DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT
BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-ständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 23.06.2023
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 02
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 22.449
Internetversion
(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

E X P O S É

(Auszug aus dem Gutachten)

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
17.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit einer PKW - Doppelgarage
Rather Straße 10

50259 Pulheim (Geyen)

Auftraggeber:

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2

50126 Bergheim

Zwangsversteigerungssache
./. XXX XXX
AZ: 032 K 056 / 21

1. Vorbemerkung

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

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

Das vollständige Gutachten (inkl. Berechnungen, Wertermittlung, Anlagen) kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Bergheim, Kennedystraße 2, 50126 Bergheim, Abt. 32, Tel.: 02271 / 809 - 253 eingesehen werden (Geschäftszeiten: Mo. - Fr. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, außerdem Do. 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr).

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

2. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Angebautes Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte),
voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss, voll ausgebautem Dachgeschoss und voll ausgebauter Dachspitze (Studio) sowie einer nicht unterkellerten, seitlich angebauten erdgeschossigen PKW - Doppelgarage.

Bodenwert			**€**	**271.700.-**
Grundstücksgröße:		380 m²		
Bodenwert je m² (ebf):	€	715.-		
Sachwert			**€**	**833.900.-**
Brutto - Grundfläche:		rd.236 m²		
		rd. 77 m²		
Wohnfläche:		rd. 153 m²		
Baumängel und -schäden:	€	- 3.500.-		
Vergleichswert			**€**	**837.300.-**
Verkehrswert / Marktwert (rd. € 5.458.- je m² Wohnfläche, inkl. der PKW - Doppelgarage)			**€**	**835.000.-**

Einzelverkehrswerte (fiktiv)

a.) Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Geyen, Blatt 10107, Gemarkung Geyen, Flur 11, Flurstück 2703, Gebäude- und Freifläche, Rather Straße 8, Größe 3 m² € 2.100.-

b.) Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Geyen, Blatt 10107, Gemarkung Geyen, Flur 11, Flurstück 2704, Gebäude- und Freifläche, Rather Straße 10, Größe 377 m² € 832.900.-

Die zu bewertenden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit; eine getrennte Verwertung ist daher aus Sicht des Unterzeichners nicht möglich.

Zeitwert des Zubehörs, Sondereinbauten und Einbauteile als Fortführungswert (Einbauküche)	**€**	**5.000.-**

3. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Pulheim liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 12 km nordwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Der Stadtteil Geyen wiederum liegt ca. 2 km südwestlich der Pulheimer Stadtmitte.
Die Stadt Pulheim weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf und besteht aus 12 Stadtteilen mit z.Zt. ca. 56.900 Einwohnern, davon Geyen mit ca. 2.500 Einwohnern.

Das mit einem einseitig angebauten Einfamilienwohnhhaus (Doppelhaushälfte) und einer PKW - Doppelgarage im rechten Bauwich bebaute Grundstück liegt an der Südseite einer Wohnstraße, der " Rather Straße ", im südöstlichen Stadtteilbereich.

Die direkte Nachbarschaft ist mit Wohnhäusern unterschiedlicher Bauart, im weiteren Verlauf mit Wohn- und Geschäftshäusern aufgelockert bebaut. Im weiteren Umfeld befinden sich eine Kirche und ein Kindergarten, Sportplätze, ein Supermarkt und - teils ehemalige - Hofstellen / Hofanlagen.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtteil, gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Pulheimer Zentrum; hier sind auch Schulen fast aller Bildungswege, Sportanlagen, Behörden und öffentliche Einrichtungen vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Land- und Kreisstraßen sowie die Bundesstraße B 59 (" Venloer Straße "). Der Autobahnanschluss " Köln - Bocklemünd " zur Bundesautobahn A1 liegt ca. 4,5 km östlich und ist über die B59 zu erreichen.

Eine Busverbindung mit Anschluss an den Bahnhof " Pulheim " besteht in der nahen " Sintherner Straße ". Der Pulheimer Bahnhof mit Park & Ride System liegt ca. 2.300 nordöstlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.
Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere Pulheimer Wohnlage zu bezeichnen.

4. Grundstücksbeschreibung

Erschließung:
Die " Rather Straße " ist als Wohnstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 7,00 m breit und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und gepflastert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Tiefbauamtes / ÖPNV und Abfallwirtschaft der Stadt Pulheim vom 07.02.2023 wurde bereits im Jahre 2022 ein Erschließungsbeitrag (unter Abzug gezahlter Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag aus dem Jahre 2017), sodass das Grundstück nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) unterliegt.

Der einmalige Kanalanschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) wurde im Jahre 2014 erhoben, sodass das Grundstück nicht mehr der Kanalanschlussbeitragspflicht unterliegt.

Vorbehalten bleibt die Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen nach § 8 KAG NRW für evtl. (nachmalige) Herstellungs-, Erweiterungs-, Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen im Bereich der das Grundstück erschließenden Anlagen.

Ebenfalls vorbehalten bleibt die Erhebung der Aufwendungen für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung, Unterhaltung und Beseitigung eines Grundstücksanschlusses gem. § 10 KAG NRW.

Altlasten:
Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 30.01.2023 (Untere Bodenschutzbehörde) des Rhein - Erft - Kreises sind nach derzeitigem Erfassungsstand im Bereich des Bewertungsgrundstücks keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen gem. § 2 BBodSchG vorhanden.

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

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.

Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (…) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.
Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Immissionen:
Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorortlage sind nicht feststellbar.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:
Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Pulheim ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche im Internetportal der Stadt Pulheim zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 18.01.2023 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 103 Geyen vom 04.12.2012, mit folgenden Festsetzungen:

- *" WA " - allgemeines Wohngebiet, offene Bebauung, bei einer GFZ von 0,4, einer max. Traufhöhe von 4,00 m, einer max. Firsthöhe von 9,50 m, nur Doppelhäuser zulässig, Ausweisung von Baugrenzen, Festsetzung einer Ortsrandeingrünung.*

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

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

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:
GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,30
" wertrelevante " GFZ = 0,20

Baulasten:
Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Pulheim vom 23.01.2023 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

6. Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:
Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Pulheim (Sozialamt, Abt. Fachberatung) vom 19.01.2023.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:
Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen (siehe Seite 33 (9.8 Zeitwert von Zubehör, Sondereinbauten und Einbauteilen) des Gutachtens).

Namen der Mieter / Pächter:
Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt durch die Schuldnerin eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge.

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

7. Bebauung

Angebautes Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte),
voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss, voll ausgebautem Dachgeschoss und voll ausgebauter Dachspitze (Studio) sowie einer nicht unterkellerten, seitlich angebauten erdgeschossigen PKW - Doppelgarage, enthaltend:

Kellergeschoss:
Treppe / Flur, Zimmer, Duschbad, Keller- / Heizungsraum, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:
Eingangsdiele / Flur, Treppe, Küche mit Essbereich, Wohnzimmer mit Zugang zum Garten / zur Terrasse, Gäste - WC.

Dachgeschoss:
Treppe / Flur, 3 Zimmer, Bad.

Dachspitze (Studio):
Treppe, Dachstudio, Ankleide.

Besonders zu bewerten:
- Kaminofen für Festbrennstoffe,
- Terrassenüberdachung,
- Stahlwand - Swimmingpool (rund, in der rückwärtigen Terrasse integriert, überwiegend im Erdreich eingelassen),
- eingelassener Jacuzzi (viereckig),
- Dachgauben (Holzkonstruktion, Flachdach mit bituminöser Abdichtung, verzinkte Gaubenwangen und -fronten (Stehfalz)),
- PKW - Doppelgarage (ca. 6,00 x 6,20, Mauerwerksbau, Betonboden mit Estrich, keramischer Bodenbelag, Stahlbetonflachdachdecke mit bituminöser Abdichtung, elektrisches Sektionaltor, Dachüberstand).

8. Baubeschreibung

Umfassungswände:
allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:
Stahlbetondecke, Stahlholmtreppe mit Holzblockstufen, Metallgeländer (weiß lackiert) mit Edelstahlhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:
Stahlbetondecke, Stahlholmtreppe mit Holzblockstufen, Metallgeländer (weiß lackiert) mit Edelstahlhandlauf.

Decke über Obergeschoss:
Stahlbetondecke, Stahlholmtreppe mit Holzblockstufen, Metallgeländer (weiß lackiert) mit Edelstahlhandlauf.

Dach:
Satteldach, Holzkonstruktion, Isolierung / Dämmung, Ziegeldeckung (Glattziegel), Zinkteile, Kastenrinne, Fallrohre, Flachdach der PKW - Doppelgarage mit bituminöser Abdichtung.

Fassade:
Wärmedämm - Verbundsystem, Putz, Anstrich (weiß), zurückspringende Bauteile in anthrazit.

Fußböden:
Entsprechend den Nutzungsbereichen:
KG: schwimmender Estrich, keramische Beläge, Holzdielenbelag, Geschosse: schwimmender Estrich / Heizestrich, keramische Beläge, Vinylboden, Holzdielenbelag, Bäder / Gäste - WC: Fliesen, Terrasse: WPC - Dielen.

Fenster:
PVC - Fenster mit Dreischeiben - Isolierverglasungen (aus dem Baujahr), zweifarbig (innen weiß, außen anthrazit), abschließbare Oliven, bodentiefe Fenster / Fenstertür im Bereich der Terrasse, Dreh- und Drehkippbeschläge, elektrische Rollläden, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetall - Außenfensterbänke, Dachflächenfenster.

Türen:
Flächenbündige (innen: weiß / außen: anthrazit) Hauseingangstür mit Glasausschnitt und Griffstange, Klingelanlage mit Kamera, Holztüren mit Holzzargen, Ganzglastüre mit Seitenteil und Oberlicht, Metallbeschläge, Sektionaltor zur PKW - Doppelgarage, PVC - Tür mit Glasausschnitt an der PKW - Doppelgarage (zum Garten).

Decken- und Wandverkleidungen:
Wände: überwiegend Putz mit Vlies / Tapete, Anstrich, Küche: Fliesenspiegel, Bäder: Wandfliesen,
Decken: überwiegend Putz mit Vlies / Tapete, Anstrich, teilweise abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung.

Sanitärausstattung:
Duschbad (KG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken, Duschtasse mit Duschabtrennung (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (grau, orthogonal verlegt), Wandfliesen (grau, ca. 1,80 m hoch gefliest), elektrische Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Ausbaujahres entsprechend.

Gäste - WC (EG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, kleines Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (anthrazit, orthogonal verlegt) und Wandfliesen (ca. 1,50 m hoch gefliest, weiß), natürliche Lüftung gute, zeittypische Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres (ca. 2015) entsprechend.

Bad (OG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Doppelwaschtisch mit Unterschrank, Eckbadewanne mit Handbrause, bodengleiche Dusche mit Glas abtrennung (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (anthrazit, orthogonal verlegt) und Wandfliesen (ca. 1,50 m hoch gefliest / im Duschbereich höher, weiß), natürliche Lüftung, gute, zeittypische Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres (ca. 2015) entsprechend.

Heizung / Warmwasserbereitung:
Luft-, Wasser-, Wärmepumpe (Typ " Stiebel Eltron WPL 10 AC ", Baujahr 2014) mit zentraler Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung.

Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:
Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:
Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:
Im Garten befindet sich ein eingelassener Stahlwand - Swimmingpool sowie ein " Jacuzzi ". Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Alarmanalge.
Der Innenausbau entspricht insgesamt guten Wohnansprüchen, Elektro- und Sanitärinstallationen sind zeittypisch guter Standard und entsprechen überwiegend dem Ausstattungsstandard des Baujahres.

Baujahr:
Ca. 2015.

Grundrisslösung:
Großzügig, familiengerecht, Garten / Terrasse mit Südausrichtung.

Bauzustand:
Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.
Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel AWMF = $\frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

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

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als gut zu bezeichnen; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf 72 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren).

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:
Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen), die zur Beseitigung der behebbaren Mängel und Schäden aufzuwenden sind, geschätzt.

Die Zusammenstellung dieser Kostenschätzung *) entspricht der normalen Markteinschätzung für die anzusetzende Wertminderung. Folgende Minderwerte (geringer Reparaturaufwand bezogen auf das Einfamilienwohnhaus) sind im Vergleich zu einem Einfamilienwohnhaus gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- Fassadenschäden im Bereich der straßenseitigen Hausecke (Putzabplatzungen, freilegende Putzschiene),
- Restarbeiten im Bereich der PKW - Garage (Spachtel- und Malerarbeiten im Bereich des nachträglich erstellten Abstellraums).

pauschale Wertminderung wegen
Baumängel / -schäden: € 3.500.-

(...) entspricht rd. €/m² 23.- bei rd. 153 m² Wohnfläche.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhaften Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.
Für die noch auszuführenden Restarbeiten wird ein mittlerer Ausbaustandard zugrunde gelegt.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck.
Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

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

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

*) In Anlehnung an: " Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden ", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 145. Ergänzung.

Raumlufttechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.
Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SüwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (in Wasserschutzgebieten) und ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:
Bekiester Vorgarten, terrassenförmige Abböschung zum Fenster im Keller, gepflasterte PKW - Garagenzufahrt, Hausgarten, Terrasse mit Swimmingpool und " Jacuzzi ", Einfriedung, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.
Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

9. Zusammenstellung der Wohnflächen (WoFlV)

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

Untergeschoss	:	28,86 m²	
Erdgeschoss	:	56,42 m²	
Dachgeschoss	:	53,18 m²	
Dachspitze	:	14,43 m²	
			152,89 m²
Gesamt:			**153,00 m²**

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche gem. WoFlV mit rd. 153 m² (ohne anteiliger Terrassenfläche) angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 (siehe Zeichnungen in der Anlage zum Gutachten) mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

(Bauzahlenberechnung siehe Gutachten).

10. Grundbuchdaten

Lt. Grundbuchauszug vom 12.12.2022; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

	Amtsgericht	Bergheim
	Grundbuch von	Geyen
	Blatt	10107
	Gemarkung	Geyen
	Flur	11
• lfd. -Nr. 3	**Flurstück**	2703
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Rather Straße 8.
	Größe	3 m²
• lfd. -Nr. 4	**Flurstück**	2704
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Rather Straße 10
	Größe	377 m²
	Abt. I / Eigentümer / -in	1.1 XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX, 1.2 XXX XXX, geborene XXX, geboren am XX.XX.XXXX. - zu je ½ - Anteil -
	Abt. II • lfd. - Nr. 1	*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, AZ.: 32 K 56 / 21), eingetragen am 22.07.2022.*

Durch das o.g. Recht / die Eintragung in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.