

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 23.04.2024

HAUPTSTRASSE 69

TEL.: 0 22 38 / 96 51 02

FAX : 0 22 38 / 96 51 222

E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 23.364

Internetversion

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Gutachten)

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

11.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Wohnungseigentum Nr. 1/8 an der Wohnung im
Dachgeschoss (rechts) mit einem Abstellraum
Masurenstraße 1

50259 Pulheim

Auftraggeber:

Amtsgericht Bergheim

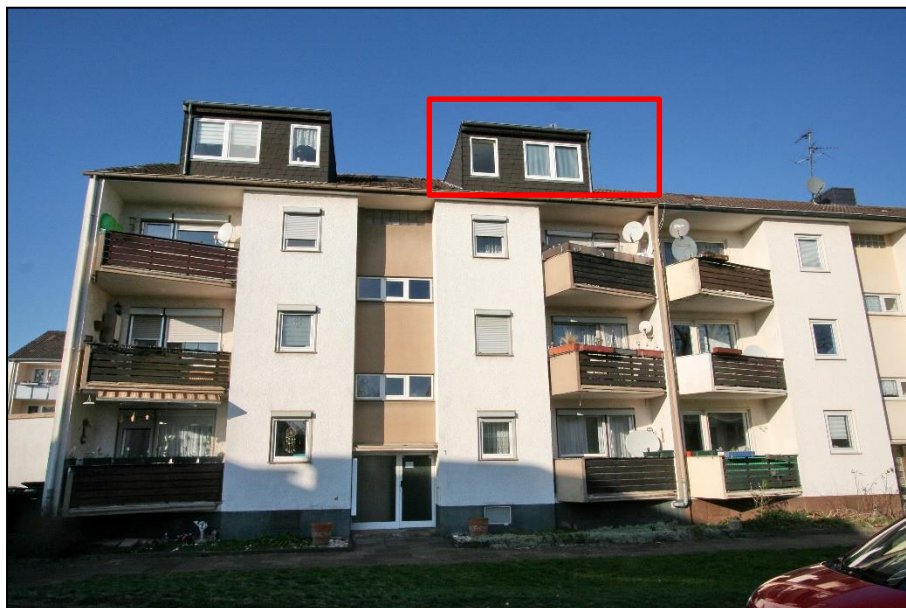
Kennedystraße 2

50126 Bergheim

Zwangsversteigerungssache

./i. XXX

AZ: 32 K 056 / 22



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, nach vorheriger Terminabsprache (online unter: <https://www.ag-bergheim.nrw.de/behoerde/Terminbuchung/index.php>) eingesehen werden.

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

Wohnungseigentumseinheit Nr. 1/8 im Dachgeschoss (rechts) in dem Mehrfamilienwohnhaus " Masurenstraße 1 ", aufgeteilt in 8 Wohnungs- und 4 Teileigentumseinheiten (PKW - Garagen), davon 86 / 1.000 -tel Miteigentumsanteil.

Bodenwertanteil		€	51.900.-
Grundstücksgröße:	1.224 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 585.-		
(vorl.) Sachwert		€	n. E.
Vergleichswert		€	102.600.-
Ertragswert		€	96.000.-
Wohnfläche WoFIV:	rd. 44 m ²		
PKW - Stellplatz:	- Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 4.380.-		
Rohertragsfaktor:	21,9		
Liegenschaftszins:	1,80 %		
anteilige Baumängel und			
-schäden, Imponderabilien:	€ - 5.000.-		
Verkehrswert / Marktwert (Gesamtwert)			
(rd. € 2.273.- je m ² Wohnfläche)		€	96.000.-
(...) davon der Halbbanteil des Herrn Dario Golem		€	48.000.-

3. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Pulheim liegt ca. 12 km Luftlinie gemessen nordwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof.

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit gleichartigen Mehrfamilienwohnhäusern in Zeilenbauweise sowie freistehenden Einfamilienwohnhäusern und kleinen Mehrfamilienwohnhäusern offen bebaut.

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

4. Grundstücksbeschreibung

Erschließung:

Das zu bewertende Grundstück wird von den öffentlichen Erschließungsanlagen " Sinnersdorfer Straße " und " Masurenstraße " erschlossen.

Die " Masurenstraße " ist als Wohnanliegerstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 7,00 m breit, die " Sinnersdorfer Straße " ist ca. 8,50 m breit. Beide Straßen haben beidseitig, schmale, plattierte Bürgersteige und sind inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert.

Lt. einer Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Pulheim vom 13.11.2023 erfolgte die Herstellung der " Masurenstraße " auf der Grundlage eines zwischen einem Unternehmer und der Stadt Pulheim geschlossenen Vertrages. Da der Vertrag erfüllt wurde werden Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

" Für die Kosten der erstmaligen Herstellung der " Sinnersdorfer Straße " im Abschnitt zwischen " Orrer Straße " und " Escher Straße " wurden in der Vergangenheit bereits Erschließungsbeiträge erhoben. Das Grundstück unterliegt daher auch für diese Anlage nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht nach §§ 127 ff. BauGB.

Der satzungsgemäße Kanalanschlussbeitrag war Gegenstand des oben genannten Vertrages, so dass das Grundstück ebenfalls nicht mehr der Kanalanschlussbeitragspflicht nach § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG) unterliegt.

Vorbehalten bleibt die Erhebung von Straßenbaubeiträgen nach § 8 KAG NW für evtl. (nachmalige) Herstellungs-, Erweiterungs-, Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen an den beiden das Grundstück erschließende Anlagen.

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

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 02.11.2023 (Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein - Erft - Kreises) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

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

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

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

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

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 (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Demografie) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 16.04.2024 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungs- / Durchführungsplanes Nr. " A, C und D " Nr. 3 " Escher Straße ", rechtsgültig seit dem 21.12.1959, mit folgenden Festsetzungen:

- *Festsetzung von Flächen für Gebäude, öffentliche Straßenfläche, öffentliche Grünfläche, Geschosszahl; bezogen auf das Bewertungsgrundstück: dreigeschossige Bebauung.*

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen. Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,19

" wertrelevante " GFZ = 0,40

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Pulheim vom 06.11.2023 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

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

6. Ergänzende Angaben

Namen der Mieter / Pächter:

Die Wohnung ist an Mitarbeiter eines gastronomischen Betriebs vermietet. Der aktuell bestehende Mietvertrag konnte bei der Ortsbesichtigung nicht eingesehen werden. Lt. Auskunft beim Ortstermin beträgt die Warmmiete (inkl. Nebenkosten) für die Wohnung € 600,00 monatlich.

Hausgeld / Sonderumlagen / Eigentümerbeschlüsse:

Das Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. 1 / 8 beträgt gem. Wirtschaftsplan 2022 seit dem 01.01.2023: € 225.- mtl. (inkl. Heizkosten); davon entfallen € 60.- mtl. auf die Instandhaltungsrücklage.

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft betrug zum 31.12.2023 insgesamt: € 45.301,51. Lt. Auskunft der Hausverwaltung bestehen keine Sonderumlagen bzw. wertrelevante Eigentumsbeschlüsse.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung UR. - Nr. 0054 T / 1991 vom 16.01.1991, Notar XXX, Düsseldorf, und die Änderung der Teilungserklärung UR. - Nr. 2907 / 1994 vom 05.10.1994, Notar XXX, Wuppertal, wurden eingesehen und folgende Eckdaten entnommen:

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG: (...)

- " Ein 86 / 1.000 -tel, Miteigentumsanteil wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst Abstellraum im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 / 8 bezeichnet. "

Sondernutzungsrechte bezogen auf die Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 / 8 bestehen nicht.

7. Bebauung

Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 / 8,

in einem angebauten Mehrfamilienwohnhaus, voll unterkellert, mit 3 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, aufgeteilt in insgesamt 8 Wohnungs- und 4 Teileigentumseinheiten (PKW - Garagen), davon die Wohnung Nr. 1 / 8 im Dachgeschoss (rechts), enthaltend:

Kellergeschoss: anteilig am Gemeinschaftseigentum:
Treppenhaus, Kellerflur, Abstellräume,
Heizung / Hausanschlüsse.

Erd-, 1. und 2. Obergeschoss: anteilig am Gemeinschaftseigentum:
Treppenhaus.

Dachgeschoss: Wohnungseigentum Nr. 1 / 8 mit:
2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Flur,
Abstellraum, anteilig: Treppenhaus.

(...) anteilig besonders zu bewerten:

- Kelleraußentreppe,
- Hauseingang,
- Balkone / Loggien,
- Dachgauben,
- 4 PKW - Garagen.

8. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Anstrich (grau), Metallhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Terrazzobelag, Metallgeländer mit Mipolamüberzug.

Decken über den Obergeschossen:

Stahlbetondecken, Stahlbetontreppe, Terrazzobelag, Metallgeländer mit Mipolamüberzug.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Ziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Kratzputz mit Anstrich (weiß / braun), Sockel und Fensterfaschen farbig abgesetzt (grau / braun).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich mit Anstrich, Treppenhaus: Terrazzo, Wohnung Nr. 1 / 8: Estrich, Zimmer / Flur / Küche: Laminat, Bad: Fliesen.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen (div. Baujahre), Dreh- / Drehkippschläge, Vorsatzrollläden, Wohnung Nr. 1 / 8: Holzzinnenfensterbänke, elektrisches Holzdachflächenfenster im Treppenhaus (RWA), Glasbausteine, Stahlkellerfenster.

Türen:

Leichtmetall - Glas - Haustür (Strukturglas), Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage, Wohnung Nr. 1 / 8: Holz - Wohnungseingangstüre, innerhalb der Wohnung: Metallzarge, Holztüren (weiß), Metallbeschläge, Holzverschlüsse im Keller, Holzkellertüre zur Außentreppe.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Bad: Wandfliesen,
Decken: überwiegend Putz / Gipskarton mit Tapeten, Anstrich, mit integrierter Beleuchtung.

Sanitärausstattung:

Bad (Wohnung Nr. 1 / 8, DG rechts): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken, " kurze " Badewanne mit Duschbrause und Glasduschabtrennung (weiße Sanitärelemente), Handtuchheizung, Bodenfliesen (grau, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausbau- bzw. Modernisierungsjahr (ca. 1993 / 94 und 2016) entsprechend.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gaszentralheizung (der Heizungsraum war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich).

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau der Wohnung Nr. 1 / 8 entspricht normalen, durchschnittlichen Wohnansprüchen.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind einfacher Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / des Ausbausjahres.

Baujahr:

Geschätzt ca. 1960/62, Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum ca. 1991, Ausbau des Dachgeschosses in 2 Wohnungen ca. 1993 / 94, Modernisierung des Bades in der Wohnung Nr. 1 / 8 ca. 2016.

Grundrisslösung:

Befriedigend, die Küche ist offen zum Flur und verfügt über kein Fenster (unbelichtet / keine Lüftung) und über keinen Freisitz. Die Wohnung verfügt über keinen Kellerraum und keinen PKW - Stellplatz.

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 und für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren, für Geschäftshäuser von 60 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.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema "Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen" gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde ein geringer Modernisierungsgrad (4 Punkte) zugrunde gelegt.

Der bauliche Zustand ist mäßig; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf 30 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. dringlich nicht erforderlich.

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 Kosten-

*) In Anlehnung an: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 148. Ergänzung.

schätzung *) entspricht der normalen Markteinschätzung für die anzusetzende Wertminderung. Folgende Minderwerte (mittlerer Reparaturaufwand bezogen auf das Wohnungseigentum Nr. 1/8) sind im Vergleich zu einem Wohnungseigentum gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- großflächiger Fassadenschaden (fehlender Putz), div. Risse und Aufsprengungen im Putz,
- Feuchtigkeit an der rückwärtigen Fassade im Bereich des Außentreppe sowie entlang des erdberührten Sockelbereichs,
- Glasbruch im Treppenhaus,
- Feuchtigkeitsschäden an dem Dachflächenfenster im Treppenhaus,
- " Sperrmüll " in den Kellerräumen,
- schadhafte PKW - Vorfahrt,
- erhöhte Gebrauchsspuren an den Gemeinschaftsflächen,

anteilige pauschale Wertminderung wegen Baumängeln / -schäden am Gemeinschaftseigentum:	€	5.000.-
---	---	---------

(...) entspricht rd. €/m² 114.- bei rd. 44 m² Wohnfläche.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhafte Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

An dem Wohnhaus besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau in Bezug auf die Elektro- und Sanitärinstallationen und die Heizungsinstallationen. Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

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. 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) wurde am 20.09.2005 durchgeführt und die Dichtigkeit festgestellt.

Ein verbrauchsorientierter Energieausweis vom 05.10.2018 nach §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit der Ausweisung eines Endenergieverbrauchs von 136,0 kWh/(m²a) bzw. einem Primärenergieverbrauch (" Gesamtenergieeffizienz ") von 150,0 kWh/(m²a) wurde vorgelegt.

Außenanlagen (anteilig):

Plattierter Zugangsweg, Grünanlage mit Rasenfläche und Hecken, eingefriedeter Mülltonnenabstellplatz, betonierte PKW - Garagenvorfahrt (schadhaft), 5 offene PKW - Stellplätze, 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 Wohnfläche

Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 / 8

Dachgeschoss (rechts)

Abstellraum:	=	2,10 m ²
Küche:	=	5,42 m ²
Wohnraum:	=	15,70 m ²
Flur:	=	3,30 m ²
Bad:	=	5,30 m ²
Schlafrum:	=	12,0 m ²
		43,82 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 44 m² angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i. M. 1:100 (siehe Zeichnungen in der Anlage zum Gutachten) mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

(Bauzahlenberechnung siehe Gutachten).

10. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 30.10.2023; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Teilungsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Teilungsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Teilungsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Bergheim
Grundbuch von	Pulheim
Blatt	8443
Gemarkung	Pulheim
Flur	12
Flurstück	180
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Masurenstraße 1
Größe	1.224 m ²
Miteigentumsanteil	von 86 / 1.000 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst Abstellraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 / 8.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 7980 - 7990 und 8443 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

Veräußerungsbeschränkung: keine.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 16.01.1991 und 05.10.1994 (Dr. XXX, Wuppertal, UR - Nr. 2907 / 94) eingetragen am 04.01.1995.

Abt. I / Eigentümer / -in	3.1 XXX, 3.2 XXX. - zu je ½ - Anteil -
----------------------------------	--

- Abt. II**
- lfd. - Nr. 1 - 3: *gelöscht,*
 - lfd. - Nr. 4 *Die Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils des XXX ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, AZ.: 32 K 056 / 22), eingetragen am 10.02.2023.*

Durch das o. g. Recht / die Eintragung in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 / 8 nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.