

# Dipl.-Ing. Petra Schotten



Sachverständigenbüro Schotten  
Strangheidgesweg 49  
53347 Alfter

Amtsgericht Bonn  
Abteilung 023

53105 Bonn

Tel. 02222 - 979738  
Fax 02222 - 979736  
Mobil 0171 - 3776136

[petra.schotten@t-online.de](mailto:petra.schotten@t-online.de)

Datum: 25.02.2026

Az.: G11/2025

## GUTACHTEN

*(Internetversion)*

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das  
**Grundstück in**  
**53347 Alfter, Olsdorf 65**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
13.11.2025 ermittelt mit  
**rd. 227.000,00 €**

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts: **223 K 12/25**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>9</b>
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.1.3	Beurteilung der Lage	11
2.2	Gestalt und Form	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.4	Privatrechtliche Situation	15
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
2.5.2	Bauplanungsrecht	16
2.5.3	Bauordnungsrecht	18
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	21
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	22
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	22
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>22</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	22
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	23
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	23
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	26
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	30
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	31
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	32
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	32
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	33
3.2.7	Zustand des Gebäudes	33
3.3	Außenanlagen	35
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>36</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>36</b>

<b>Übersichtsblatt:</b>	
Bewertungsobjekt:	Bebautes Grundstück.
Kurzbeschreibung:	<p>Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein gemischt genutztes Gebäude, das ursprünglich, im Jahr 1948/1951, als 2-geschossiges Wohnhaus mit im Erdgeschoss errichteten Garagen genehmigt worden ist. In den anschließenden Jahren erfolgte im Erdgeschoss eine Nutzungsänderung zu einem Beerdigungsinstitut. Angaben über Genehmigung und Zeitpunkt der Nutzungsänderung konnten der Bauakte nicht entnommen werden. Aussagekräftige Unterlagen über den Gebäudebestand standen nur lückenhaft zur Verfügung. 1982 bis 1985 wurde das Wohn- und Geschäftshaus u.a. zur Erweiterung der Dachgaubenfenster und der vorhandenen Lagerflächen umgebaut. Das Gebäude verfügt über ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss. Die überwiegend gewerblich als Lager- und Ausstellungsräume genutzten Flächen befinden sich im gegenüber dem Straßenniveau abgesenkten Tiefparterregeschoss. Straßenseitig weist die Fassade im Erdgeschoss eine Schaufensterfront auf, die über eine einflügelige Zugangstür in die Ausstellungs-/Lagerräume sowie über eine 2-flügelige Torzufahrt in die noch verbliebene Garage verfügt. Der Zugang in die Wohneinheit im Gebäude erfolgt ebenfalls straßenseitig über einen separaten Hauszugang. Das Wohn- und Geschäftshaus ist zum Stichtag leerstehend. Es besteht kein Miet- bzw. Pachtverhältnis.</p> <p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte nur eine Außenbesichtigung der Liegenschaft durchgeführt werden. Die Bewertung erfolgt daher überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Die hieraus resultierenden Unwägbarkeiten und Risiken werden am Ende des Gutachtens mit einem pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt. Der Gebäudebestand und die Außenanlagen hinterlassen zum Stichtag einen vernachlässigten Gesamteindruck. Soweit im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten feststellbar, besteht Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf, der für eine nachhaltige Nutzung zu beseitigen ist.</p>
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Alfter Blatt 10540, Gemarkung Alfter, Flur 19, Flurstück 870, Olsdorf 65.
Wertermittlungsstichtag:	13.11.2025
(Ursprungs-)Baujahr:	ca. 1951

Wohn-/Nutzfläche:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DG/Hochparterre, rd. 126 m<sup>2</sup>Wfl.</li> <li>• Tiefparterre einschl. Garage, rd. 101 m<sup>2</sup>Nfl.</li> </ul>
Grundstücksgröße:	274,00 m <sup>2</sup>
Bodenwert:	rd. 157.000,00 €
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Baulasten:	keine
Altlasten:	keine
Abgabenrechtlicher Zustand:	beitrags- und abgabefrei

<b>Wertermittlung:</b>	
Rohertrag	19.326,00 €
Ertragswert	398.000,00 €
Bewirtschaftungskosten, rd.	3.171,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-171.000,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>227.000,00 €</b>
vorl. Ertragswert/Rohertrag, rd.	20,6
Zubehör i.S. d. §§ 97 und 98 BGB	Nicht bekannt.

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bebautes Grundstück.
Objektadresse:	Olsdorf 65 53347 Alfter
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Bonn Grundbuch von Alfter, Blatt 10540, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Alfter, Flur 19, Flurstück 870, Gebäude- und Freifläche, Olsdorf 65
	Grundstücksfläche ges. 274,00 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bonn 53105 Bonn
	Auftragseingang vom 18.06.2025
Eigentümer:	1. xxx 2. xxx 3. xxx
	in Erbengemeinschaft
Mieter:	Zum Wertermittlungsstichtag ist das Objekt leerstehend. Es besteht kein Miet- bzw. Pachtverhältnis.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	<p>Gemäß Schriftsatz des Amtsgerichts Bonn vom 27.05.2025 soll gem. § 74 a Abs. 5 ZVG, in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundstücks zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des im Schriftsatz näher bezeichneten Grundstücks ermittelt werden.</p> <p>Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.</p>
Wertermittlungstichtag:	<p>13.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)</p> <p>Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag ermittelt. Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt.</p>
Qualitätstichtag:	13.11.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	13.11.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außenbesichtigung (Anscheinsgutachten) durchgeführt. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts gelang nicht.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• xxx</li><li>• Sachverständige Dipl.-Ing. Petra Schotten</li></ul>
Amtliche Hausnummer:	Oltdorf 65, 53347 Alfter
Art und Inhaber des Gewerbeobjektes:	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein gemischt genutztes Gebäude. Bei der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss handelt es sich um ein Beerdigungsinstitut, das nach dem Tod des Eigentümers xxx von seinem Sohn xxx weitergeführt wurde. Zwischenzeitlich wurde der Betrieb eingestellt.

Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB

Wertrelevantes Zubehör oder gewerbliches Inventar i.S.d. §§ 97 und 98 BGB war zum Wertermittlungsstichtag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht feststellbar.

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 28.04.2025 (letzte Änderung am 28.04.2025)

Von den Eigentümern wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Bau- und Genehmigungsunterlagen zur Liegenschaft „Olsdorf 65, 53347 Alfter“

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Übersichtskarte
- Stadtplanausschnitt
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 06.02.2026
- Amtliche Bauakte des Rhein-Sieg-Kreises
- Aktueller Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Rhein-Sieg-Kreises
- Aktueller Mietspiegel
- Auskünfte zur planungsrechtlichen und baurechtlichen Situation
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, Altlasten und Erschließungskostensituation
- Überschlägige Berechnungen der Bruttogrundflächen und der Wohn-/Nutzflächen

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 27.05.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjekts zu erstellen. Weiterhin wurde um Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes gebeten.

Das Gutachten soll u.a. auch folgende Angaben und Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber);
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen;  
(siehe Abschnitt 1.3)

- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen;
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis;
- Angabe zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen  
(siehe Abschnitt 2.3 bis 2.8)

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 24.10.2025 über den Ortstermin am 13.11.2025 in Kenntnis gesetzt. Zu diesem Termin konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden, da kein Zutritt in die Innenräume möglich war. Das Gutachten ist in diesem Fall auf Basis der am 13.11.2025 durchgeführten Außenbesichtigung zu erstellen.

#### **Hinweis:**

*Die Bewertung erfolgt daher überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und dass Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) werden am Ende des Gutachtens mit einem pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt. Einem Erwerber wird vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung empfohlen.*

#### **Hinweis:**

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Die in Abteilung II vorhandenen Eintragungen bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Rhein-Sieg-Kreis (ca. 605.441 Einwohner); Gemeinde Alfter (ca. 23.719 Einwohner);  Ortsteil Alfter (ca. 8.663 Einwohner);
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte (Zentren):</u> Köln (ca. 20,8 km entfernt) Bonn (ca. 6,0 km entfernt) Bornheim (ca. 5,0 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 57,2 km entfernt)  <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bornheim Rhld. A 565 (ca. 3,5 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Hbf Bonn (ca. 6,5 km entfernt) Bf Roisdorf (ca. 2,0 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 17,8 km entfernt)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ort Alfter befindet sich im nördlichsten Teil der Gemeinde Alfter und ist mit rd. 8.700 Einwohnern der größte Ortsteil der Gemeinde von insgesamt 5 Ortsteilen in Alfter:

- Alfter mit Birrekoven und Olsdorf
- Gielsdorf
- Oedekoven
- Impekoven mit Nettekoven und Ramelshoven
- Witterschlick mit Volmershoven und Heidgen

Alfter liegt zwischen den Ortschaften Bornheim und Dransdorf im Stadtbezirk Bonn. Alfter grenzt an das Naturschutzgebiet Kottenforst und das Vorgebirge. Der Ort ist geprägt durch seinen ländlichen Charakter. Gleichzeitig ist Alfter aufgrund der Nähe zur Stadt Bonn ein gefragter Wohnort. Im Ort befinden sich alle Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes in fußläufiger Entfernung. Alfter ist über die Kreisstraße K 5/L113 (Pelzstraße), die zur Bundesstraße 56 führt, an das Straßennetz angeschlossen. Der Ort verfügt außerdem über einen Haltepunkt der S-Bahn-Linie Köln-Bonn (Vorgebirgsbahn) und zwei Buslinien. Verbindungen bestehen in die Städte Bonn, Brühl, Euskirchen, Rheinbach, Meckenheim. Der Hauptbahnhof von Bonn ist mit der S-Bahn innerhalb von wenigen Minuten erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) in offener Bauweise.

Beeinträchtigungen:



Die Straße „Olsdorf“ weist in ihrer Funktion als Anliegerstraße nur ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz hat in Zusammenarbeit mit den Kommunen und dem Eisenbahn-Bundesamt Lärmkarten erstellt, um die Lärmbelastung im Land zu erfassen und für alle Orte darzustellen. Die mit Datum vom 06.07.2023 veröffentlichten aktualisierten Lärmkarten (Lärmkarten 4. Runde, 2022) zeigen für Straßen-, Schienen- und Flugverkehr die durchschnittliche Lärmbelastung in der Fläche an. In der 16. Verkehrslärmschutzverordnung sind Immissionsgrenzwerte festgelegt, die beim Ausbau von Straßen in Wohngebieten nicht überschritten werden sollen:



- In den Nachtstunden: 49 db(A)
- Tagsüber: 59 db(A)

Für das Bewertungsobjekt weist die Lärmkarte hiernach keine erhöhten Lärmpegel infolge Straßenverkehr oder sonstige Einflüsse im 24h-Pegel auf.<sup>1</sup>

Topografie:

Der Vorplatz ist gegenüber dem Straßenniveau leicht abgesenkt; die Gartenseite nach Nord-Westen ausgerichtet.

### 2.1.3 Beurteilung der Lage

Wohnlage:

Die Wohnlage beschreibt und bewertet äußere Lagemerkmale - insbesondere Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün, Wertschätzung, Straßenbild und Belastungen - eines Gebiets, bzw. einer Straße sowie die Entfernung zum Zentrum (Zentralitätsfaktor).

Der Gutachterausschuss für den Rhein-Sieg-Kreis hat im Zusammenhang von Mietpiegelbewertungen und der Ermittlung der gebietstypischen

<sup>1</sup> Siehe Lärmkartierung des Landes NRW (MKULNV Umgebungslärmportal)

Bodenrichtwerte in den Städten und Gemeinden die Wohnlagenbewertung für die Gemeinde Alfter vorgenommen. Hiernach entspricht die Lage des Bewertungsgrundstücks einer mittleren Lage:

- Wohngebiet in einem alten Ortsteil,
- Lage, ohne besondere Vor- oder Nachteile,
- Wohngebiet mit einer Lage abseits einer Hauptverkehrsstraße;
- Grundstück mit keiner besonderen Freilage;

#### Geschäftslage:

Die Gemeinde Alfter grenzt unmittelbar an das Oberzentrum Bonn an. Südöstlich befindet sich das Mittelzentrum Stadt Bornheim. Südlich von Alfter und Bornheim liegt nur rd. 30 km entfernt das Oberzentrum der Stadt Köln. Das Marktgebiet der Gemeinde Alfter dient in der Funktion eines Grundzentrums vornehmlich der Sicherstellung der Grund- bzw. Nahversorgung mit Waren des täglichen und mittelfristigen Bedarfes.

Die Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum befindet sich innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets, im Ortsteil Olsdorf. Es finden sich keine Einzelhandelsangebote in näherer Umgebung, aus der sich eine Einzelhandelsdichte im Sinne einer Auflage entwickeln lassen kann. Zudem sind keine ausreichenden Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sowie auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden.

Im Gutachten wird aufgrund der Lage zu dem Nahversorgungszentrum Alfter von einer untergeordneten Nebenlage ausgegangen.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Gemarkung Alfter, Flur 19, Flurstück 870:

### Grundstücksgröße

Breite (straßenseitig), ca. 12,00 m  
 Breite (straßenabgewandt), ca. 15,90 m  
 mittlere Breite, ca. 14,00 m  
 mittlere Tiefe, ca. 19,60 m

insgesamt: 274 m<sup>2</sup>

### Bemerkungen:

Trapezförmige Grundstücksform.  
 Die zu bewertende Liegenschaft grenzt mit ihrer süd-westlichen Grundstücksseite unmittelbar an einen unbefestigten Fußweg (Flurstück 879, Grünweg). Der Weg war zum Stichtag nur beschränkt begehbar.

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße „Olsdorf“

Straßenausbau:

Ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; beidseitig Bürgersteige und eingeschränkt Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- elektrischer Strom
- Gasanschluss
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

An 3 Seiten des Grundstücks sind Grenzbebauungen vorhanden:

Nord-östlich wurde das Hauptgebäude grenzständig, unmittelbar an das Nachbargebäude (Olsdorf Nr. 67) errichtet.

An der süd-westlichen und an der gartenseitigen (nord-westlichen) Grundstücksgrenze befinden sich nahe bzw. direkt an die Grundstücksgrenze errichtete Anbauten, wodurch die vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten wurden.

**Hinweis:**

Nach § 6 Abs. 11 BauO NRW dürfen Gebäude ohne Aufenthaltsräume (z.B. Garagen) bis zu 3 m Wandhöhe mit einer Gesamtlänge von 9 m je Nachbargrenze (und 18 m insgesamt) direkt an die Grenze gebaut werden. Gebäude, die nicht diese Privilegierung erfüllen, müssen Abstandflächen von mind. 3 m einhalten.

Bei den Anbauten (Balkon-Anbau, Schuppen-Anbau) handelt es sich um Grenzbebauungen, bei denen diese Privilegierung (u.a. Höhe über 3 m) nicht greift; i.d.R. sind diese Anbauten ohne eine Baulast nicht zulässig.

Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises sind zum Wertermittlungsstichtag auf den Nachbarflurstücken Nr. 879, Nr. 880 und Nr. 868 keine die zu bewertende Liegenschaft begünstigenden Baulasten eingetragen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass spätestens im Fall künftiger Nutzungsänderungen oder Umbaumaßnahmen auf den betreffenden Grundstücken, die Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen nachzuweisen und von den jeweiligen Eigentümern der Nachbarflurstücke in Form einer Abstandflächen-Baulast zu übernehmen sind. Die bestehenden Unwägbarkeiten werden mit einem pauschalen Risikoabschlag in Höhe von rd. 5.000 € am Ende der Bewertung zum Abzug gebracht.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden;

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises (Amt für Umwelt- und Naturschutz) vom 10.02.2026 ist das zu bewertende Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche im Altlasten- und Hinweisflächenkataster erfasst. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen dem Amt für Umweltschutz auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise

bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 28.04.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Alfter, Blatt 10540 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 2: gelöscht

lfd. Nr. 3: Grundstück lfd. Nr. 2 betreffend - lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 2.2:

Über das Vermögen des xxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Bonn, 97 IN 121/2020). Eingetragen am 06.07.2021.

lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 223 K 12/25). Eingetragen am 28.04.2025.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen oder (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 09.02.2026 bestehen zum Wertermittlungsstichtag für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Es wurde zudem mitgeteilt, dass auf den Nachbargrundstücken der Gemarkung Alfter, Flur 19, Flurstücke Nr. 879, Nr. 880 und Nr. 868 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis zugunsten des zu bewertenden Flurstücks Nr. 870 bestehen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



## Festsetzungen im Bebauungsplan:

Auszug B-plan Nr. 026 „Am Olsdorfer Kirchweg“ vom 12.01.1979



Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 026 „Am Olsdorfer Kirchweg“ vom 12.01.1979 vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen. Für das Bewertungsobjekt gelten folgende Festsetzungen:

WA	= Allgemeines Wohngebiet
II	= 2-geschossig
o	= offene Bauweise
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	= Geschossflächenzahl (GFZ)
D*	= Dachneigungen und Firstrichtungen benachbarter Häuser sind aufzunehmen bzw. anzugleichen.

Es bestehen textliche Festsetzungen, u.a. gilt:

- Es sind für den zu bewertenden Bereich Baufenster (14 m x 14 m) vorgegeben.
- Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Kellergaragen-Abrampungen als Einschnitt in die Vorgartenflächen sind nicht zulässig.
- Zwischen Geschossbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze sind Nebenanlagen und Garagen zulässig, jedoch keine Wohnräume.
- Drenpel sind nur bis 0,45 m Höhe (Oberkante Pfette) zulässig.
- Dachaufbauten bei Gebäuden mit mehr als 43° Dachneigung sind bis zu 2/3 der Dachlänge zulässig.
- Das Bebauungsplangebiet liegt in der vorgesehenen Wasserschutzzone IV des Olsdorfer Mineralbrunnens.

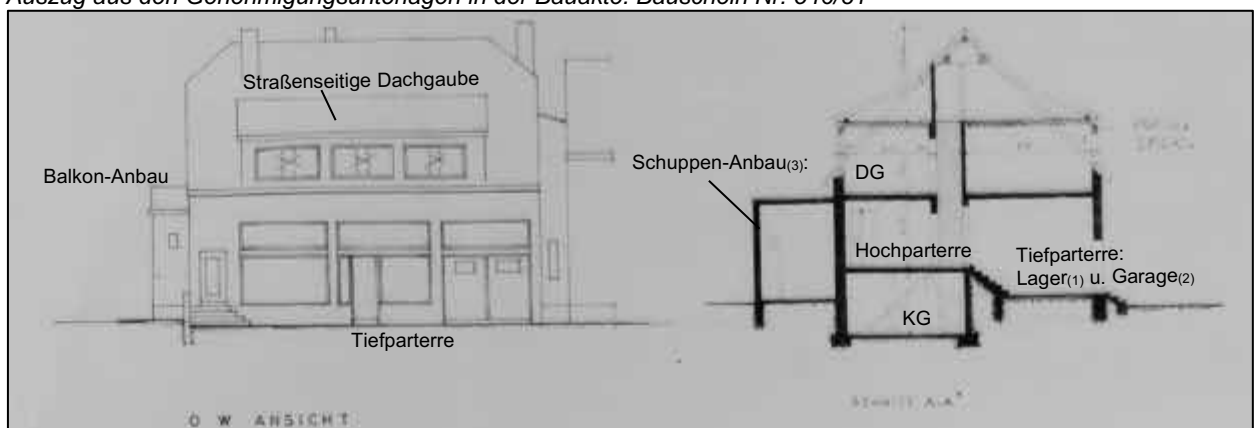
Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit konnten der Bauakte folgende Genehmigungen und Eckdaten entnommen werden:

- Bauschein Nr. 16/1948 vom 15.09.1948: „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“.
- Gebrauchsabnahme vom 14.08.1951 zu Bauschein Nr. 16/1948.
- Bauschein Nr. 546/81 vom 22.03.1981: „Vergrößerung der Dachgaubenfenster durch Abbruch eines Mittelpfeilers“.

*Auszug aus den Genehmigungsunterlagen in der Bauakte: Bauschein Nr. 546/81*



Mit Bauschein Nr. 546/81 vom 22.03.1981 wurde die Vergrößerung der straßenseitigen Dachgaubenfenster genehmigt.

- Bauschein Nr. 546/81a vom 06.05.1982: „Umbau eines Lagers“, Nachtrag 1 zu Bauschein Nr. 546/81.

In den Abstandsflächen zum Nachbargrundstück (Flurst. 868) wurde ein Schuppen-Anbau<sup>(3)</sup> errichtet. Der Zeitpunkt der Errichtung geht aus der vorliegenden Bauakte nicht hervor. Genehmigungsunterlagen, die die Errichtung des Anbaus zum Inhalt hatten, lagen in der Bauakte ebenso nicht vor. Im Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 wurde der zu diesem Zeitpunkt vorhandene Gebäudebestand bereits mit dem Anbau<sup>(3)</sup> dargestellt. Der Zeitpunkt der Errichtung des Schuppens wäre demnach zwischen 1951 und 1979 zu datieren.

Da der Nachtrags-Bauschein Nr. 546/81a die Genehmigung des Schuppenumbaus und den Einbau eines Zwischenlagerbodens zum Inhalt hatte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass für die Errichtung des Anbaus<sup>(3)</sup> zum damaligen Zeitpunkt eine Genehmigung vorlag.

- Bescheinigung vom 30.07.1985 über die Bauzustandsbesichtigung über die abschließende Fertigstellung des Bauvorhabens am 02.07.1985.

**Hinweis:**

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen aus der Bauakte nur äußerst lückenhaft zur Verfügung standen. Dazu nachfolgende Anmerkungen:

➤ **Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss (Tiefparterre), Umbau Lagerflächen,**  
*Anmerkung zu Bauschein Nr. 546/81a vom 06.05.1982, Nachtrag 1: Umbau eines Lagers*

Wie den Genehmigungsunterlagen aus 1982 zu entnehmen ist, wurde die zu bewertende Liegenschaft vermutlich bereits vor den der Genehmigung zugrundeliegenden Umbaumaßnahmen in den 80er Jahren gewerblich genutzt (*siehe Auszug Bauakte: OW-Ansicht Bauschein Nr. 546/81*). Die Genehmigung und der Zeitpunkt der Nutzungsänderung von einem Wohnhaus mit Garagen in ein gemischt genutztes Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung als Beerdigungsinstitut konnte der vorliegenden Bauakte jedoch nicht entnommen werden.

Der Bauschein Nr. 546/81a vom 06.05.1982 hat die Genehmigung der Umbaumaßnahme des Schuppen-Anbaus<sup>(3)</sup> und den Einbau eines Zwischenbodens zum Inhalt. Inwieweit der Einbau des Zwischenbodens im Hauptgebäude ebenfalls Bestandteil der Genehmigung war, geht aus den Genehmigungsunterlagen nicht explizit hervor. Da in den Genehmigungsunterlagen die Nutzung der Räume im Hauptgebäude als „Lager mit Zwischenlagerboden“ sowie als „Anfahrt mit Zwischenlagerboden“ aufgeführt wurden, wird im Rahmen der Bewertung jedoch davon ausgegangen, dass die Genehmigung vom 06.05.1982 den Einbau eines Zwischenbodens sowohl im Lager-Schuppen wie auch im Hauptgebäude umfasst hat und diese zeitgleich errichtet wurden.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der lückenhaften Genehmigungsunterlagen kann keine rechtsverbindliche Aussage hinsichtlich der Geschosshöhen innerhalb der Lagerflächen (*untere Lagerebene in Tiefparterre bzw. der oberen Lagerflächenzwischenebene*) erfolgen. Möglicherweise wurde im Zusammenhang mit der Vorplatzabsenkung auch der Fußboden der Lagerräume in Tiefparterre abgesenkt. Angaben hierzu können der Bauakte nicht entnommen werden.

➤ **Süd-westlicher Balkon-Anbau**

Auf der süd-westlichen Gebäudeseite ist ein weiterer Anbau nahe der Grundstücksgrenze errichtet worden. Das Flachdach des Anbaus, auf Niveau des Dachgeschosses wird als Dachterrasse bzw. als Balkon genutzt. Nach Auskunft des im Rahmen der Ortsbesichtigung anwesenden Miteigentümers während der Ortsbesichtigung wurde in dem Anbau zudem ein Gäste-WC eingerichtet.

Die Genehmigung und der Zeitpunkt der Errichtung konnten der zur Verfügung gestandenen Bauakte nicht entnommen werden. Im Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 wurde der Balkon-Anbau bereits als Gebäudebestand dargestellt. Der Zeitpunkt der Errichtung wäre demnach zwischen 1951 und 1979 zu datieren.

In den Genehmigungsunterlagen vom 22.03.1982 (Anlage zur Baugenehmigung Nr. 568/81) wurde das Hauptgebäude mit Balkon-Anbau dargestellt. Entsprechende Einwendungen gegen den Anbau konnten der zur Verfügung stehenden Bauakte nicht entnommen werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen,

dass für die Errichtung des Balkon-Anbaus ebenfalls, bereits vor den Umbaumaßnahmen in den 80er Jahren, eine Genehmigung erteilt worden ist.

➤ **Nord-westlicher Keller-Anbau**

In Verlängerung des vorbeschriebenen gartenseitigen Lager-Schuppens<sup>(3)</sup> wurde in den zurückliegenden Jahren ein weiterer Anbau errichtet. Der Gebäudeteil ist jedoch weder im Auszug der Katasterkarte noch als Gebäudebestand im Bebauungsplan bzw. in den Genehmigungsunterlagen dargestellt. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass dieser Teilbereich ohne baurechtliche Genehmigung zu einem späteren Zeitpunkt errichtet wurde. Im Rahmen der Wertermittlung bleibt der Gebäudeteil daher unberücksichtigt.

➤ **Stellplatzsituation**

Zum Wertermittlungsstichtag dient der Vorplatz als Stellplatz für mehrere Kraftfahrzeuge. Dies widerspricht den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan, wonach Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Im Rahmen der Wertermittlung bleibt die Nutzung des Vorplatzes als Außenstellplatzfläche daher unberücksichtigt.

**Weitere Vorgehensweise:**

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Alternativ zu der realisierten gewerblichen Nutzung als Lager- bzw. Ausstellungsfläche wäre im Allgemeinen Wohngebiet auch eine Nutzung der Gewerbeeinheit durch einen nicht störenden Handwerksbetrieb (Elektriker, Onlinehandel etc.) oder einer der Versorgung des Wohngebiets dienende Nutzung (Anlagen der gesundheitlichen Versorgung, Ladenlokale etc.) denkbar. Hierfür wäre jedoch im Vorfeld die Genehmigung einer entsprechenden Nutzungsänderung einzuholen. Voraussetzung für die Erteilung einer Nutzungsgenehmigung wäre in diesem Fall jedoch u.a. der Nachweis über den einzuhaltenden Brandschutz, über eine ausreichende Flucht-/Rettungswegsituation und über eine ausreichende Abgrenzung zum Wohnraum sowie der Nachweis über die Vorhaltung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen entsprechend des jeweiligen Stellplatzbedarfs (z.B. für Besucher, Mitarbeiter und Lieferfahrzeuge).

Vor diesem Hintergrund -insbesondere aufgrund der beschränkten Stellplatzsituation- wird im vorliegenden Fall die Wertermittlung auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Unter Zugrundelegung der Genehmigungslage wird von einer Wohnnutzung im Dachgeschoss unter Einbeziehung von Teilbereichen in Hochparterre (Gäste-WC im Balkon-Anbau, die als Büro genutzte Waschküche etc.) ausgegangen. Die Erschließung der Wohneinheit erfolgt über den linken Hauszugang. Für die übrigen Bereiche wird von einer gewerblichen Nutzung als Lager<sup>(1),(3)</sup> und als Garage<sup>(2)</sup> ausgegangen.

Für den nachträglich eingezogenen Zwischenboden (s.a. Bauschein Nr. 546/81a) wäre alternativ zur Erweiterung der Lagerkapazität der gewerblichen Lagerflächen, auch eine (teilweise) Nutzung als Abstellraum für die Wohneinheit denkbar.

Unabhängig hiervon erfolgt die Berücksichtigung des Zwischenbodens jedoch als pauschaler Zuschlag in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) am Ende der Wertermittlung.

### **Hinweis:**

Eine Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung sowie brandschutzrechtliche und –technische Bestimmungen wurden darüber hinaus nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und der im Gutachten unterstellten Nutzungen vorausgesetzt.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Nach schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Alfter vom 24.02.2026 wird für das Grundstück „Gemarkung Alfter, Flur 19, Flurstück 870, Grundbuch von Alfter, Blatt 10540“ bescheinigt:

- 1) Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße, die endgültig hergestellt ist.
- 2) Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) werden nicht erhoben.
- 3) Straßenausbaubeiträge gem. § 8 KAG NRW werden ggf. bei Erneuerung bzw. Verbesserung erhoben. Maßnahmen, die Beitragspflichten gem. § 8 KAG NRW auslösen könnten, sind nach dem derzeitigen Investitionsplan der Gemeinde Alfter nicht vorgesehen.
- 4) Das Grundstück liegt nicht in einem Bodenordnungs-, Entwicklungs-, Sanierungsgebiet.

Kanalanschlussbeiträge

- 5) Mit schriftlicher Auskunft von e-Regio vom 09.02.2026 wird bescheinigt, dass für das zu bewertende Flurstück Gemarkung Alfter, Flur 19, Flurstück 870, Olsdorf 65 zum Kanalanschlussbeitrag gemäß § 8 KAG NW

veranlagt worden ist und keine diesbezüglichen Beiträge zur Zahlung offen stehen.

**Anmerkung:**

Grundlage der Bescheinigung ist die Sach- und Rechtslage am Tag der Erstellung der Bescheinigung. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen erhoben werden.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen des Rhein-Sieg-Kreises schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Wie erläutert, handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Nach Auskunft des Miteigentümers vor Ort wurde das Gebäude im Dachgeschoss zu Wohnzwecken und die Räumlichkeiten im Tiefparterregeschoss einschl. der nachträglich eingezogenen Zwischenböden und des Lager-Schuppens zu gewerblichen Zwecken als Lager- und Ausstellungsräume für Särgе und Urnen sowie die Garage für Bestattungswagen und Zubehör des Beerdigungsunternehmens genutzt. Das Gebäude ist zum Stichtag leerstehend. Für die zu bewertende Liegenschaft besteht kein Miet- bzw. Pachtverhältnis; die Liegenschaft wurde bislang durch die Eigentümer eigengenutzt.

# **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

## **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro,

Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Ein eventuell angebrachter Abschlag stellt nicht die tatsächlich zu erwartenden Kosten zur Beseitigung der Bauschäden- und Mängel dar, sondern es ist die Höhe zu berücksichtigen, wie sie die Mehrzahl der Marktteilnehmer beurteilen würde. Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage. Nicht anders ist die Aufgabe des Wertermittlungssachverständigen zu verstehen, der einen Reparaturstau zu schätzen hat<sup>2</sup>. Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 3.2 Wohn- und Geschäftshaus

Wie in Abschnitt 2.5.3 aufgeführt, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein als Wohn- und Geschäftshaus genutztes Gebäude, das in den Jahren 1981 bis 1985 umgebaut und durch einen nachträglich eingezogenen Zwischenboden erweitert wurde. Nach Auskunft des im Rahmen der Ortsbesichtigung anwesenden Miteigentümers erfolgte in diesem Zeitraum auch die Sanierung der Wohneinheit im Dachgeschoss sowie die Absenkung des Vorplatzes.

In die Wohneinheit gelangt man über den straßenseitigen Hauseingang, der zunächst in einen Flur mit 5-stufigem Treppenaufgang in das Hochparterregeschoss mündet, und schließlich über den Treppenaufgang in die Wohnräume im Dachgeschoss führt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von der zum Stichtag realisierten Nutzung ausgegangen. Die zum Stichtag auf dem Vorplatz bestehenden Stellplatzflächen bleiben unberücksichtigt, da gemäß geltenden Planungsrecht Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

##### Wohn-und Geschäftshaus

- Massivbau
- 2-geschossig
- teilweise unterkellert
- Satteldach, ca. 50° Dachneigung, Traufpunkt als Fußwalm ausgebildet;
- Dachgeschoss zur Wohnnutzung ausgebaut
- garten- und straßenseitige Dachgauben vorhanden

<sup>2</sup> Vgl. Schulz: Ermittlung der Wertminderung bei Reparaturstau..., RDM, SV-Info, Nr. 2/95, Seite 3

Erweiterung Hauptgebäude:(Balkon-)Anbau auf der süd-westlichen Seite des Wohnhauses

- Massivbau
- 1-geschossig
- nicht unterkellert
- Begehbare Flachdach: Nutzung als Balkon bzw. Dachterrasse

Nebengebäude: Gartenseitiger Schuppen-Anbau<sup>3</sup>(3):  
Nord-Westliche Erweiterung der Lagerfläche<sup>(1)</sup> bzw.  
Anfahrt/Garage<sup>(2)</sup> in Tiefparterre

- Massivbau
- 1- bzw. 2-geschossig einschl. Zwischenboden;
- nicht unterkellert
- oberer Gebäudeabschluss: Flachdach;

Nebengebäude: Gartenseitiger Anbau<sup>4</sup>(4):Nord-Westliche Erweiterung des Kellergeschosses  
(keine Unterlagen vorhanden)

- Massivbau
- 1-geschossig
- oberer Gebäudeabschluss: Flachdach  
(Niveau, ca. Decke über KG)

**Hinweis zur Lagerbodenzwischenebene:**

Aus dem Grundriss der Genehmigungsunterlagen (Bauschein Nr. 546/81a vom 06.05.1982) geht hervor, dass ein Zwischenboden über Tiefparterre-Ebene (über Lager<sup>(1)</sup>, Garage/Anfahrt<sup>(2)</sup>) zur Erweiterung der Lagerkapazitäten eingezogen wurde. Soweit aus der Bauakte und im Rahmen der Außenbesichtigung feststellbar, wird davon ausgegangen, dass der Zwischenboden als begehbare Zwischendecke auf Holzbalkenlage mit OSB-Platten o.glw. errichtet wurde, aufgelagert auf Randprofilen aus Stahl (U-Profilen o.glw.).

**Ausbau/Ausbauzustand:**

Darüber hinaus kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sowie aufgrund der lückenhaften Genehmigungsunterlagen keine Angaben zum Ausbau/Ausbauzustand erfolgen.

<sup>3</sup> Bezeichnung der Anbauten (1) bis (3) siehe Anlage 5 des Gutachtens „Grundrisse und Schnitte“

<sup>4</sup> Bezeichnung Anbau (4) siehe Anlage 5 des Gutachtens „Grundrisse und Schnitte“

**Geschosshöhe:**

Unter Zugrundelegung der Bauakte sowie der Angaben des zum Ortstermin anwesenden Miteigentümers wird im Gutachten von lichten Höhen zwischen 2,00 m und 2,30 m ausgegangen. Möglicherweise wurde im Zusammenhang mit der Vorplatzabsenkung auch der Fußboden des Tiefparterregeschosses abgesenkt. Angaben hierzu fehlen jedoch in der Bauakte. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann daher hinsichtlich der Geschosshöhen innerhalb der Lagerflächen (Ebene Tiefparterre bzw. Ebene Zwischenboden) keine verbindliche Angabe erfolgen.

**Baujahr:****Wohngebäude**

- Ursprungsbaujahr Wohnhaus mit Garagen: ca. 1951
- Balkon-Anbau: Nicht bekannt (s.a. Abschnitt 2.5.3).
- Schuppen-Anbau: Nicht bekannt (s.a. Abschnitt 2.5.3).
- Keller-Anbau: Nicht bekannt (s.a. Abschnitt 2.5.3).
- Einbau Zwischenboden: ca. 1985

**Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen:**

Nach Angabe des anwesenden Miteigentümers wurden im Zeitraum 1981 bis 1985 nachfolgende Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Einbau neuer Fenster,
- Modernisierung des Innenausbaus,
- Einbau einer neuen (Gas)Heizungsanlage
- Modernisierung der Sanitäreinrichtung
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Erneuerung der Abwasserleitungen im Zuge der Absenkung des Vorplatzes;
- Erweiterung der Lagerflächen durch Einbau von Zwischenböden;
- Umbau der straßenseitigen Dachgaube in den 80er Jahren und Vergrößerung der Fenster;

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

Energieeffizienz:	<p>Ein Energieausweis lag nicht vor<sup>5</sup>. Ein Wertabschlag wurde deshalb nicht vorgenommen. Für das Bewertungsobjekt kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen keine abschließende energetische Einschätzung vorgenommen werden. Soweit im Rahmen der Außenbesichtigung feststellbar, kann jedoch aufgrund des baulichen Zustands zum Wertermittlungsstichtag davon ausgegangen werden, dass das Objekt nicht den heutigen erhöhten Wärmeschutzanforderungen genügt.</p> <p>Der Wertermittlung wird eine der Bauweise entsprechende, übliche energetische Qualität zugrunde gelegt, die in den Wertermittlungsansätzen eine entsprechende Berücksichtigung findet.</p>
Außenansicht:	<p>Putzfassade, straßenseitig mit großflächigen Tür-, Fenster- und Garagentorflügelementen im Aluminiumrahmen.</p>

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### *Anmerkung:*

Aktuelle Grundrisse standen nur lückenhaft zur Verfügung. Die Angaben werden den in der Anlage beigefügten und im Detail abweichenden Grundrissen der Bauakte entnommen (s.a. „Grundrisse und Schnitte“ in Anlage 5 des Gutachtens).

---

<sup>5</sup> Gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle eines Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Zwangsversteigerung fällt nicht unter die in §16 EnEV aufgeführten Aufstellungsanlässe. Demzufolge muss im Falle der Zwangsversteigerung ein Energieausweis nicht vorgelegt werden. Die Maßgaben der Energieeinsparverordnung 2014 sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Insbesondere bei Altbausanierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach der EnEV 2014 erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Dachgeschoss:

Hauptgebäude, DG:

Wohnzimmer, Küche, Bad, Flur, Kind 1, Eltern, Kind 2, Treppenhaus

Balkon-Anbau, DG:

Dachterrasse bzw. Balkon

Wohn-/Nutzfläche DG:

Wohnzimmer	ca.	29,50 m <sup>2</sup>
Küche	ca.	9,87 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	4,99 m <sup>2</sup>
Flur	ca.	9,23 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca.	15,02 m <sup>2</sup>
Eltern	ca.	22,17 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca.	9,86 m <sup>2</sup>
Balkon (Ansatz 25%)	ca.	1,92 m <sup>2</sup>
Wohnfläche <sub>DG</sub> :	ca.	102,56 m <sup>2</sup>
Putzabschlag	x	0,97
Wohnfläche <sub>DG</sub> :	ca.	99,48 m <sup>2</sup>

Erdgeschoss: Hochparterre

Hauptgebäude, Hochparterre:Flur, Treppenaufgang, Waschküche (*abweichend zum Grundriss in der Bauakte: Nutzung als Büro*), Treppenaufgang zum Dachgeschoss;Balkon-Anbau, Hochparterre:

Gäste-WC

Wohn-/Nutzfläche Hochparterre:

Flur	ca.	5,54 m <sup>2</sup>
Waschküche/Büro	ca.	15,66 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca.	6,31 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche <sub>Hochpart.</sub>	ca.	27,51 m <sup>2</sup>
Putzabschlag	x	0,97
Wohn-/Nutzfläche <sub>Hochpart.</sub>	ca.	26,68 m <sup>2</sup>

Erdgeschoss: Hochparterre

Hauptgebäude, Schuppen-Anbau<sub>(3)</sub>: ZwischenbodenLager-/Nutzfläche Zwischenboden:

über Lager <sub>(1)</sub>	ca.	49,20 m <sup>2</sup>
über Garage/Anfahrt <sub>(2)</sub>	ca.	32,40 m <sup>2</sup>
im Schuppen-Anbau <sub>(3)</sub>	ca.	19,66 m <sup>2</sup>
Lager/Nfl. <sub>Zwischenboden</sub>	ca.	101,26 m <sup>2</sup>
	<b>rd.</b>	<b>101,00 m<sup>2</sup></b>

Tiefparterre:

Hauptgebäude, Tiefparterre:Lager<sup>(1)</sup>, Garage/Anfahrt<sup>(2)</sup>Schuppen-Anbau, Tiefparterre:Lager<sup>(3)</sup>Lager-/Nutzfläche Tiefparterre:

Lager <sup>(1)</sup>	ca.	49,20 m <sup>2</sup>
Lager <sup>(3)</sup>	ca.	19,66 m <sup>2</sup>
Nfl. Lager <sup>Tiefparterre</sup>	ca.	68,86 m <sup>2</sup>
	<b>rd.</b>	<b>69,00 m<sup>2</sup></b>

Nfl. Garage/Anfahrt<sup>(2)</sup> rd. 32,00 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss:

Hauptgebäude KGKellerraum rd. 23,00 m<sup>2</sup>Keller-Anbau<sup>(4)</sup>Kellerraum rd. 15,00 m<sup>2</sup>**Hinweis zu Anbau<sup>Keller (4)</sup>**

*Der Anbau<sup>Keller(4)</sup> ist eine gartenseitige Erweiterung des Kellergeschosses. Genehmigungsunterlagen bzw. sonstige Angaben konnten der Bauakte nicht entnommen werden. Aufgrund der insgesamt unklaren Nutzung und Genehmigungslage bleibt der Keller-Anbau<sup>(4)</sup> im Weiteren unberücksichtigt.*

Bauzahlen:**Wohn-/Nutzfläche:**Hauptgebäude, Balkon-Anbau:

• Dachgeschoss:	ca.	99,48 m <sup>2</sup>
• Hochparterre:	ca.	26,68 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche <sub>ges</sub>	ca.	126,16 m <sup>2</sup>
	<b>rd.</b>	<b>126,00 m<sup>2</sup></b>

**Nutzfläche Lager und sonstige Nutzflächen:**Hauptgebäude, Schuppen-Anbau<sup>(3)</sup>:

- Zwischenboden<sup>(1), (2), (3)</sup> rd. 101,00 m<sup>2</sup>
- Tiefparterre<sup>(1), (3)</sup> rd. 69,00 m<sup>2</sup>

- Tiefparterre/Garage<sup>(2)</sup> rd. 32,00 m<sup>2</sup>
- Kellergeschoss rd. 23,00 m<sup>2</sup>

### **Bruttogrundfläche:**

#### *Hauptgebäude:*

- BGF<sub>KG</sub> ca. 37,35 m<sup>2</sup>
- BGF<sub>Hoch-/Tiefparterre</sub> ca. 130,00 m<sup>2</sup>
- BGF<sub>DG</sub> ca. 130,00 m<sup>2</sup>
- BGF<sub>Hauptgebäude</sub> ca. 297,35 m<sup>2</sup>

#### *Anbau<sub>Balkon</sub>*

- BGF<sub>Hochparterre</sub> ca. 8,32 m<sup>2</sup>

#### *Schuppen-Anbau<sup>(3)</sup>*

- BGF<sub>Hochparterre</sub> ca. 22,50 m<sup>2</sup>
- BGF<sub>Tiefparterre</sub> ca. 22,50 m<sup>2</sup>
- BGF<sub>Schuppen(3)</sub> ca. 45,00 m<sup>2</sup>

#### *Anbau<sub>Keller (4)</sub>*

- BGF<sub>Keller (4)</sub> ca. 16,35 m<sup>2</sup>

#### **Hinweis zu Anbau<sub>Keller (4)</sub>**

*Wie erläutert, bleibt der Keller-Anbau<sup>(4)</sup> im Weiteren unberücksichtigt.*

Berechnungsgrundlage zur Ermittlung von Wohn- und Nutzflächen wohnwirtschaftlich genutzter Immobilien ist die Wohnflächenverordnung (WoflV), die am 1. Januar 2004 die II. Berechnungsverordnung (§§42 – 44) ersetzt hat. Die WoflV gilt grundsätzlich als Maßstab zur Ermittlung der Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau, kann aber auch zur Ermittlung der Flächenermittlung im frei finanzierten Wohnungsbau herangezogen werden. Ergänzt wird diese Berechnungsmethode durch die DIN 283 (zurückgezogen 1983), soweit dies für die praktische Abwicklung zweckmäßig und sinnvoll ist.

**Hinweis:**

Die vorgenannten Bauzahlen wurden anhand der beigefügten, im Detail abweichenden Grundrisse überschlägig ermittelt und anhand anderer zur Verfügung stehender Bauzahlen plausibilisiert. Bei der Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt. Die abgeleiteten Flächen können von den tatsächlichen Flächen abweichen. Im Zweifel wird empfohlen, ein Flächenaufmaß durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur einzuholen und das gegenständliche Gutachten anzupassen. Die Flächenangaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie sind nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

**Brutto-Grundfläche:**

Die Brutto-Grundfläche (BGF) beträgt insgesamt rd. 306,00 m<sup>2</sup> (*ohne Lager-Schuppen<sup>(3)</sup>, ohne Anbau<sup>(4)</sup>*). Die wertrelevante Geschossfläche beträgt rd. 268 m<sup>2</sup>. Bei einer Größe des Grundstücks von 274 m<sup>2</sup> entspricht dies einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von rd. 0,95.

**3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise;
Fundamente:	Streifenfundamente nach statischem Erfordernis;
Umfassungswände:	Kellergeschoss: Zementbeton Aufgehende Umfassungswände: Ziegelstein
Innenwände:	Mauerwerk (Ziegelstein o.glw.)
Geschossdecken:	Decke über dem Kellergeschoss sowie über den ursprünglich als Garagengeschoss genehmigten Bereich (ohne den später eingefügten Zwischenboden): Beton zwischen T-Trägern;  Decke über den Wohnräumen im Hochparterre- und im Dachgeschoss: Holzbalkendecke mit einer Zwischendecke aus Lehmstockung;

Zwischenboden, Einbau in den 80er Jahren:

Es wird davon ausgegangen, dass der Zwischenboden als begehbare Zwischendecke auf Holzbalkenlage mit OSB-Platten o.glw. ausgeführt wurde; die Auflagerung der Holzbalken erfolgt auf Randprofilen aus Stahl (U-Profilen o.glw.).

Hauseingangs(bereich):

- Hauseingangstür als einflügelige Aluminiumrahmentür mit Lichtausschnitt aus Sicherheitsglas;
- 5-stufige Außentreppe, Belag in Granit
- Innentreppen (nicht bekannt);
- Beleuchtung
- Klingelanlage

Dach:

Dachform, Dachkonstruktion, Dacheindeckung:

- Satteldach in Holzkonstruktion mit Dacheindeckung (Ziegeleindeckung); Traufabschluss als Fußwalmkonstruktion;
- Anbauten, Flachdach mit bituminöser Abdichtung;

Entwässerung:

- Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech;

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

Nicht bekannt. Es wird von einer durchschnittlichen Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen und einem Zähler-/Sicherungsschrank mit durchschnittlicher Zahl an Einzelabsicherungen ausgegangen.

Nach Angabe des Miteigentümers während der Ortsbesichtigung wurden die Elektroinstallationen in den 80er Jahren erneuert;

Heizung:

Nicht bekannt.

Nach Angabe des Miteigentümers stammt die Gasheizung aus den 80er Jahren. Es wird von

	Plattenheizkörpern bzw. Radiatoren mit Thermostatventilen ausgegangen;
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung;
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt. Im Gutachten wird von einer zentralen Warmwasserversorgung über die Gaszentralheizung ausgegangen;

### 3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die besichtigten Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Nicht bekannt.
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt.
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt.
Fenster:	Aluminiumfenster o.glw. mit Doppelsolierverglasung (aus den 80er Jahren), Rollläden aus Kunststoff (vermutlich mit Handzug);
Türen:	Nicht bekannt.
sanitäre Installationen:	<i>Bad im Dachgeschoss: Nicht bekannt.</i> <i>Gäste-WC im Balkon-Anbau: Nicht bekannt.</i> <i>Gewerbliche Nutzung: Nicht bekannt.</i>
Küchenausstattung:	Nicht bekannt.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundrissgestaltung;
Besonnung/Belichtung:	Normal. Garten mit Nord-West-Ausrichtung.

### 3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

- 2 Dachgauben
- Eingangstreppe

Besondere Einrichtungen:

*Nicht bekannt.*

*Ggf. vorhandene Einrichtungen (z.B. Kühlraum, Hygieneraum, Lüftung) in den gewerblich genutzten Räumen sind nicht bekannt;*

### 3.2.7 Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten insbesondere folgende Schäden bzw. Mängel erkennbar:

#### ***Wohnhaus:***

- Hauptgebäude und Anbau weisen z.T. erhebliche Putzschäden auf: Die gartenseitige Fassade wurde nach Einbau der Fenster in den 80er Jahren nicht wiederhergestellt bzw. nicht neu verputzt und gestrichen (seit Umbaumaßnahmen in den 80er Jahren unverändert); zudem sind witterungsbedingte Putzschäden in Form von Farb-/Putzabplatzungen, Putzablösungen sowie Ausblühungen u.a. im Sockelbereich der Fassade feststellbar;

Die festgestellten Schäden könnten neben Mängeln in der Bauwerksabdichtung u.a. auch auf Undichtigkeiten an den außen verlaufenden Rinnen und Fallrohren der Dachentwässerung hinweisen;

#### ***Wohnhaus: Dachkonstruktion***

- Stellenweise Feuchteschäden (Farb- und Putzabplatzungen) an der Fassade unterhalb der Dachrinnen feststellbar, die entlang der Dachrinne angebrachten Traufbohlen weisen witterungsbedingte Feuchteschäden in Form von Farbabplatzungen auf; die Dachentwässerung ist auf Undichtigkeiten zu prüfen;

#### ***Wohnhaus: Fenster***

- Die Hauseingangstür einschließlich Schloss weist Schäden auf;

**Sonstiges:**

- Das Gebäude ist leerstehend; inwieweit die Heizung außer Betrieb genommen, das Heizwasser abgelassen und die wasserführenden Leitungen entleert wurden, ist nicht bekannt. Schäden an dem wasserführenden Leitungssystem können daher nicht ausgeschlossen werden, da im Fall einer ggf. außer Betrieb genommenen Heizungsanlage ein erhöhtes Risiko für Frostschäden besteht.
- Heizung:  
Wie erwähnt, ist die Heizung aus den 80er Jahren; es wird daher davon ausgegangen, dass eine Erneuerung der Heizungsanlage kurzfristig notwendig sein wird.

**Hinweis:**

- Dacheindeckung:  
Die Dächer der Gebäude konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht bzw. nur eingeschränkt besichtigt werden. Soweit im Rahmen der Besichtigung feststellbar, wurde das Dach des Hauptgebäudes und der Anbauten seit den 80er Jahren nicht ertüchtigt bzw. instandgehalten. Mängel bzw. Undichtigkeiten können nicht ausgeschlossen werden.
- Außenanlagen:  
Das zu bewertende Grundstück konnte aufgrund des vernachlässigten Zustands der baulichen Außenanlagen (z.B. Einfriedungen, Pflasterungen und Pflanzungen) nur eingeschränkt besichtigt werden.
- Soweit im Rahmen der Außenbesichtigung feststellbar, sind vor Durchführung von Sanierungsmaßnahmen das Wohnhaus, insbesondere die Lagerräume freizuräumen.

**Hinweis:**

*Eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden. Die Bewertung erfolgt daher überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene*

*Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Sanierungsbedarf) werden am Ende des Gutachtens mit einem Risikoabschlag berücksichtigt.*

#### Allgemeinbeurteilung

Das gemischt genutzte Gebäude einschließlich der Anbauten ist leerstehend. Insgesamt lässt sich im Rahmen der Außenbesichtigung feststellen, dass der allgemeine bauliche Zustand der zu bewertenden Wohn- und Nebengebäude sowie die Außenanlagen zum Stichtag einen vernachlässigten Zustand aufweisen.

Soweit im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten feststellbar, besteht zum Wertermittlungsstichtag ein erhöhter Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf, der für eine nachhaltige Nutzung zu beseitigen ist.

Abschließend wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass aufgrund der zum Teil lückenhaften Genehmigungs- und Planunterlagen weitere Unwägbarkeiten bestehen, die am Ende des Gutachtens mit einem entsprechenden Risikoabschlag berücksichtigt werden.

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanal-, Elektro- und Telefonanschluss, Gasanschluss, Wegebefestigung, Einfriedungen.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

(Internetversion gekürzt, vollständige Version kann im Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.)

## 5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück in 53347 Alfter, Olsdorf 65

Grundbuch <i>Alfter</i>	Blatt <i>10540</i>	lfd. Nr. <i>2</i>		
Gemarkung <i>Alfter</i>	Flur <i>19</i>	Flurstück <i>870, Gebäude- und Freifläche, Olsdorf 65</i>		Fläche <b><i>274,00 m<sup>2</sup></i></b>

wird zum Wertermittlungstichtag 13.11.2025 mit rd.

**227.000,00 €**

**in Worten: zweihundertsiebenunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bonn, den 25.02.2026

(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)

### Hinweise zum Urheberrecht

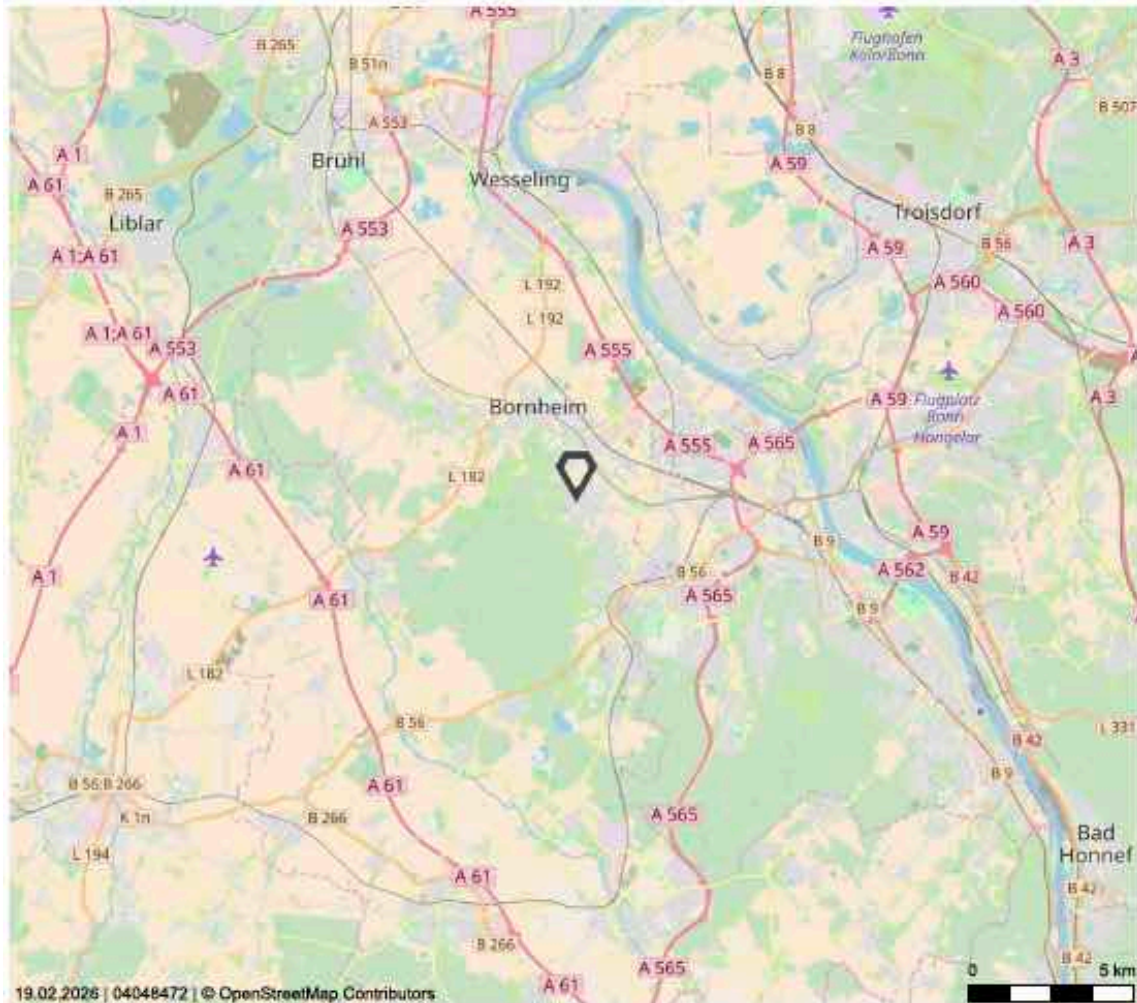
Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## Anlage 1: Übersichtskarte

Seite 1 von 1

### Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

53347 Alfter, Olsdorf 65



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

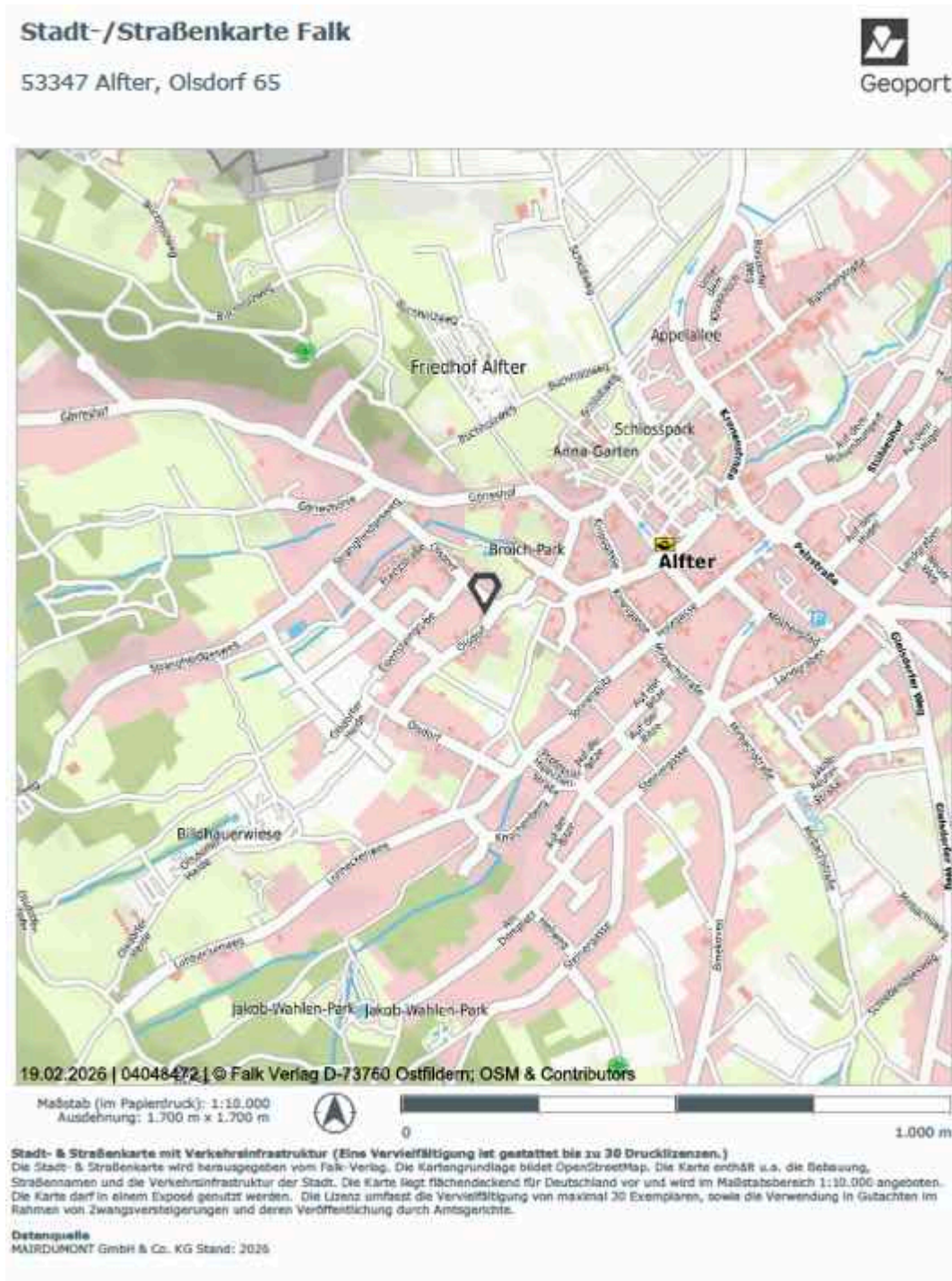
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

#### Datenquelle

Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2025

## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



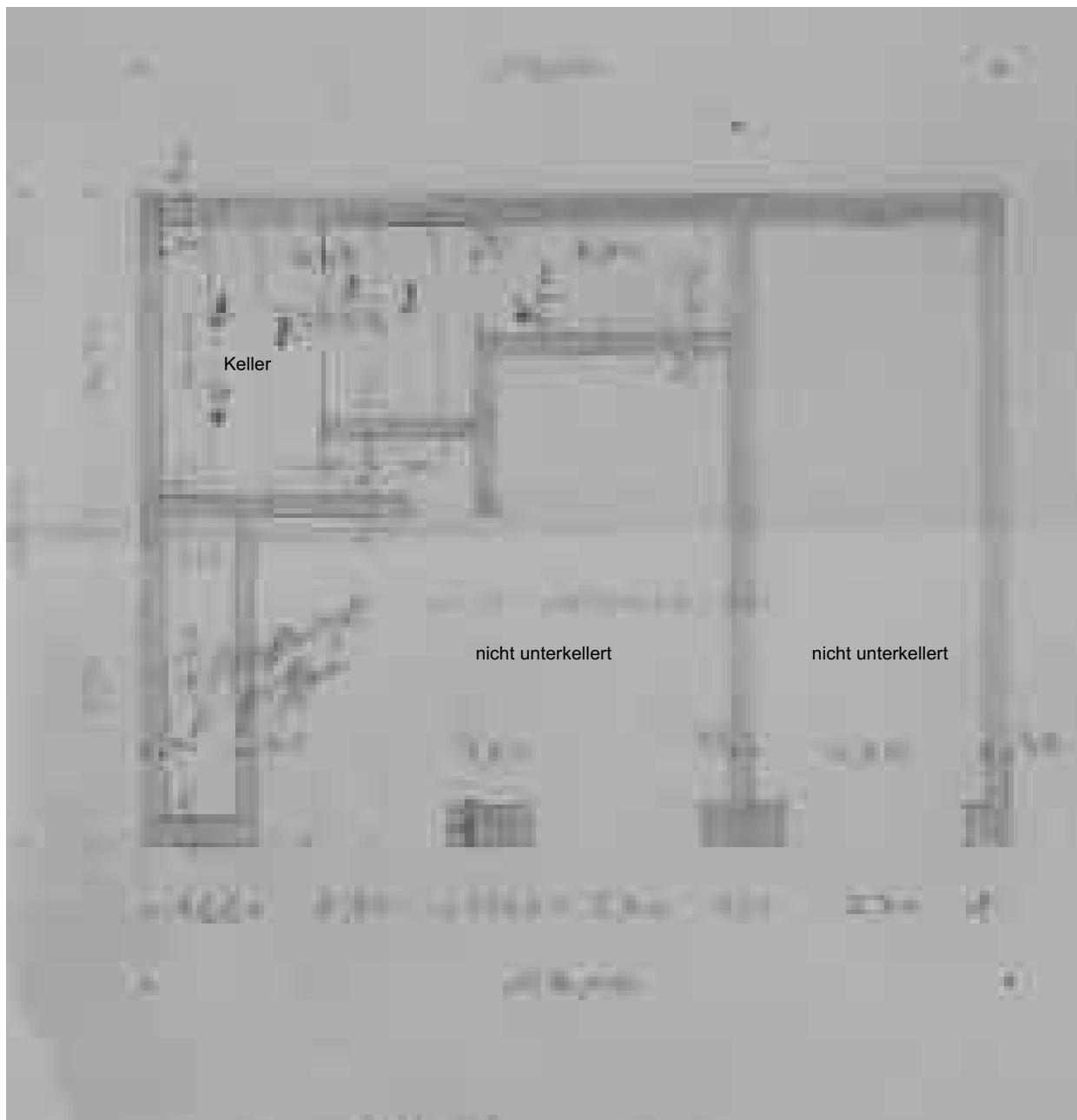


## Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 4

### Kellergeschoss

Auszug Bauakte, Baugenehmigung Nr. 16/48 vom 15.09.1948:  
Kellergeschoss (ohne Anbau)



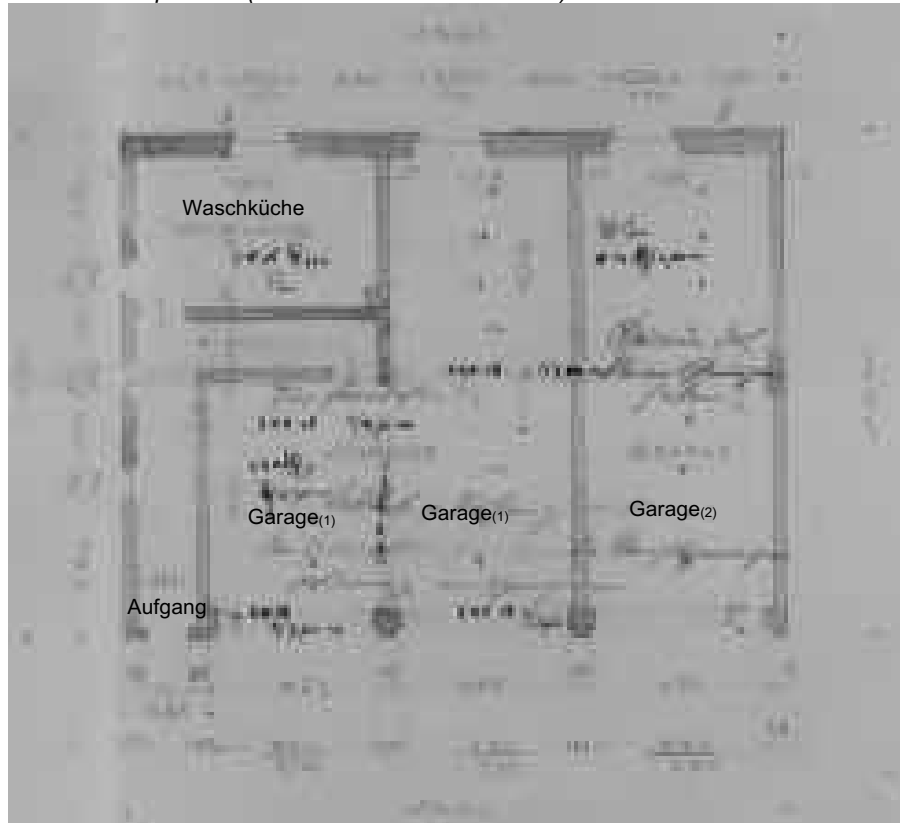
*nicht maßstäblich*

## Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

### Seite 2 von 4 Erdgeschoss: Hoch- und Tiefparterre

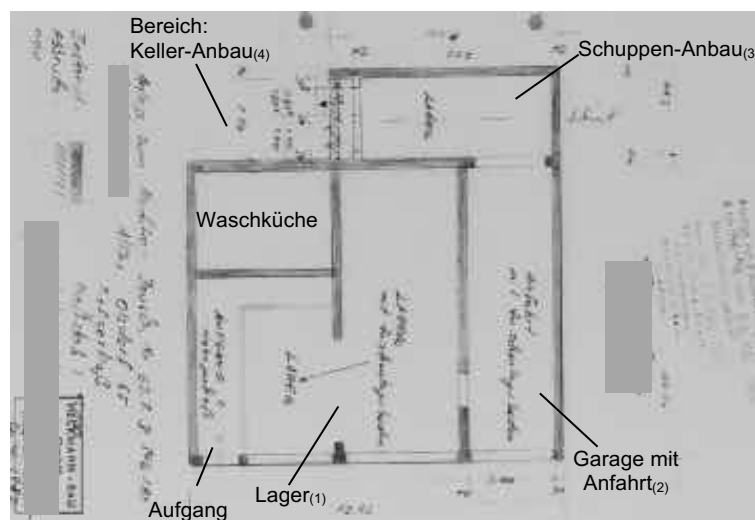
Auszug Bauakte, (Ursprungs)Baugenehmigung Nr. 16/48 vom 15.09.1948:

Erdgeschoss: Hoch- und Tiefparterre (Anbau noch nicht vorhanden)



Auszug Bauakte, Baugenehmigung Nr. 546/81a vom 06.05.1982: Erdgeschoss (Hauptgebäude, Schuppen-Anbau<sub>(3)</sub>)

- Tiefparterre: Lager<sub>(1)</sub>, Garage mit Anfahrt<sub>(2)</sub>, Schuppen-Anbau<sub>(3)</sub> bzw. Lager<sub>(3)</sub>, Anbau Keller<sub>(4)</sub> (im Grundriss nicht dargestellt);
- Hochparterre: Aufgang zum Wohngeschoss, Waschküche

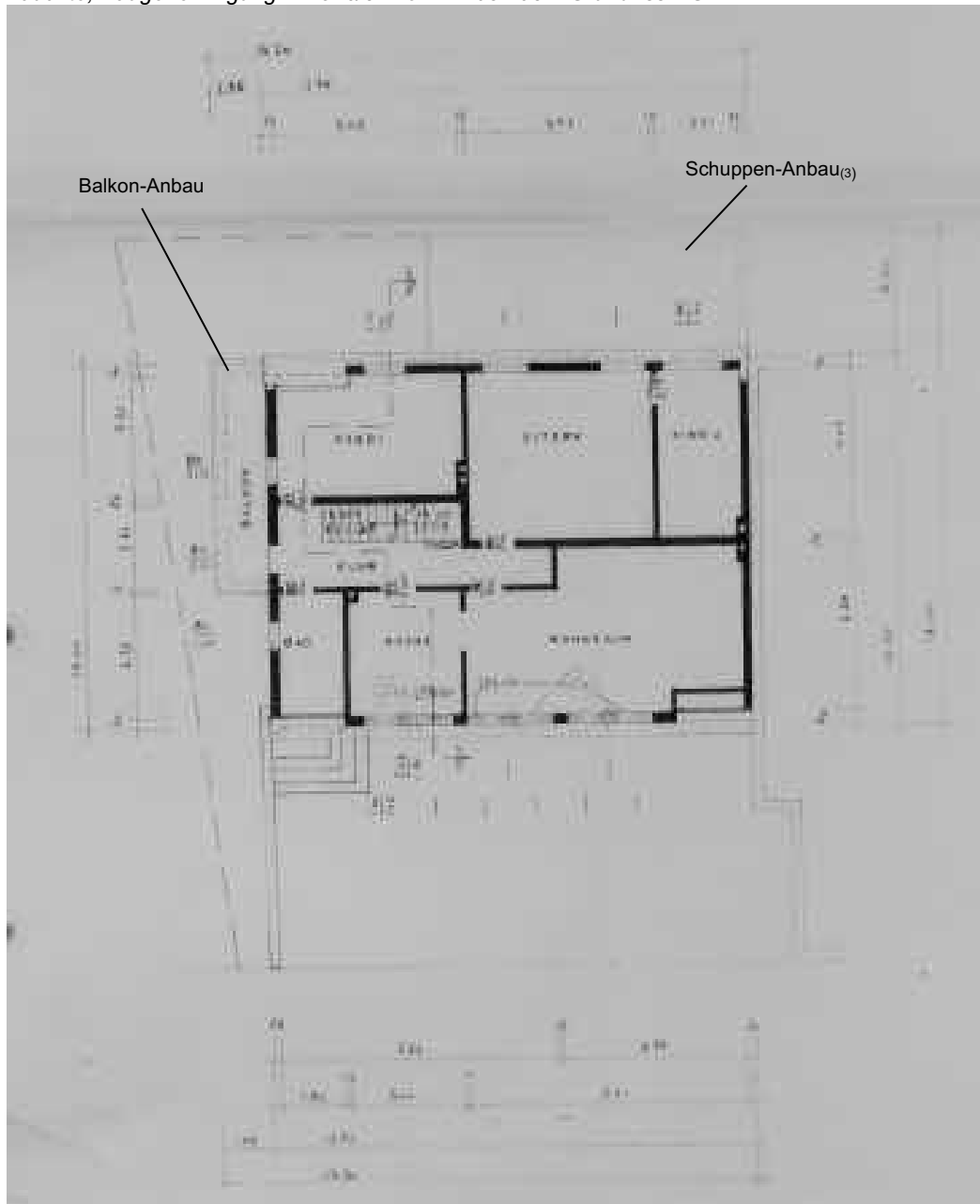


## Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4

### Dachgeschoss

Auszug Bauakte, Baugenehmigung Nr. 546/81 vom 22.03.1982: Grundriss DG



- nicht maßstäblich -

## Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4

### Schnitt

Auszug Bauakte, Baugenehmigung Nr. 546/81 vom 22.03.1982: Schnitt (ohne Zwischenböden)

