

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

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 Zweifamilien-Reihenendhaus (Flurstück 647)
Schumannstraße XX, 50181 Bedburg-Blerichen
sowie einen 1 / 13 Miteigentumsanteil an einem Garagenhof mit 13 PKW-
Reihengaragen (Flurstücken 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und 823)



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Bedburg, Schumannstraße XX u.a.
- 32 K 43/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 28.03.2025, eingegangen am 10.04.2025
Ortstermin am	: 26.06.2025
Wertermittlungstichtag	: 26.06.2025
Qualitätsstichtag	: 26.06.2025
<u>Verkehrswerte</u> ¹ (ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)	: EUR 305.000,- (Flurstück 647) EUR 9.800,- (1 / 13 Miteigentumsanteil an den Flurstücken 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und 823) EUR 314.800,-
Anzahl der Ausfertigungen:	6
(davon 1 für den Sachverständigen)	
Anzahl der Seiten Gutachtentext:	29
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt):	13
Anzahl der Seiten Anlagen:	7

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	6
3	Grundstücksangaben	6
3.1	Allgemeine Angaben	6
3.1.1	Grundstück Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 647 (Wohnhaus)	6
3.1.2	Grundstück Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstücke 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und 823 (Garagenhof)	7
3.2	Lage der Grundstücke	8
3.3	Beschreibung der Grundstücke	9
3.3.1	Grundstück Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 647	11
3.3.2	Grundstück Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstücke 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und 823	11
4	Baubeschreibung	12
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	17
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	20
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	20
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 647	22
5.1	Bodenwertermittlung	22
5.2	Sachwertverfahren	22
5.3	Ertragswertverfahren	22
5.4	Verkehrswertermittlung	23
6	Wertermittlung des 1 / 13 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstücke 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und 823	23
6.1	Bodenwertermittlung	23
6.2	Sachwertermittlung	24
6.3	Ertragswertermittlung	24
6.4	Verkehrswertermittlung	24

7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	25
8	Literatur / Unterlagen	28
9	Anlagenverzeichnis	29

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 28.03.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung

- des im Grundbuch von Bedburg, Blatt 10249 eingetragenen, mit einem Zweifamilien-Reihenendhaus bebauten, Grundstücks

Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 647, Gebäude- und Freifläche:
"Schumannstraße XX" in der Größe von 400 m²,

sowie

- eines 1 / 13 Miteigentumsanteils (Abt. I, lfd. Nr. 10) an dem im Grundbuch von Bedburg, Blatt 10070 eingetragenen, mit 13 PKW-Reihengaragen bebauten, Grundstück

Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstücke 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und 823, Gebäude- und Freifläche: "Beethovenstraße" in der Größe von insgesamt 622 m²,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Donnerstag, den 26.06.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war
- die Eigentümerin

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurden die Objekte einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Beim Bauamt der Stadt Bedburg lagen Bauunterlagen vor, jedoch waren keine Grundrisszeichnungen des Wohnhauses auffindbar. Es wurden daher unmaßstäbliche Grundrisszeichnungen gefertigt.

Die Erstellung von Innenfotos der zu bewertenden Gebäude wurde von der Eigentümerin ausdrücklich untersagt.

Die Flurstücke 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und 823 bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit. Zudem bilden sie eine rechtliche Einheit, da sie im Grundbuch unter einer laufenden Nr. verzeichnet sind. Sie werden daher im Weiteren als ein Grundstück bewertet. Es handelt sich um einen Garagenhof, der mit insgesamt 13 Reihengaragen bebaut ist. Vorliegend ist ein 1 / 13 Bruchteil (Abt. I, lfd. Nr. 10) an dem Grundstück mit den 13 Garagen zu bewerten, so dass für jeden der Miteigentumsanteile auch eine Garage zur Verfügung steht. Da es sich um Miteigentum nach Bruchteilen handelt, ist dem vorliegenden Miteigentum keine bestimmte Garage zugeordnet. Die Eigentümerin nutzt die Garage, die sich am nordöstlichsten befindet. Diese ist in der Örtlichkeit mit der "Nr. 7" gekennzeichnet.

Zu Lasten dieses zu bewertenden 1 / 13 Miteigentumsanteils an diesem Grundstück ist in Abteilung II, lfd. Nr. 10 des Grundbuches eine Eintragung (Benutzungsregelung und Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft zugunsten der Miteigentümer der weiteren Miteigentumsanteile) vorhanden. Die Bewilligungserklärung zu diesem Recht war beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bergheim nicht auffindbar. Und der zuständige Notar wollte nur gegen Vorlage einer Vollmacht der Eigentümerin eine Abschrift übersenden. Eine solche Vollmacht erteilte die Eigentümerin dem Unterzeichneten auf schriftliche Nachfrage jedoch nicht. Der genaue Inhalt der Bewilligungserklärung ist daher unbekannt.

Das Erdgeschoss des Wohnhauses (Wohnung 1) wird von der Eigentümerin bewohnt. Ebenso nutzt sie die o.g. Reihengarage selbst. Das Obergeschoss des Wohnhauses (Wohnung 2) ist vermietet; der Mietvertrag wurde angabegemäß mündlich geschlossen.

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

3.1.1 Grundstück Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 647 (Wohnhaus)

Stadt : 50181 Bedburg-Blerichen
Schumannstraße XX

Amtsgericht : Bergheim

Grundbuch von : Bedburg, Blatt 10249, Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 1

Gemarkung : Bedburg

Flur : 3

Flurstück : 647

Größe : 400 m²

Lasten in Abt. II des Grundbuches² : lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk³

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

² Grundbuch von Bedburg, Blatt 10249, letzte Änderung 06.11.2024, Abdruck vom 07.05.2025

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom
13.05.2025 sind im Baulastenverzeichnis
keine Eintragungen vorhanden.

**3.1.2 Grundstück Gemarkung Bedburg, Flur 3,
Flurstücke 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und 823
(Garagenhof)**

Stadt : 50181 Bedburg-Blerichen
Beethovenstraße

Amtsgericht : Bergheim

Grundbuch von : Bedburg, Blatt 10070, Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 10

Gemarkung : Bedburg

Flur : 3

Flurstücke : 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und
823

Größe : 356 m² Flurstück 772
1 m² Flurstück 819
49 m² Flurstück 820
15 m² Flurstück 818
1 m² Flurstück 821
80 m² Flurstück 771
1 m² Flurstück 817
3 m² Flurstück 822
116 m² Flurstück 823
622 m²

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : **zu Lasten des zu bewertenden Miteigentumsanteils (Abt. I, lfd. Nr. 10)**

lfd. Nr. 10: Belastung des 1/13 Miteigentumsanteils Abt. I Nr. 10 zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren Miteigentumsanteile:

a) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB

b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB

Bezug Bewilligung vom 05.09.2014 (UR-Nr. 1509/2014 S, Notar Dr. Robert Schumacher, Köln). Eingetragen am 16.07.2015.²

lfd. Nr. 14 Lastend auf dem 1/13 Anteil Abt. I/10: Zwangsversteigerungsvermerk³

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 13.05.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Stadt Bedburg, im Stadtteil Blerichen. Das Wohnhaus-Grundstück (Flurstück 647) liegt an der "Schumannstraße". Der Garagenhof (Flurstücke 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und 823) liegt an der Straßenecke "Schumannstraße/Beethovenstraße". Die Kernstadt Bedburg ist ca. 3 km entfernt gelegen. Die "Schumannstraße" und die "Beethovenstraße" sind jeweils als wenig befahrene Anliegerstraßen (30er Zone) anzusprechen. Es handelt sich um eine gute **Wohnlage**.

Die Stadt Bedburg hat einschließlich aller Stadtteile ca. 26.000 **Einwohner**. Der Stadtteil Blerichen hat ca. 2.700 Einwohner.

¹ Grundbuch von Bedburg, Blatt 10070, letzte Änderung 27.02.2025, Abdruck vom 07.05.2025

² Die Bewilligungserklärung lag, wie bereits erwähnt, nicht vor. Der Unterzeichnete geht davon aus, dass sich diese Eintragung nicht gesondert auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils auswirkt.

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Blerichen vorhanden. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Kernstadt.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergarten und Grundschule in Blerichen vorhanden. Insgesamt können im Stadtgebiet von Bedburg eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Bedburg. Die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim, in ca. 10 km Entfernung.

Die **Verkehrsanbindung** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bedburg" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 2 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Titz" auf die Bundesautobahn 44, die die Verbindung Krefeld - Aachen darstellt, ist ca. 17 km entfernt.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ein Bahnhof der Regionalbahnstrecken Köln - Horrem - Bergheim - Bedburg bzw. Bedburg - Grevenbroich - Neuss - Düsseldorf in Bedburg, in ca. 1 km Entfernung, vorhanden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung.

Köln (Zentrum) ist ca. 30 km von den zu bewertenden Grundstücken entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise und PKW-Reihengaragen zusammen. Im weiteren Umfeld sind auch Mehrfamilienhäuser, tlw. als mehrgeschossiger Wohnungsbau, vorhanden.

Ca. 700 m südwestlich verläuft die Bundesautobahn 61. Ca. 500 m nordöstlich verläuft die o.g. Bahnstrecke. Hierdurch kann es zu leichten Beeinträchtigungen durch Verkehr kommen, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen in Bedburg hinausgehen.

Wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind somit nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung der Grundstücke

Die Grundstücke sind leicht geneigt (**Topographie**).

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 13.05.2025 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 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 09.05.2025 ist für die o.a. Grundstücke nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Der Finkenbach verläuft in ca. 600 m Entfernung. Die Erft verläuft ca. 800 m entfernt. Die Grundstücke liegen jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 13.05.2025 so dar, dass die Erschließungsanlagen "Schumannstraße" bzw. "Beethovenstraße" als öffentliche Straßen endgültig hergestellt sind. Für die vorliegenden Grundstücke sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

¹ Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 07.05.2025 liegt für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich der zu bewertenden Grundstücke als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die Grundstücke liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. 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.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise und PKW-Reihengaragen zusammen.

3.3.1 Grundstück Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 647

Das zu bewertende Grundstück ist 400 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 12 m an die "Schumannstraße", über die die **Zuwegung** erfolgt. Das Grundstück ist ca. 33 m tief.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilien-Reihenendhaus bebaut (**Bebauung**).

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss.

3.3.2 Grundstück Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstücke 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und 823

Das zu bewertende Grundstück ist insgesamt 622 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Südwesten an die "Beethovenstraße" und im Nordwesten an die "Schumannstraße", über die jeweils die **Zuwegung** erfolgt. Das Grundstück ist durchschnittlich ca. 24 m breit und ca. 26 m lang.

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 zu bewertende Grundstück ist insgesamt mit 13 PKW-Reihengaragen bebaut (**Bebauung**).

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück einen Kanalanschluss.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende **Wohnhaus-Grundstück (Flurstück 647)** ist, wie bereits erwähnt, mit einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilien-Reihenendhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Es erstreckt sich jeweils eine Wohnung über das Erd- und das Obergeschoss.

Der **Garagenhof (Flurstücke 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und 823)** ist mit 13 PKW-Reihengaragen bebaut.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude ca. im Jahre 1964¹ (**Baujahr**) erstellt.

Die folgende Baubeschreibung² fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Zweifamilien-Reihenendhaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, Außenwände im Kellergeschoss in Beton

¹ Bauschein vom 30.09.1964 (Bauvorhaben: "Errichtung eines Wohnhauses mit Garage (Baustelle Nr. 7)")

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

Fassade	: verputzt und gestrichen, im Kellerabgangsbereich mit einer Verblendung in Klinkerriemchenoptik
Decken	: Betondecken über den Geschossen
Treppen	: Betontreppe mit Metallgeländer zum Kellergeschoss, geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer zum Obergeschoss, Holzausziehleiter zum nicht ausgebauten Dachgeschoss
Dach	: Satteldach mit Betondachsteineindeckung und Kunststoffunterspannbahn
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet
<u>Ausbau</u> Installation	: Wasserleitungen in Metall- bzw. Kunststoffrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren, Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage, Sicherungsschrank "Bj. 1982", vereinzelt in die Decke integrierte Beleuchtung
Sanitäre Einrichtg. Wohnung 1, Erdgeschoss	: Duschbad mit Hänge-WC, Waschtisch mit Unterschrank und bodengleicher Dusche mit Glasduschabtrennung, Heizkörper als Handtuchhalter, Vinylbodenbelag, Wände mit Kunststoffverblendung, Kunststoffspanndecke mit integrierter Beleuchtung. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Wohnung 1, Obergeschoss	: Duschbad, mit Hänge-WC, Waschtisch, Dusche mit Glasduschabtrennung, Vinylbodenbelag, Wände z.T. halbhoch, z.T. raumhoch gefliest, im Übrigen verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Heizung	: erdgasbefeuerte Warmwasseretagenheizungen (je Wohnung ein Heizkessel (Bj. 1995) im Kellergeschoss) überwiegend über Stahlradiatoren, vereinzelt über Metallflachheizkörper, jeweils mit Thermostatventilen, Heizkörper als Handtuchhalter im Bad der Wohnung 1
Warmwasserversorgung	: dezentral/elektrisch über Durchlauferhitzer
Fußböden	: Vinylbodenbelag, Laminatbodenbelag, Teppichbodenbelag im Dachgeschoss Spanplatten im Kellergeschoss z.T. Estrichboden, z.T. gefliest
Wandbehandlung	: tapeziert im Kellergeschoss z.T. verputzt und gestrichen, z.T. unbehandelt
Deckenbehandlung	: tapeziert im Kellergeschoss gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster ("4/1988") im Kellergeschoss einfach verglase Metallgitterfenster

Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstür als Metalltür mit Isolierglasfüllung und Fingerscanner, Kelleraußentür als Metalltür Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren in Holzzargen, Innentüren als furnierte Holztüren in Holzzargen, z.T. mit Glasfüllung im Kellergeschoss als Holzbrettertüren
Belichtung und Belüftung	: gut
Isolierung	: die Fassade ist mit einem Wärmedämmverbundsystem wärmegeklämmt die oberste Geschossdecke ist mit Styroporplatten (mit darauf verlegten Spanplatten) wärmegeklämmt
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: Balkon als auskragende Betonplatte mit Estrichboden mit Farbanstrich und Metallgeländer; Eingangsüberdachung als auskragende Betonplatte; einstufiges Hauseingangspodest in Kunststein; Kelleraußentreppe in Beton mit verzinktem Metallgeländer; massive Kellerlichtschächte mit verzinkter Metallabdeckung

Zustand : Das Zweifamilien-Reihenendhaus befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Der Fassadenputz ist fleckig. Die Hauseingangstür ist nicht ordnungsgemäß beigearbeitet. Das Hauseingangspodest ist gerissen. Im Stützwandbereich der Kelleraußentreppe ist Feuchtigkeit vorhanden.

Im Kellergeschoss sind die zwei Heizkessel überaltert. Im Außenwandbereich ist z.T. leichte Feuchtigkeit vorhanden.

Die Holzgeschosstreppe und das Geländer weisen Gebrauchsspuren auf. Die Innentürrahmen sind tlw. nicht ordnungsgemäß beigearbeitet.

Im Obergeschoss blättert der Farbanstrich des Balkonbodens ab. Im Duschbad blättert der Deckenfarbanstrich ab. In der Wohnung 2 sind die Innentüren überaltert.

Grundrisseinteilung Zweifamilien-Reihenendhaus:

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Heizungskeller, Treppenhausflur, Flur

Erdgeschoss: Treppenhausflur

Wohnung 1: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Terrasse

Obergeschoss: Treppenhausflur

Wohnung 2: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Balkon.

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss kann als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht

Der zu bewertende Garagenhof ist, wie bereits erwähnt, mit 13 PKW-Garagen bebaut. Der Baubeschreibung liegt die nordöstlichste Garage zugrunde, die die Eigentümerin nutzt und die in der Örtlichkeit mit der "Nr. 7" gekennzeichnet ist.

PKW-Reihengarage (Betonfertiggarage)

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: Betonfertigteile
Fassade	: gestrichen
Dach	: Flachdach aus Betonfertigteilen, mit Metallabschlussleiste
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Fußböden	: Estrichboden
Wandbehandlung	: gestrichen
Deckenbehandlung	: gestrichen
Tor	: Metallschwingtor
Zustand	: Die PKW-Reihengarage befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Die Fassade weist Beschädigungen auf. Die Lackierung des Garagentores blättert ab. Der Estrichboden weist Beschädigungen auf.

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 Zweifamilien-Reihenendhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 79 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 84 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt.

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

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten verschiedene wertverbessernde

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Zweifamilien-Reihenendhaus

Dach:	- Styroporplatten auf der obersten Geschossdecke verlegt (ca. 2000)
Fenster/Außentüren:	- Eingangstür mit Fingerscanner neu (ca. 2001) - Wohnungseingangstüren neu (ca. 2015) - Innentüren im Erdgeschoss neu (ca. 2021)
Leitungssysteme:	- z.T. Wasser- und Entwässerungsleitungen neu (ca. 2021) - z.T. Elektroleitungen und -schalter neu
Heizungsanlage:	- vereinzelt Heizkörper neu
Außenwände:	- Fassadendämmung mit einem Wärmedämmverbundsystem (ca. 2000)
Sanitärräume/Bäder:	- Bad der Wohnung 1 umfassend modernisiert (ca. 2021)
Innenausbau:	- tlw. Bodenbeläge neu (ca. 2021).

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.

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,25
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,2
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		Punkte=4,15

Wohnhaus

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr = 1964 Gebäudealter = 61 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Moderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 61 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 1	+ 8	+ 17	+ 28	+ 39
gewählte RND-Verlängerung:		<u>+ 8</u>			

Garage

GND = 60 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr < 1965 Gebäudealter > 60 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Moderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungs- grad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
maßgebl. Alter*) = 60 Jahre =>	Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	9	16	24	33	42
gewählte RND:		<u>10</u>			

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die **Restnutzungsdauer (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- (fiktives) Alter	± Zu-/Abschlag	(modifizierte) Restnutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1964	80 Jahre	-61 Jahre	+8 Jahre (I+M)	= 27 Jahre
Garage		60 Jahre	-50 Jahre		= 10 Jahre

(g)=geschätzt

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

Zweifamilien-Reihenendhaus (gemäß Aufmaß)

Kellergeschoss	9,15*9,90	90,59 m ²
Erdgeschoss	9,15*9,90	90,59 m ²
Obergeschoss	9,15*9,90	90,59 m ²
Dachgeschoss	9,15*9,90	90,59 m ²
Brutto-Grundfläche ² insgesamt		362,36 m ²

<u>PKW-Reihengarage</u>	2,81*5,99	16,83 m ²
(gemäß Aufmaß)		

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

Zweifamilien-Reihenendhaus

Wohnfläche (gemäß Aufmaß)

Wohnung 1, Erdgeschoss

Diele	2,44*2,21+0,89*1,11+0,15*0,84	6,51 m ²
Abstellraum	0,97*0,64+0,61*0,35	0,83 m ²
Kinderzimmer	2,21*4,60	10,17 m ²
Küche	3,38*2,21-0,59*0,40-0,16*0,21	7,20 m ²
Wohnzimmer	3,72*4,61	17,15 m ²
Terrasse	3,08*4,82/4	3,71 m ²

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.

Schlafzimmer	3,73*(3,49+0,65)	15,44 m ²
Bad	1,80*2,17	3,91 m ²
insgesamt		64,92 m ²

Wohnung 2, Obergeschoss

wie Whg 1 (ohne Terrasse)	64,92-3,71	61,21 m ²
Balkon	1,12*2,57/4	0,72 m ²
insgesamt		61,93 m ²

Zusammenfassung

Wohnung 1, Erdgeschoss	64,92 m ²
Wohnung 2, Obergeschoss	61,93 m ²
Wohnfläche insgesamt	126,85 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Wohnhaus-Grundstück (Flurstück 647)

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang, Umgang und Terrasse in Betonplatten
Eingrünung	: Rasen, Gehölze
Einfriedung	: kunststoffummantelter Maschendrahtzaun an Metallpfählen, einfaches Holzgartentor
Sonstiges	: einfache Überdachung der Terrasse als Holz- konstruktion mit Wellkunststoffplatten- eindeckung, Holzgartenhaus, einfache Holzüberdachung des Mülltonnenabstell- platzes, freistehender Briefkasten.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem noch durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich tlw. abgesetzt. Die Überdachungen, Gartenhäuser und Unterstände sind einfache Holzkonstruktionen, die sich in einem mäßigen Zustand befinden.

Anmerkung: Im Vorgartenbereich ist keine Einfriedung vorhanden.

Garagenhof (Flurstücke 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und 823)

Hausanschlüsse : Kanalanschluss

Befestigung : Zufahrt/mittlere Hoffläche in Beton, Randbe-
reiche tlw. asphaltiert

Eingrünung : einige Gehölze.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen sind uneben und schadhaft; sie werden daher im Weiteren nicht gesondert werterhöhend berücksichtigt.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 647

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 305.008,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 290.575,- 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 Bedburg, Blatt 10249 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 647, Gebäude- und Freifläche: "Schumannstraße XX" in der Größe von 400 m², wird zum Wertermittlungstichtag, dem 26.06.2025 somit auf gerundet

EUR 305.000,-

geschätzt.

6 Wertermittlung des 1 / 13 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstücke 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und 823

6.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.2 Sachwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.3 Ertragswertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.4 Verkehrswertermittlung

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 9.839,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 9.941,- 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 1 / 13 Miteigentumsanteils (Abt. I, lfd. Nr. 10) an dem im Grundbuch von Bedburg, Blatt 10070 eingetragenen Grundstück Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstücke 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und 823, Gebäude- und Freifläche: "Beethovenstraße" in der Größe von 622 m² wird, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 26.06.2025 somit auf gerundet

EUR 9.800,-

geschätzt.

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte	: Grundstück Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 647, bebaut mit einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilien-Reihenendhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss 1 / 13 Miteigentumsanteil (Abt. I, lfd. Nr. 10) an dem Grundstück Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstücke 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und 823, bebaut mit 13 PKW-Reihengaragen
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Schumannstraße XX 50181 Bedburg-Blerichen
Wohnlage	: gut
Baujahr	: ca. 1964 Wohnhaus und PKW-Reihengarage
Grundstücksgrößen	: 400 m ² Flurstück 647 622 m ² Flurstücke 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und 823
Wohnfläche (gemäß Aufmaß)	: 64,92 m ² Wohnung 1, Erdgeschoss <u>61,93 m²</u> Wohnung 2, Obergeschoss 126,85 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: 3 Kellerräume, Heizungskeller, Treppenhausflur, Flur EG: Treppenhausflur <u>Wohnung 1</u> : Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Terrasse OG: Treppenhausflur <u>Wohnung 2</u> : Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Balkon Dachgeschoss: Speicher
Eintragungen in Abt. II	: zu Lasten Flurstück 647 keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden

zu Lasten des zu bewertenden Miteigentumsanteils (Abt. I, lfd. Nr. 10) an den Flurstücken 772, 819, 820, 818, 821, 771, 817, 822 und 823

lfd. Nr. 10: Belastung des 1/13 Miteigentumsanteils Abt. I Nr. 10 zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren Miteigentumsanteile:

- a) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB
- b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB¹

keine weiteren 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	: nicht vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 26.05.2025 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung der Objekte	: Die Wohnung 1 wird von der Eigentümerin bewohnt. Ebenso nutzt sie die Reihengarage selbst. Die Wohnung 2 ist vermietet; der Mietvertrag wurde angabegemäß mündlich geschlossen.
Miete, Mietbeginn	: Wohnung 2 (Obergeschoss) EUR 400,-/Monat (Brutto-Warmmiete) ca. seit Februar/März 2020
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt

¹ Die Bewilligungserklärung lag, wie bereits erwähnt, nicht vor. Der Unterzeichnete geht davon aus, dass sich diese Eintragung nicht gesondert auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils auswirkt.

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungstichtag : 26.06.2025

Verkehrswerte¹

(ohne Berücksichtigung der
Belastungen durch die in Abt. II des
Grundbuches eingetragenen Rechte)

Wohnhaus- : EUR 305.000,-

Grundstück

(Flurstück 647)

Garagenhof : EUR 9.800,- (1 / 13 Miteigentumsanteil)

(Flurstücke 772, 819, 820,
818, 821, 771, 817, 822 und
823)

EUR 314.800,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 19.08.2025

W. Otten

¹ Die Verkehrswerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

8 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) 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
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- 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
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- 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 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

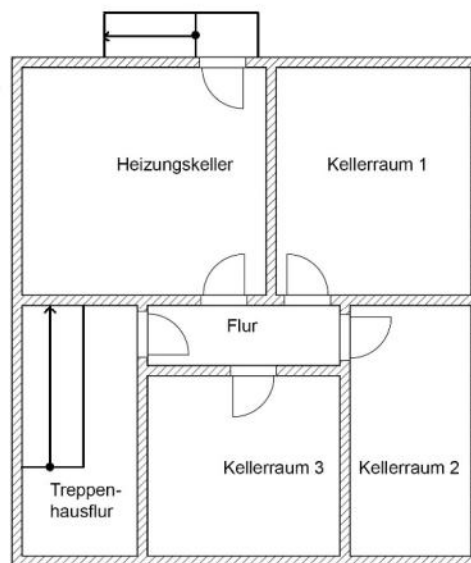
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Bedburg, Blatt 10249, letzte Änderung 06.11.2024, Abdruck vom 07.05.2025
- Grundbuch von Bedburg, Blatt 10070, letzte Änderung 27.02.2025, Abdruck vom 07.05.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bedburg
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bedburg
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bedburg
- Bescheinigung der Stadt Bedburg, Stadtplanung über das Bauplanungsrecht, Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 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 Bedburg
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Bedburg

9 Anlagenverzeichnis

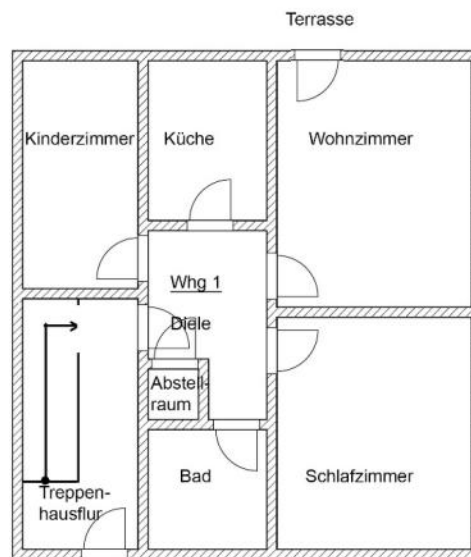
Fotodokumentation	- siehe gesonderte pdf-Datei -
Anlage 1	: Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses - nicht Bestandteil der Internetversion –
Anlage 2 bis 4	: Grundrisse
Anlage 5	: Auszug aus der Flurkarte - nicht Bestandteil der Internetversion –
Anlage 6	: Stadtplanausschnitt - nicht Bestandteil der Internetversion –
Anlage 7	: Übersichtskarte - nicht Bestandteil der Internetversion –

Anlage 1



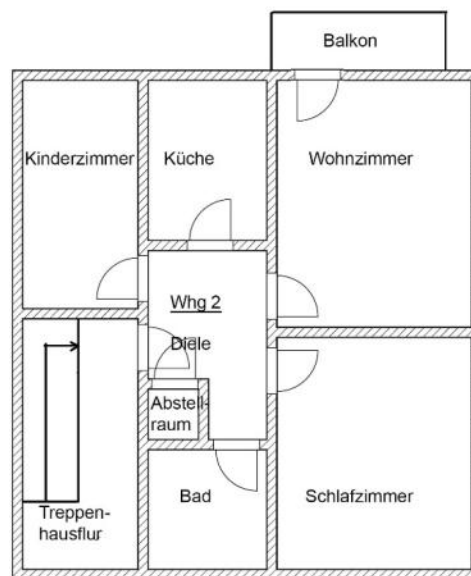
Grundriss (unmaßstäblich)
Kellergeschoss

Anlage 2



Grundriss (unmaßstäblich)
Erdgeschoss

Anlage 3



Grundriss (unmaßstäblich)
Obergeschoss