KAPITEL 2 · EINSCHÄTZUNG

Bestand: Haus, Nutzung, Unterlagen

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 18–23

1 zur Einordnung 1 vorher klären

Vorher klären

Das Kataster führt ein Wohngebäude (Buchenweg 13) mit 115,56 m² Grundfläche. Ob es so genehmigt ist, zeigt erst die Bauakte.



2550 (rot) auf dem Luftbild, mit den Nachbargrundstücken (weiß), mit den kartierten Gebäuden (blau). Katasterkarte auf einem Foto, kein Aufmaß. Luftbild © Geobasis NRW, dl-de/zero-2.0

115,56 m²	2	Wohnbaufläche	offen
Grundfläche	Gebäude	Nutzung	Baugenehmigung

Was die Daten sagen

EINSTUFUNG	BEFUND	SEITE
ZUR EINORDNUNG	Wohngebäude in ALKIS, Stand 20. August 2024.	S. 18
VORHER KLÄREN	Bauakte und Baugenehmigung; Energieausweis liegen nicht vor.	S. 20

Nächste Prüfungen

1. Steht ein Gebäude auf dem Flurstück: Energieausweis bei der Besichtigung verlangen.
2. Bauakte mit Vollmacht bei der unteren Bauaufsicht (Stadt Brühl) einsehen.
3. Zahl der Wohnungen und Baujahr beim Verkäufer erfragen.

Die 6 Datenseiten dieses Kapitels

18 Das Haus auf dem Grundstück
19 Das Haus im 3D-Modell des Landes
20 Haus, Nutzung und Unterlagen
21 Bodenbedeckung 2018, CORINE 5 ha
22 Versiegelte Oberflächen
23 Dichte der Baumkronen

KARTE 03 · BESTAND

Das Haus auf dem Grundstück

ALKIS führt auf dem Flurstück: Wohngebäude, Buchenweg 13.



- Grundfläche laut ALKIS: **115,56 m²**
- Nutzung laut ALKIS: **Wohnbaufläche**
- Gebäude auf dem Flurstück: **2**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Die Grundfläche ist der Umriss im Kataster; das Gebäude wurde dort am 20. August 2024 zuletzt fortgeführt (Katasterauszug vom 3. Dezember 2024). Spätere Anbauten können dort fehlen.

VOR DEM KAUF

- Bauakte mit Baugenehmigung und genehmigten Plänen einsehen und mit dem Haus vergleichen.

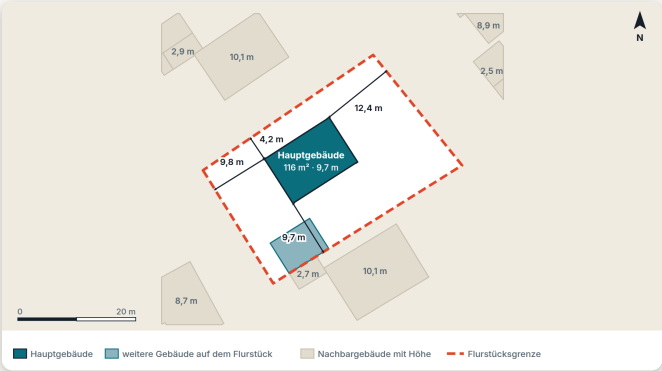
QUELLEN UND GRENZEN ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0): Flurstück und Gebäude, Stand 3. Dezember 2024 · © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL)

BESTAND

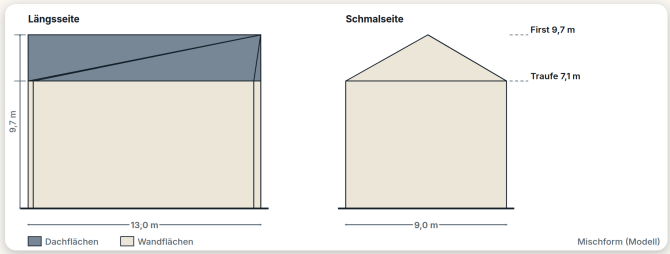
Das Haus im 3D-Modell des Landes

Zur Einordnung

Höhe, Dach und Abstände zur Grenze aus dem amtlichen Gebäudemodell; ein Modell, kein Aufmaß.



Gebäude auf dem Flurstück und kürzeste Abstände des Hauptgebäudes zu den Grenzseiten. Umrisse aus dem 3D-Gebäudemodell (Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW), Grenze aus dem Liegenschaftskataster.



Ansichten des Hauptgebäudes aus dem 3D-Gebäudemodell mit Standarddachform (Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW). Höhen über dem tiefsten Geländepunkt am Gebäude; Modell, kein Aufmaß.

HAUPTGEBÄUDE: MISCHFORM, FIRSTHÖHE 9,7 M, TRAUFHÖHE 7,1 M

Schätzung aus der Traufhöhe: etwa 2 Geschosse unter der Traufe. Höhen über dem tiefsten Geländepunkt am Gebäude, aus dem 3D-Modell mit Standarddachformen; kein Aufmaß. **Was tun:** Geschosszahl, Dachausbau und Wohnfläche mit Bauakte und Grundrissen des Verkäufers abgleichen.

Quelle: Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0), Stand 22.01.2026, abgerufen 16.11.2026

GRUNDFLÄCHE DES HAUPTGEBÄUDES 116 M² (13,0 × 9,0 M), UMBAUTER RAUM ETWA 970 M³ (KÖRPER DES 3D-MODELLS)

Die Gebäudeumringe aus ALKIS (Seite 8) bedecken innerhalb des Flurstücks 163,26 m², 19,48 % der Umringfläche von 838,14 m². Der umbaute Raum ist eine Modellgröße, keine Berechnung nach DIN 277. **Was tun:** Mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan vergleichen, bevor Anbau oder Garage geplant wird.

Quelle: Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0), Stand 22.01.2026, abgerufen 16.11.2026

Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0)

BESTAND

Haus, Nutzung und Unterlagen

Vorher klären

Was über das Gebäude amtlich feststeht und was erst die Akten zeigen.

GEBÄUDEFUNKTION: WOHNGEBÄUDE; OPENSTREETMAP: GEBÄUDEGRUNDRISS

So steht das Gebäude im amtlichen Kataster; OSM pflegen Freiwillige, bei Abweichung gilt das Kataster. **Was tun:** Beim Verkäufer erfragen, wie viele Wohnungen das Haus hat.

Quelle: ALKIS NRW, Stand 20. August 2024; OpenStreetMap, Auszug 22. September 2026

TATSÄCHLICHE NUTZUNG: WOHNBAUFLÄCHE

Beschreibt die Nutzung im Kataster, nicht, was baurechtlich erlaubt ist (Seite 27).

Quelle: ALKIS NRW, Stand 20. August 2024

BAUAKTE: BAUGENEHMIGUNG, GENEHMIGTE PLÄNE, ABNAHMEN

Nur die Akte zeigt, ob Haus, Wohnungen, Anbauten und Dachausbau genehmigt sind. **Was tun:** Mit Vollmacht des Eigentümers einsehen.

Quelle: nicht öffentlich; untere Bauaufsicht (Stadt Brühl)

ENERGIEAUSWEIS

Für die Kaufprüfung den vorhandenen Energieausweis mit dem tatsächlich besichtigten Gebäude abgleichen: Art, Energiekennwert, Energieträger, Baujahr und Klasse festhalten. Offene Punkte mit einem Energieberater klären. **Was tun:** Steht ein Gebäude auf dem Flurstück: bei der Besichtigung verlangen, Energieklasse und Baujahr notieren.

Quelle: Kaufprüfung: Energieausweis und Gebäudedaten

BERATUNGSGESPRÄCH ZUM ENERGIEAUSWEIS

Beim Kauf eines Wohngebäudes mit höchstens zwei Wohnungen muss der Käufer nach Übergabe des Energieausweises ein informatorisches Gespräch mit einer nach § 88 berechtigten Person führen, wenn es einzeln unentgeltlich angeboten wird (§ 80 Abs. 4 GModG). Ausnahmen gelten unter anderem für Baudenkmäler; ob das Gebäude eines ist, bestätigt dieser Bericht für das Flurstück nicht.

Quelle: § 80 Abs. 4 GModG, gesetze-im-internet.de/geg/__80.html

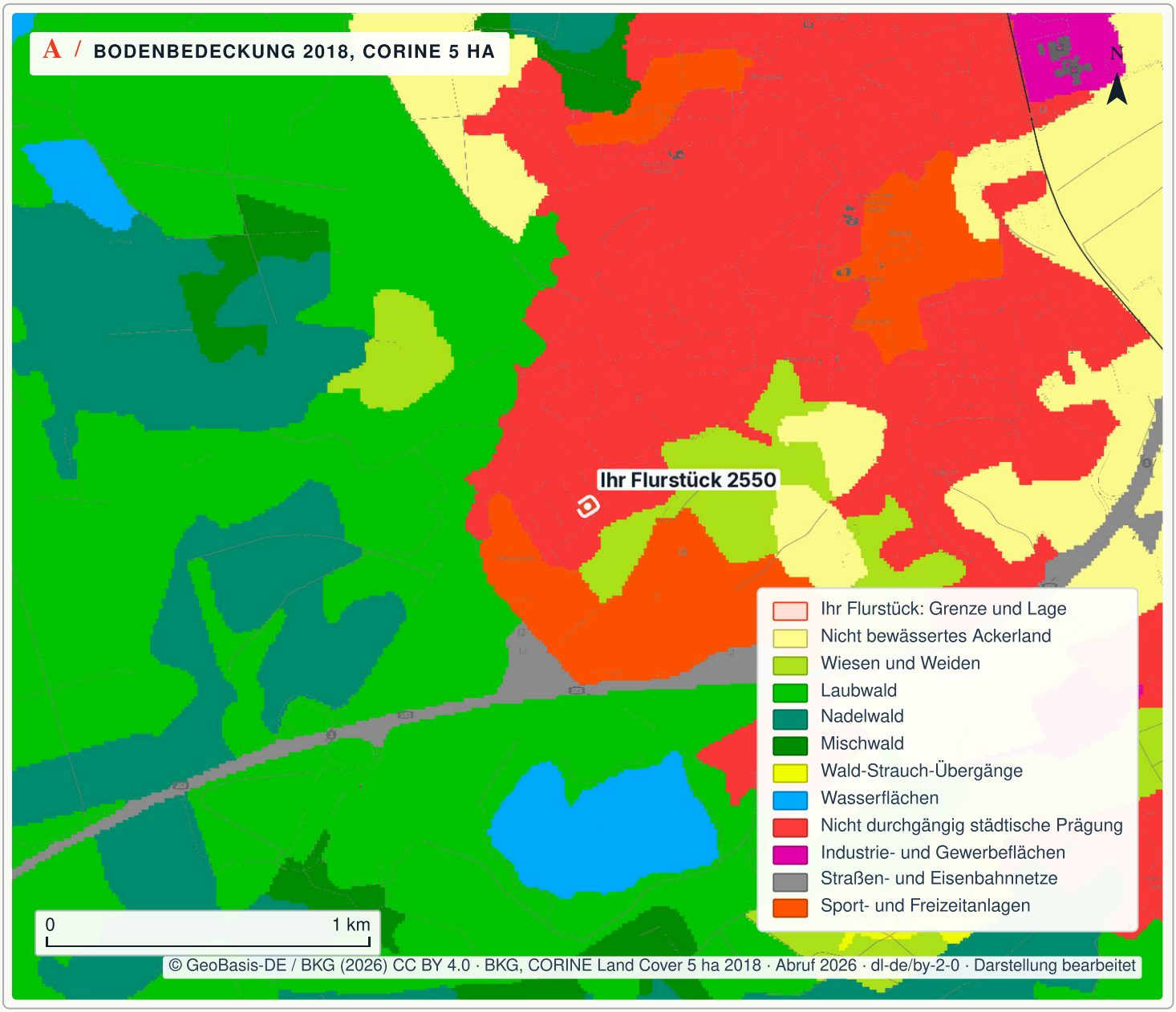
VOM VERKÄUFER: FEUERSTÄTTENBESCHEID, GRUNDRISS, WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Der Bescheid zeigt Heizung, Kamin und fällige Prüfungen; die Wohnfläche ist nicht amtlich und bestimmt den Preis je Quadratmeter. **Was tun:** Kopien verlangen und mit der Bauakte vergleichen.

ALKIS © Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW (dl-de/zero-2.0): Flurstück und Gebäude, Stand 3. Dezember 2024

Bodenbedeckung 2018, CORINE 5 ha

Bodenbedeckung 2018, CORINE 5 ha an der markierten Grundstückslage.



- Mindesteinheit: **5 ha**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **3,5 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Bodenbedeckung an der Grundstückslage 2018: Nicht durchgängig städtische Prägung. Die 5-ha-Übersicht ist keine parzellenscharfe Bauleitplanung.

VOR DEM KAUF

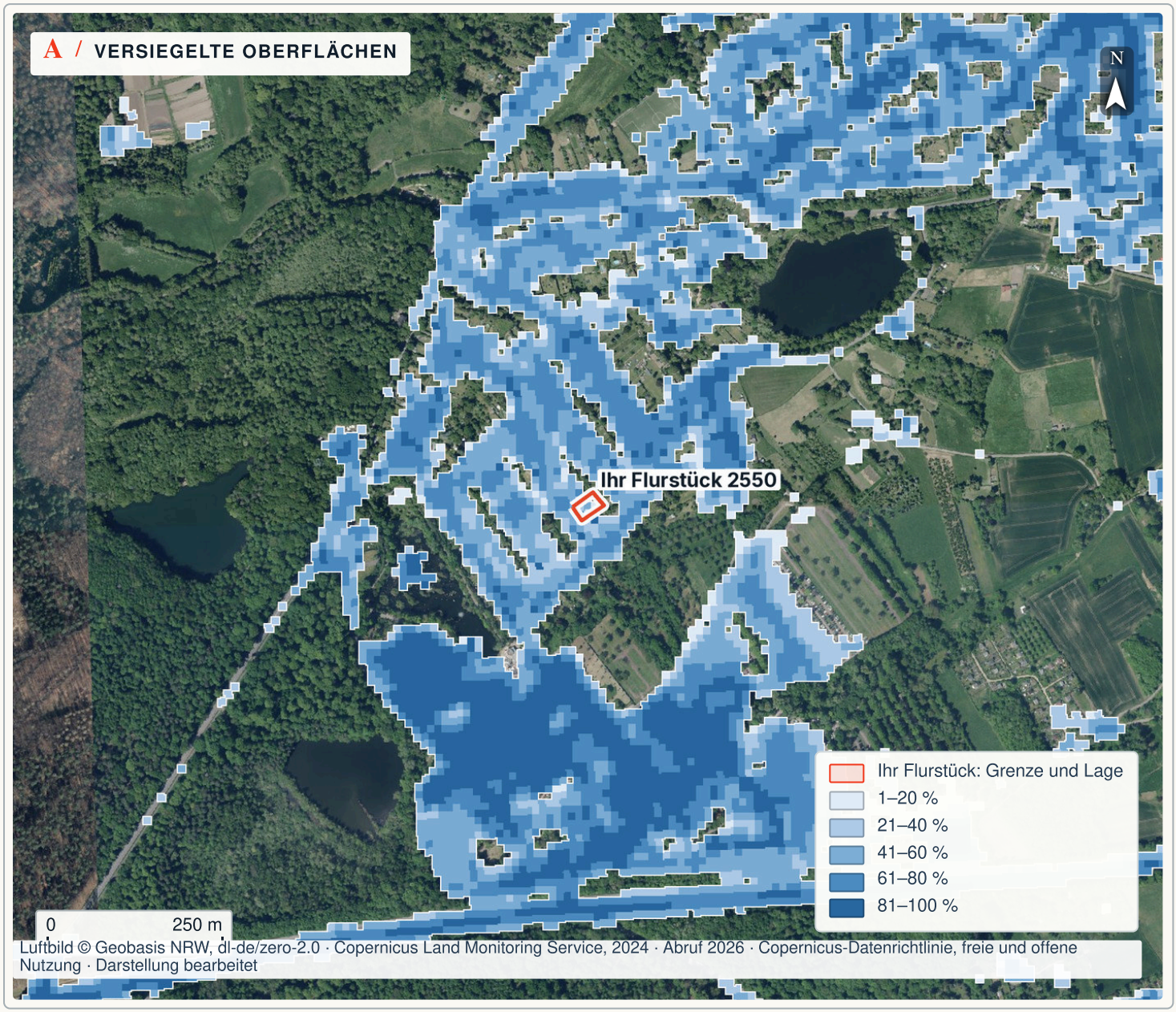
- Vor dem Kauf die örtlichen Angaben bei der zuständigen Behörde bestätigen lassen.

QUELLEN UND GRENZEN BKG, CORINE Land Cover 5 ha 2018 · Abruf 2026 · dl-de/by-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026

KARTE 05 · GRUNDSTÜCK

Versiegelte Oberflächen

Versiegelte Oberflächen an der markierten Grundstückslage.



- Versiegelung im 10-m-Raster: **47 %**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **1,6 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Versiegelung in der 10-m-Rasterzelle an der Grundstückslage: 47 % (2024). Kein Nachweis der örtlichen Entwässerungsleistung.

VOR DEM KAUF

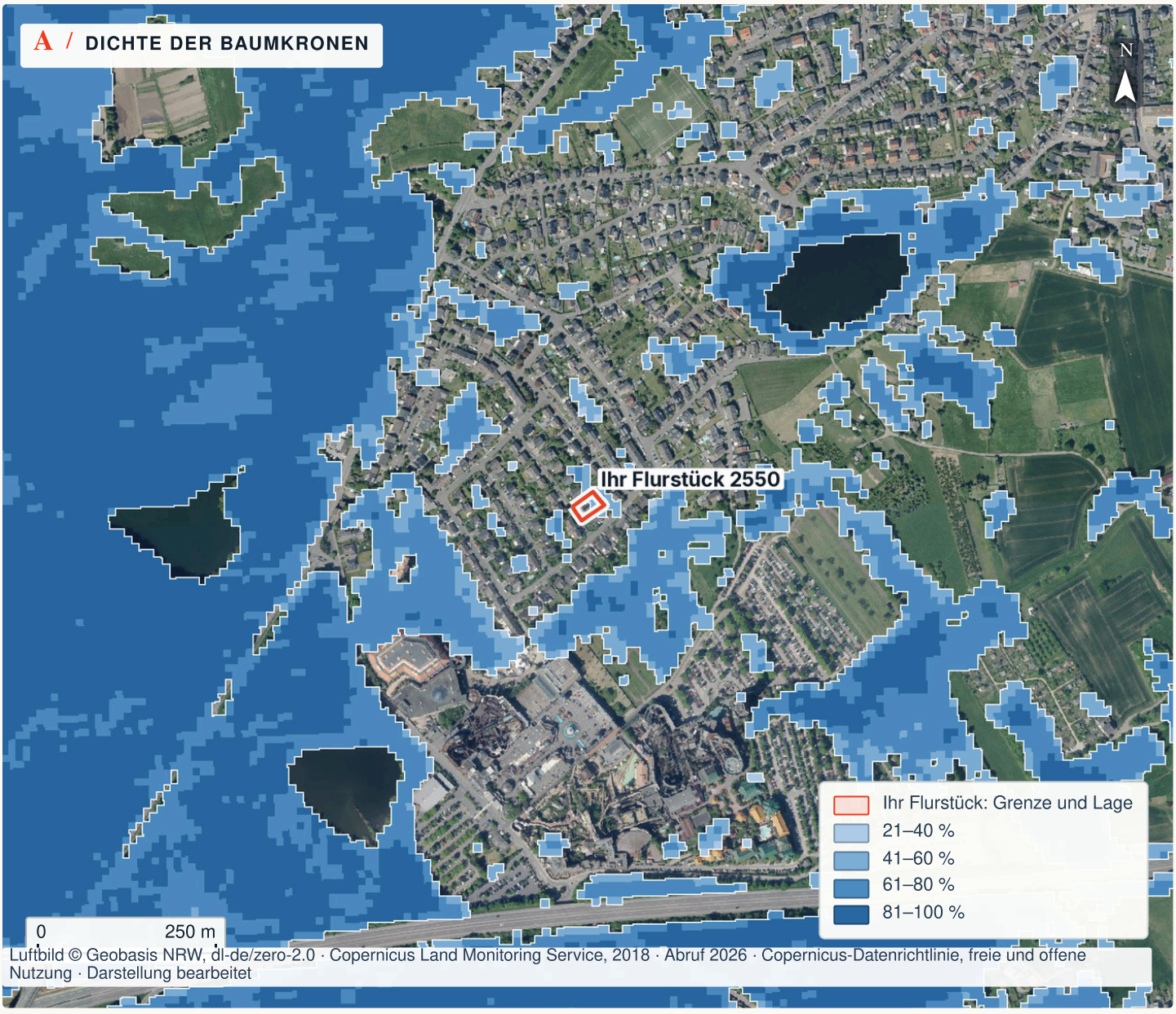
- Vor zusätzlicher Pflasterung die tatsächlichen Dach- und Hofflächen aufnehmen und den zulässigen Regenwasserabfluss mit der Gemeinde klären.

QUELLEN UND GRENZEN Copernicus Land Monitoring Service, 2024 · Abruf 2026 · Copernicus-Datenrichtlinie, freie und offene Nutzung · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026 · Rasterzelle: 10 m; Ausschnitt: 1,6 km; Abruf: 16.11.2026

KARTE 06 · GRUNDSTÜCK

Dichte der Baumkronen

Dichte der Baumkronen an der markierten Grundstückslage.



- Wert an der Grundstückslage: **0**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **1,6 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Punktabfrage, nicht aus der Kartenfarbe abgeleitet: Baumkronen bedecken 0,0 % der 10-m-Rasterzelle an der Grundstückslage (2018). Daraus folgt kein rechtlicher Waldstatus.
- Die Karte zeigt nur das regionale Umfeld; die Kartenfarbe an der Grundstückslage bestätigt diesen Punktwert nicht.

VOR DEM KAUF

- Vor dem Kauf die örtlichen Angaben bei der zuständigen Behörde bestätigen lassen.

QUELLEN UND GRENZEN Copernicus Land Monitoring Service, 2018 · Abruf 2026 · Copernicus-Datenrichtlinie, freie und offene Nutzung · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026 · Rasterzelle: 10 m; Ausschnitt: 1,6 km; Abruf: 16.11.2026