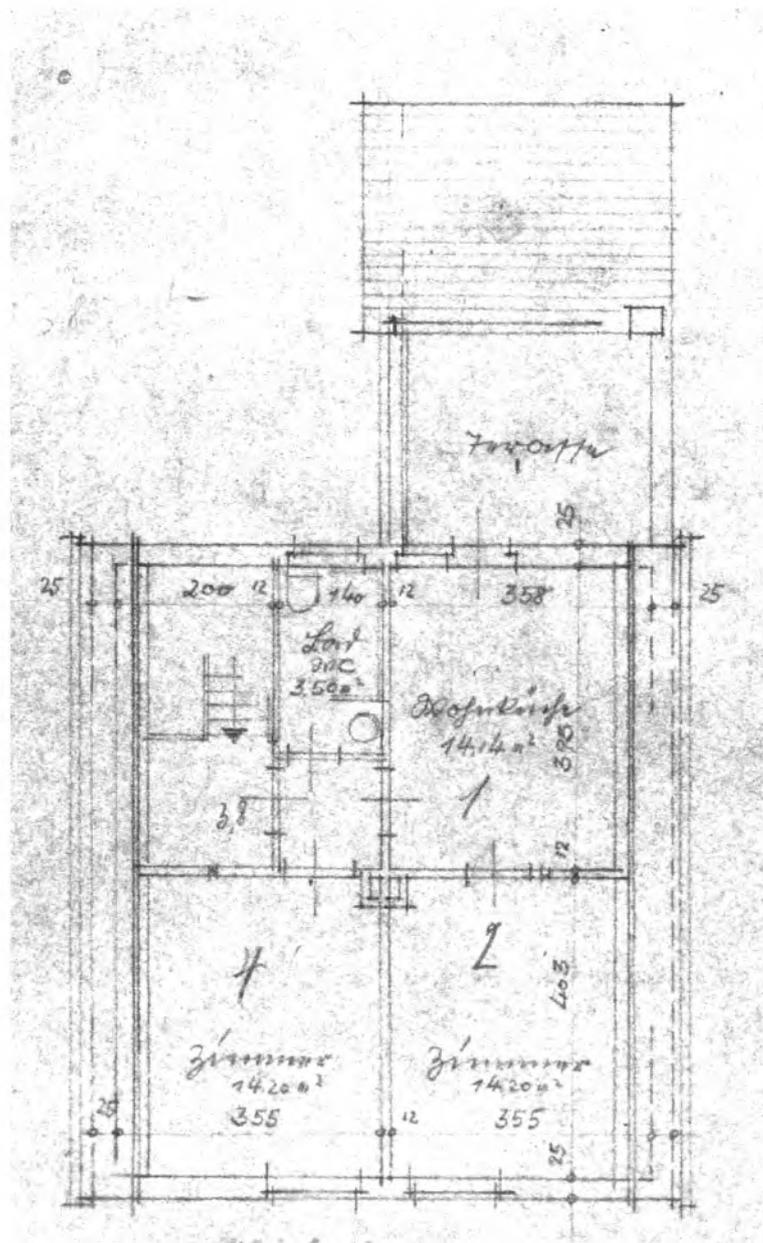
- Westnetz Grid Online – Bauauskunft (Gasanschluss-Auskunft) vom 20.09.2024
- Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln (Stand: September 2023), Herausgeber: Rheinische Immobilienbörse e.V.
- Mietspiegel der Stadt Bergheim (Stand 04.2024)
- Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, Immobilienverband Deutschland IVD
- Auskunft des Insolvenzverwalters vom 12.09.2024, dass keine Informationen über die Nutzung bzw. über Mietverhältnisse vorliegen

9 Anlagen

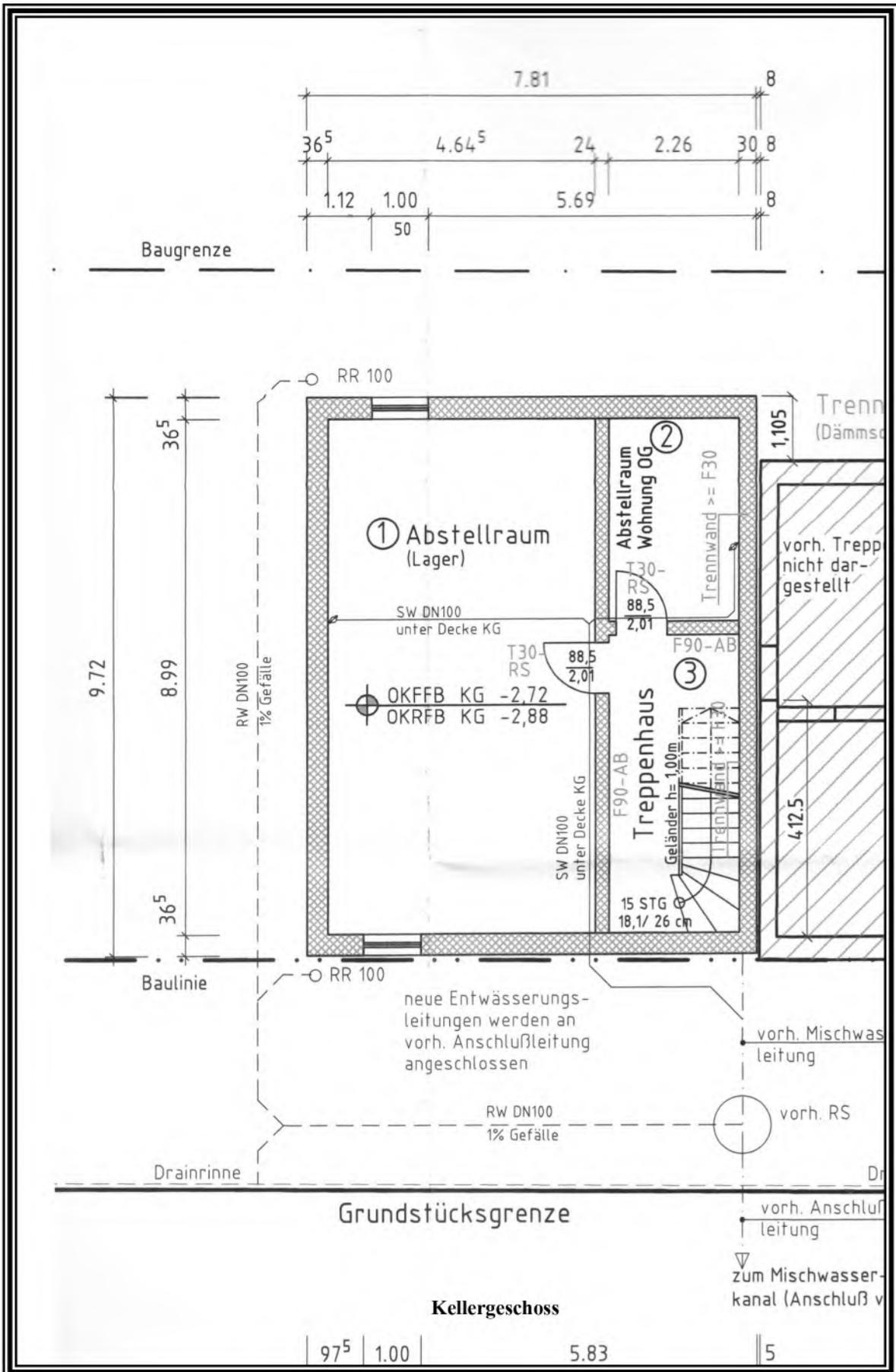
- Anlage 1 bis 6 : Lichtbilder
 - *siehe gesonderte pdf-Datei -*
- Anlage 7 bis 13 : Grundrisse
- Anlage 14 : Auszug aus der Flurkarte
 - *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 15 : Luftbild
 - *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 16 : Stadtplanausschnitt
 - *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 17 : Übersichtskarte
 - *nicht Bestandteil der Internetversion -*



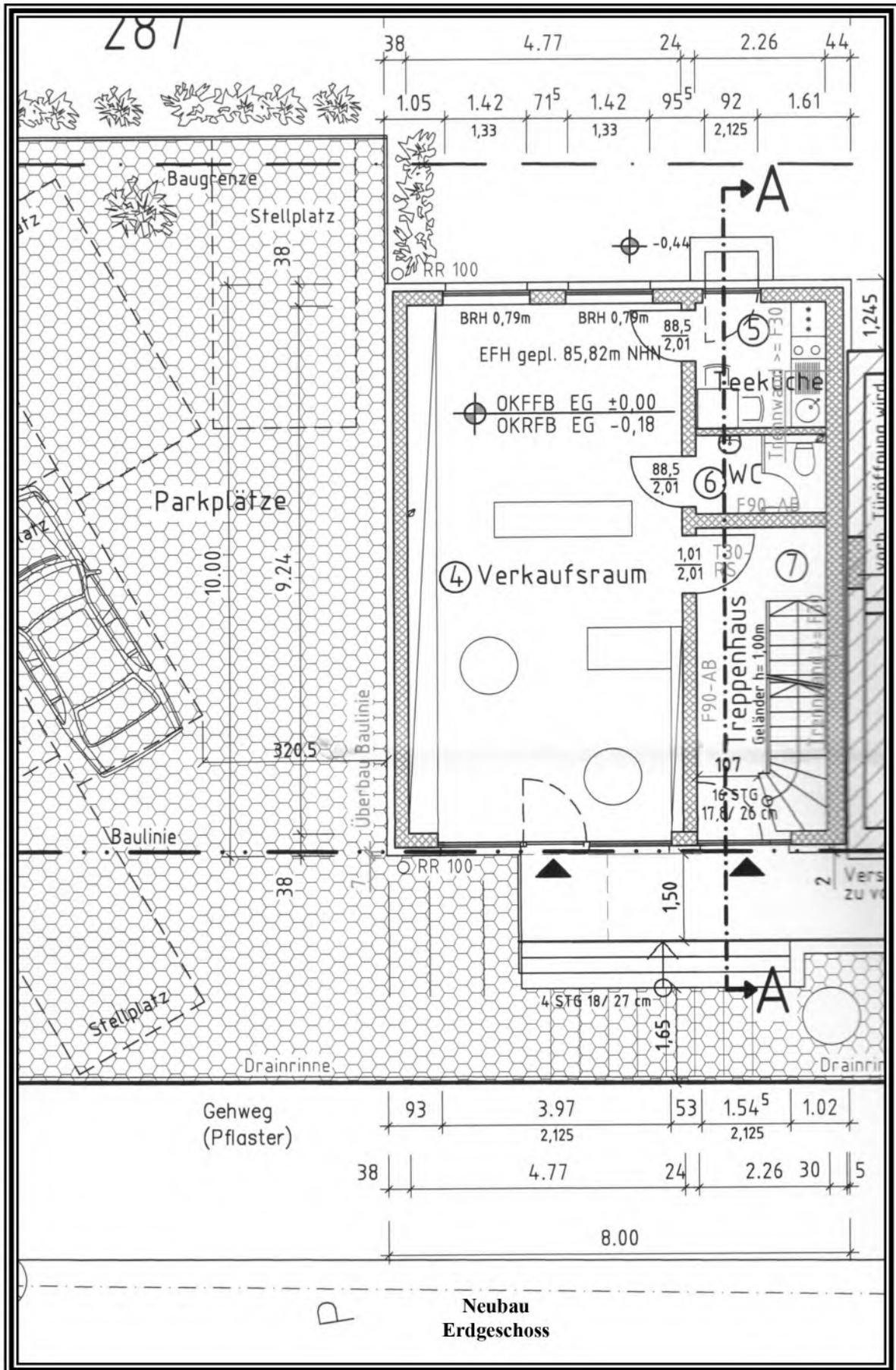
Grundrisszeichnung



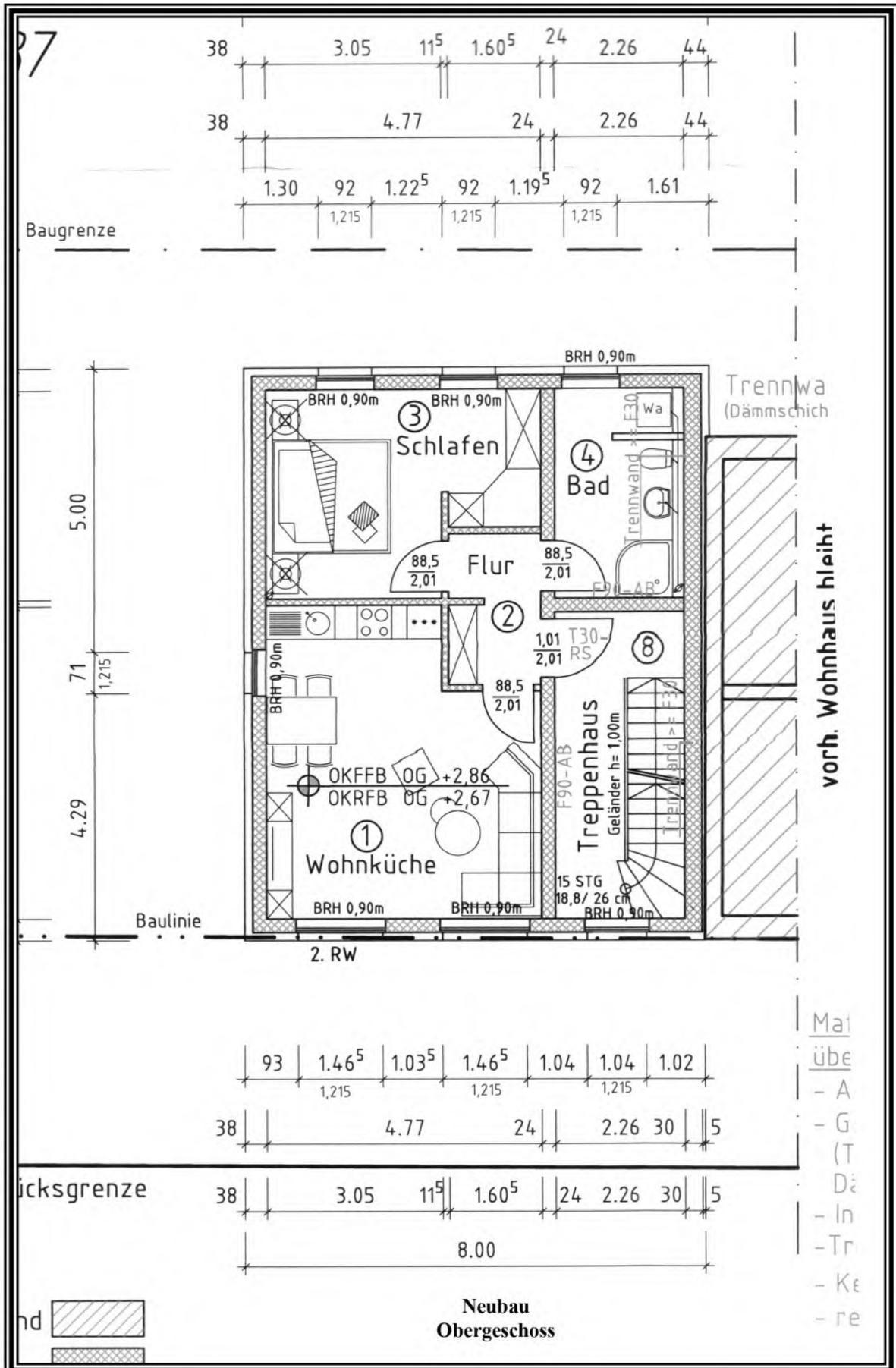
Altbau
Dachgeschoss



Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung

