

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 03.09.2025

HAUPTSTRASSE 69

TEL.: 0 22 38 / 96 51 20

FAX : 0 22 38 / 96 51 222

E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

web: www.gutachter-borchardt.de

**Reg.- Nr. 25.099**



---

## GUTACHTEN

---

**Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB**

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

22.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

**Objekt:**

Wohnungseigentum Nr. 24/6 im 24. Oberge-  
schoss mit Abstellraum im Kellerschoss des  
denkmalgeschützten Wohnhauses (" AXA /  
COLONIA " Hochhaus)

An der Schanz 2 | 50735 Köln (Riehl)

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Köln

Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache

./. XXX

**AZ: 92 K 3 / 25**

## 0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

---

**Wohnungseigentumseinheit Nr. 24 / 6** im 24. Obergeschoss mit einem wohnungsergänzenden Kellerabstellraum im Kellergeschoss in einem freistehenden Hochhaus (" Colonia (AXA) Hochhaus "), voll unterkellert mit einem Tiefkellergeschoss, mit 45 Vollgeschossen, enthaltend ca. 352 Wohnungs- und ca. 21 Teileigentumseinheiten, davon ein 66 / 28.075 -tel Miteigentumsanteil.

<b>Bodenwertanteil</b>		<b>€ 99.700.-</b>
Grundstücksgröße:	6.650 m <sup>2</sup>	
Bodenwert je m <sup>2</sup> (ebf):	€ 6.375.-	
<b>Immobilienrichtwert</b>		<b>€ 225.400</b>
<b>Ertragswert</b>		<b>€ 236.900.-</b>
Wohnfläche WoFIV:	rd. 62 m <sup>2</sup>	
PKW - Stellplatz:	-- Stck.	
Jährlich marktüblich erzielbarer Rohertrag:	€ 9.300.-	
Rohertragsfaktor:	25,39	
Liegenschaftszins:	1,80 %	
Baumängel und -schäden, , Imponderabilien:	€ - 15.000.-	
<b>Verkehrswert / Marktwert</b>		<b>€ 235.000.-</b>
(rd. € 3.790.- je m <sup>2</sup> Wohnfläche)		

### **Versorgungsleitungsrecht (II/1)**

als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG

" *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts, dass die an der Boltensternstraße zu errichtenden Fußgängertreppen und -platten dauernd dem öffentlichen Verkehr dienen; mit Bezug auf die Bewilligung vom 10.08.1971 / 11.12.1970 für die Stadt Köln eingetragen am 29.09.1971 in Blatt 151; mitübertragen am 10.05.1996. "*

€ -.-

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>0.</b> Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
<b>1.</b> Vorbemerkung	4-5
<b>2.</b> Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	6
<b>3.</b> Grundstücksbeschreibung	7-9
<b>4.</b> Allgemeine Angaben	
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10-12
4.2 Ergänzende Angaben	13-14
<b>5.</b> Bebauung	15
<b>6.</b> Baubeschreibung	16-20
<b>7.</b> Bauzahlenberechnung	
7.1 Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	21
7.2 Wohnflächenberechnung (WoFIV)	21
<b>8.</b> Grundbuchdaten	22-23
<b>9.</b> Wertermittlung	
9.1 Grundsätze und Verfahren	24-25
9.2 Bodenwertanteil	26-27
9.3 Ertragswert	28-29
9.4 Vergleichswerte (nachrichtlich) / Immobilienrichtwert	30-32
9.5 Zusammenstellung	33
9.6 Verkehrswert / Marktwert	34
9.7 Werteinfluss der Rechte / der Eintragung in Abt.II des Grundbuches	35
<b>10.</b> Anlagen	36-55
10.1 Bildseiten / Bildübersicht (11 Seiten, 21 Bilder)	
10.2 Stadtplanausschnitt	
10.3 Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5 Bauzeichnungen (5 Seiten)	

## 1. Vorbemerkung

---

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 93, bin ich mit Schreiben vom 28.02.2025 (Posteingang 13.03.2025) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgeannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 22.08.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 05.08.2025 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Frau XXX,
- 2.) der Sachverständige.

Die Gläubigerin und die Prozessbevollmächtigten nahmen am Ortstermin nicht teil.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Köln zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Köln eingeholt / recherchiert worden (2. - 12.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 29.01.2025,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 06.03.2025,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 11.03.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 19.03.2025,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 06.03.2025,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 07.03.2025,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 07.03.2025,
- 8.) Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 10.03.2025,

- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen (verkleinert) als Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung (AZ: 63 / T35 / 05790 7 1991) der Stadt Köln,
- 10.) Teilungserklärung vom 14.12.1995, Notar Dr. jur. XXX, Köln, UR. - Nr. 1560 / 1995 und Änderungen vom 16.02.1996 (UR. - Nr. 201 / 1996) und 09.04.1996 (UR. - Nr. 474 / 1996),
- 11.) Energieausweis für Wohngebäude gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 14.05.2018,
- 12.) schriftliche Auskunft der WEG - Verwaltung vom 04.08.2025 mit dem Wirtschaftsplan für 2024.

Das zu bewertende Objekt (Wohnungseigentum Nr. 24 / 6 und das Gemeinschaftseigentum wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen. Entgegen der ursprünglichen Anordnung wurde die Wandscheibe zwischen der Küche und dem Wohnzimmer entfernt.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen zur Abgeschlossenheit und den Angaben in der Teilungserklärung vom 14.12.1995, Notar Dr. jur. XXX, Köln, UR. - Nr. 1560 / 1995 und Änderungen vom 16.02.1996 (UR. - Nr. 201 / 1996) und 09.04.1996 (UR. - Nr. 474 / 1996), die die rechtmäßige Grundriss - Situation dokumentieren.

## 2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

---

Der Stadtteil Köln - Riehl liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 2,5 km nordöstlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtbezirk 5 (Köln - Nippes) besteht aus 7 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 117.688 Einwohner.

Das mit einem rd. 155 m hohen Wohnhochhaus (" Colonia (AXA) Hochhaus ") mit Ladenlokalen, einer Gaststätte, einem Kindergarten, einem Schwimmbad / Sauna, einer Event - Loge (im obersten Geschoss) und einer Arztpraxis sowie einer PKW - Hochgarage - aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten - bebaute Grundstück liegt an der Bundesstraße B 51, unmittelbar westlich des Rheinuferes.

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit Wohnhäusern und Hochhäusern, teils mit Bürogebäuden aufgelockert bebaut. Ca. 300 m westlich befindet sich der " Kölner Zoo " / die " Flora ".

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, der Botanische Garten, die " Riehler Heimstätten " und öffentliche Einrichtungen befinden sich im Nahbereich und sind fußläufig erreichbar.

Straßen- und U - Bahnverbindungen bestehen in der " Boltens Sternstraße ", eine Busverbindung besteht in der " Stammheimer Straße ", der Kölner Hauptbahnhof befindet sich ca. 2.500 m südwestlich. Die Autobahn A 57 mit Anschluss an die Autobahn A 1 ist über die Bundesstraße B 55, die " Innere Kanalstraße " zu erreichen.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere linksrheinische Kölner Wohnlage in direkter Rheinnähe zu bezeichnen.

Das Bewertungsobjekt liegt im 24. Obergeschoss mit Rhein- / Dompanoramaansicht (Mikrolage).

### 3. Grundstücksbeschreibung

---

**Grundstücksform:**

Etwa dreieckig, Eckgrundstück,  
Grundstücksfront = ca. 120,00 m (" An der Schanz "),  
Grundstückstiefe = ca. 155,00 m (" Niederländer Ufer ").

**Topografie:**

Die Grundstücksoberfläche ist eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau.

**Erschließung:**

Die Straße " An der Schanze " ist als Stadtstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 35,00 m breit (4 - spurig) und hat beidseitig Bürgersteige und Parkmöglichkeiten. Die Straße " Niederländer Ufer " ist als Stadtstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 15,00 m breit und hat beidseitig Bürgersteige / Baumbestand. Beide Straßen sind inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. einer Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 11.03.2025 werden Erschließungskosten gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl, IS. 3634) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Ein Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) ist zur Zeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

**Altlasten:**

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 19.03.2025 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. im Bereich einer Altlast bzw. altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG mit der Nr. 50301 und der Bezeichnung " An der Schanz / Riehl ", die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

*" Außerdem wurden für die vakante Adresse folgende möglicherweise altlast-relevante gewerbliche Vornutzung erkundet:*

- *Spedition / Transportwesen (1980),*
- *Kracht & Lampe GmbH Papier (1997),*
- *Brennkraft Handel.*

*Dem aus diesen Vornutzungen resultierenden Anfangsverdacht wurde bislang noch nicht nachgegangen. Die aktuelle Nutzung ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung nicht gefährdet. Da jedoch eine Beeinträchtigung des Grundstücks nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht ausgeschlossen werden kann, wird vor einer Nutzungsänderung mit Bodeneingriffen eine orientierende Boden- / Bodenluftuntersuchung gefordert. Eine Beeinträchtigung des Grundstücks durch Gasmigrationen 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.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Beeinträchtigung - bezogen auf das Wohnungseigentum 24 / 6 im 24. Obergeschoss - als sachverständig gering eingestuft und bleibt ohne Wertansatz.

#### **Immissionen:**

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage sind feststellbar. Es kann zeitweise durch Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm / Anlieferverkehr kommen.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) befindet sich das zu bewertende Objekt bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " im Lärmpegelbereich  $L_{den} / dB(A) > 70 dB(A) \leq 75 dB(A)$

Nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " auf  $L - night / dB(A) > 65 dB(A) \leq 70 dB(A)$ .

## 4. Allgemeine Angaben

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

---

#### **Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:**

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche \*) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 07.03.2025 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 69479 / 04 vom 23.12.1974, mit folgenden Festsetzungen:

- *" WA " - allgemeines Wohngebiet, XLIII -geschossige Bebauung, bei einer GFZ von 1,2 und einer max. Höhe von 175,00 m ü. NN, Garagengeschosse werden nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse angerechnet, Ausweisung von Baugrenzen.*

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) = 0,75

" wertrelevante " GFZ = 7,79

#### **Denkmalschutz:**

Das vorgenannte Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator - Denkmalbehörde) gem. § 2 DSchG NRW als Baudenkmal mit Nr. 8785 vom 02.06.2015 eingetragen.

*" Wohnhaus (" Colonia - Haus ") (Äußere Hülle des Gebäudes mit innerem konstruktiven Traggerüst), Wesentliche charakteristische Merkmale des Denkmals: Vielgeschossiger (Erdgeschoss, 46 Obergeschosse und zwei Untergeschosse) über rechteckigem Grundriss hoch aufragender Baukörper mit Flachdach,*

\*) Abrufbar unter <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planenbauen/bebauungsplaene/koelner-bebauungsplaene>.

der sich über einer höhengestaffelten, ebenfalls flach gedeckten ein- bis viergeschossigen Basisumbauung über polygonalem Grundriss erhebt. Konstruktives architektonisches Gerüst aus Stahlbeton mit Erschließungsstruktur und mit äußerer Gebäudehülle, bestehend aus allen Außenflächen wie Dächern und Fassadenfronten aus Sichtbeton bzw. mit Verkleidung aus Waschbetonfertigteilen sowie mit Fensterelementen aus Metall, Errichtet 1970 - 73, Architekt: Henrik Busch, Köln, Bauherr: Concordia Lebensversicherungs - Aktiengesellschaft Köln (...). Das Colonia - Haus besteht aus einem Wohnhochhaus, das sich als hoch aufragender Schaft auf rechteckigem Grundriss über einer breiten, ein- bis viergeschossigen Basis mit Funktions-, Gemeinschafts- und Gewerberäumen erhebt. Diese reichen vom Parkhaus mit aufgesetztem Kindergarten im Norden bis zur Gastronomie im Süden. Das Gebäude bietet auf den Etagen 3 bis 41 insgesamt etwa 350 Wohnungen. Zentrale Versorgungseinrichtungen, die der Gemeinschaft der Bewohner zur Sicherung des täglichen Bedarfs sowie zur angenehmen Gestaltung des Lebens zur Verfügung stehen, befinden sich hauptsächlich in den Geschossen der Basisbebauung. Angefangen beim Hausmeisterdienst reicht das Angebot über einen Supermarkt und andere Dienstleistungen bis hin zu Sport und Saunabereich mit Schwimmbad. Auch ein Partyraum im 45. Geschoss trug ursprünglich zu der gehobenen Wohnsituation in dem Gebäude bei, das als Gesamtheit einer gewissermaßen in die Höhe gebauten Straße gleichgesetzt werden kann. Das in die Grünflächen des Rheinufer eingebettete Haus bietet ein hohes Maß an Wohnqualität und verfügt über eine gute technische und soziale Infrastruktur (...). Das Colonia-Haus besteht in seinem als Hochhaus ausgebildeten Baukörper aus einer Stahlbetonkonstruktion in Schottenbauweise. Es ragt in 47 oberirdischen Geschossen mit einer Höhe von etwa 150 m empor. Zusätzlich existieren zwei unterirdische Geschosse. Der Bau erhebt sich über rechteckigem Grundriss auf der westlichen Seite der Basisumbauung. Die Schmalseiten sind nach Norden und Süden ausgerichtet, die Langseiten entsprechend nach Westen und Osten. Der obere Abschluss des Gebäudes erfolgt durch ein Flachdach. Die oberen Geschosse sind als "Krone" ausgebildet, indem sie einen weitgehend geschlossenen Kubus in den Außenmaßen des Baukörpers bilden. Auf dem Flachdach erhebt sich in der Mitte der Gebäudequerrichtung ein weitgehend geschlossener blockartiger Aufbau. Er trägt den namensgebenden Schriftzug (ehemals Colonia, heute AXA) des Gebäudes (...).

Das o. g. Objekt An der Schanz 2 ist bedeutend für die Geschichte des Menschen, da es in seiner Erscheinung ein markantes Zeugnis der deutschen Nachkriegsmoderne darstellt, die durch Bevölkerungswachstum, Wirtschaftsboom, technische Fortschritte, Wohnungsknappheit und sich wandelnde städtebauliche Prinzipien gekennzeichnet ist. Es ist bedeutend für die Geschichte

*der Städte und Siedlungen, insbesondere der Stadt Köln, da es Teil einer markanten Stadtplanung aus den Jahren 1966 - 88 ist.*

**Baulasten:**

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 07.03.2025 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

## 4.2 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 Köln (Amt für Wohnungswesen) vom 07.03.2025.

### **Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:**

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

### **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 Wohnungseigentum Nr. 24 / 6 wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

### **Hausgeld / Sonderumlagen / Eigentümerbeschlüsse:**

Das monatliche Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. 24 / 6 beträgt lt. Auskunft der Schuldnerin z.Zt. € 400.- mtl. exkl. Heizkosten (Nachtstromspeicherheizungen).

Lt. Auskunft mit dem Verwalter vom 04.08.2025 ist eine Rücklage der Gemeinschaft vorhanden.

Lt. Angabe ist eine Sonderumlage in Höhe von rd. € 44.000.000.- d.h. anteilig bezogen auf das Wohnungseigentum 24 / 6 = € 62.209,13 beschlossen (rd. € 1.000.- m<sup>2</sup>) worden.

### **Teilungserklärung:**

Teilungserklärung vom 14.12.1995, Notar Dr. jur. XXX, Köln, UR. - Nr. 1560 / 1995 und Änderungen vom 16.02.1996 (UR. - Nr. 201 / 1996) und 09.04.1996 (UR. - Nr. 474 / 1996) wurden eingesehen und folgende Eckdaten entnommen:

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

*" Miteigentumsanteil von 66 / 28.075 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 24. Obergeschoss nebst Keller- oder Abstellraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 24 / 6. "*

Sondernutzungsrechte bezogen auf die Wohnungseigentumseinheit Nr. 24 / 6 bestehen nicht.

## 5. Bebauung

---

**Freistehendes Wohnhochhaus** (" Colonia (AXA) Hochhaus "),  
voll unterkellert mit Tiefkellergeschoss, mit 45 Vollgeschossen, enthaltend  
ca. 352 Wohnungs- und ca. 21 Teileigentumseinheiten, davon die  
Wohnungseigentumseinheit Nr. 24 / 6 im 24. Obergeschoss, enthaltend:

**Tiefkeller- / Kellergeschosse:**

anteilig: Gemeinschaftsflächen, ferner zum Wohnungseigentum Nr. 24 / 6:  
wohnungsergänzender Kellerabstellraum im Kellergeschoss.

**Erdgeschoss:**

anteilig: Eingangshalle, Pfortner / Empfang mit Haupttreppenhaus / Auf-  
zugsanlagen, Gemeinschaftseigentum, Schwimmbad- / Fitness- / Saunabe-  
reich, etc.

**1. bis 23. Obergeschoss:**

anteilig: Haupttreppenhaus / Aufzugsanlagen, Gemeinschaftsflächen.

**24. Obergeschoss:**

anteilig: Haupttreppenhaus / Aufzugsanlagen,  
Wohnung Nr. 24 / 6 mit: Diele / Flur, Bad, Küche mit Wohnzimmer,  
1 Zimmer, Abstellraum, Balkon.

**25. bis 45. Obergeschoss / Dachgeschosse:**

anteilig: Haupttreppenhaus / Aufzugsanlagen, Gemeinschaftsflächen.

**(...) anteilig besonders zu bewerten:**

--

## 6. Baubeschreibung

---

### **Umfassungswände:**

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau (" Schottenbauweise ").

### **Decken über den Kellergeschossen:**

Stahlbetondecken, Stahlbetontreppen.

### **Decken über den Erd- / Obergeschossen:**

Stahlbetondecken, Stahlbetontreppen.

### **Dächer:**

Massivflachdächer, Isolierungen / Dämmungen, Papplagen, teils Ausbildung als Dachterrassen.

### **Fassade:**

Stahlbetonfertigteile / Waschbeton.

### **Fußböden:**

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

Parkhaus: Betonboden, Eingangshalle: Granitbeläge, Treppenhausflure mit Textilbelägen, Wohnung Nr. 24 / 6: Fliesen, Parkett.

### **Fenster:**

" alte " Leichtmetallfenster mit Isolierverglasungen (ca. 1970 / 1975), " thermisch nicht getrennt ", teils feststehende Elemente, teils Oberlichter, Sandwichbrüstungselemente.

### **Türen:**

Leichtmetall - Glas - Hauseingänge mit Überdachungen, Brandabschnittstüren innerhalb der Erschließungsflure, Wohnung Nr. 24/6: furnierte Holzwohnungseingangstür mit Spion, Stahlzarge, innerhalb der Wohnung:/ furnierte Türen und Zargen, Oberlichter, Metallbeschläge.

### **Decken- und Wandverkleidungen:**

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel, Bad: Wandfliesen.

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich.

**Sanitärausstattung:**

Bad (ETW Nr. 24 / 6, 24. OG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen (raumhoch gefliest, blau), " Kölner Lüftung ", Waschmaschineanschlüsse, normale Ausstattung, dem Baujahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfachen Standard.

**Heizung / Warmwasserbereitung:**

Nachtstromspeicheröfen, Warmwasserbereitung dezentral über Elektro - Durchlauferhitzer im Bad.

**Strom, Wasser / Abwasser, Fernwärme, Telefon:**

Anschlüsse sind vorhanden.

**Kanalanschluss:**

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

**Besonderheiten / Bemerkungen:**

Gegensprechanlage, Pförtner- / Sicherheitsdienst, Schwimmbadbereich mit Sauna und Fitnessbereich. Wandschrank (Küche / mit einer Durcheiche). Der Innenausbau des Bewertungsobjektes entspricht - nach äußerem Eindruck - durchschnittlichen Wohnansprüchen.

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

**Baujahr:**

Geschätzt ca. 1970 / 1973, in Teilbereichen verbessert / modernisiert, Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum 1995 / 1996, z.Zt. ist eine Balkon-sanierung in der Ausführung.

**Grundrisslösung:**

Befriedigend, innenliegendes Bad, Balkon mit Rhein- / Dompanoramansicht (Mikrolage).

**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 Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 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) 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 zugrunde gelegt.

Befriedigend; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf 35 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 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 (mittlerer Reparaturaufwand bezogen auf das Wohnungseigentum Nr. 24 / 6) sind im Vergleich zu einem Wohnungseigentum gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- teils abgenutztes Parkett,
- veraltete Heizungsanlage,
- veraltete Fensteranlagen,
- teils schadhafte Fugen im Bad,
- allgemeiner Modernisierungsruckstau.

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden:

€ 15.000.-

(...) entspricht rd. €/m<sup>2</sup> 242.- bei rd. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

\*) In Anlehnung an: " Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden ", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 153. Ergänzung.

Die Schäden an den Zugklemmen der Balkonbrüstungen werden vorweggenommen (z.Zt. in der Ausführung).

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.

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), Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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 (nach § 8, Abs. 3 SÜwVO Abw Prüfung in Wasserschutzgebieten erforderlich) und ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen dem Unterzeichner vor.

Ein verbrauchsorientierter bedarfsorientierter Energiepass vom 14.05.2018 nach § 16 der Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit der Ausweisung eines Endenergieverbrauch von 145,60 kWh/(m<sup>2</sup>a) bzw. einem Primärenergiebedarf (" Gesamtenergieeffizienz ") von 147,00 kWh/(m<sup>2</sup>a) wurde vorgelegt.

Bei einem Eigentümerwechsel sind Anforderungen gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu erfüllen.

**Außenanlagen** (anteilig):

Vorfahrten, Rampe zur PKW - Hochgarage, 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.

## 7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

### 7.1 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

Lt. Katasterplan i.M. 1 : 1000 vom 06.03.2025 gem. §§ 19, 20 BauNVO überschlägig ermittelt, bzw. in Anlehnung an die Kriterien der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelt, in dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Flächen berücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Maße teils abgegriffen.

---

#### Wohnungseigentumseinheit Nr. 24 / 6 in einem Mehrfamilienwohnhochhaus (" Colonia (AXA) " Hochhaus)

Grundfläche:

$$\text{ca. } 4.964,00 \text{ m}^2 = 4.964,00 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis 42. OG):

$$(2.418 \text{ m}^2 \times 3) + 593 \text{ m}^2 + 222 \text{ m}^2$$

$$+ (1.025 \text{ m}^2 \times 42) + 706 \text{ m}^2 = 51.825,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundstücksfläche (Flurstück 586):} = 6.650,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 4.964,00 \text{ m}^2 / 6.650 \text{ m}^2 = \mathbf{0,75}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ " :} \quad 51.825,00 \text{ m}^2 / 6.650 \text{ m}^2 = \mathbf{7,79}$$


---

### 7.2 Wohnflächenermittlung

Lt. Zeichnungen zur Abgeschlossenheit bzw. Flurkarte i.M. 1 : 1000 vom 06.03.2025; Maße abgegriffen. Vermaßte und massstäbliche Bauzeichnungen lagen dem Bauzeichner nicht vor.

---

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche - auf Grundlage der ausgewiesenen Mieteigentumsanteile und der Teilungserklärung (61,75 m<sup>2</sup>) mit rd. 62 m<sup>2</sup> angehalten.

## 8. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch)

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 29.01.2025; 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 Werteeinfluss beigemessen.

### Bestandsverzeichnis

<b>Amtsgericht</b>	Köln
<b>Grundbuch von</b>	Nippes
<b>Blatt</b>	13671
<b>Gemarkung</b>	Nippes
<b>Flur</b>	86
<b>Flurstück</b>	586
<b>Widmung</b>	Gebäude- und Freifläche, An der Schanz 2.
<b>Größe</b>	6.650 m <sup>2</sup>
<b>Miteigentumsanteil</b>	von 66 / 28.075 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 24. Obergeschoss nebst Keller- oder Abstellraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 24 / 6.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 13457 bis 13828 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Veräußerungsbeschränkung: keine.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14.12.1995, 16.02.1996 und 09.04.1996 (UR.- Nr. 1560/95, 201/96, 474/96, Notar von XXX in Köln); übertragen aus Blatt 151; eingetragen am 10.05.1996.

**Abt. I / Eigentümerin**

XXX, geb. XXX,  
geb. am XX.XX.XXXX.

**Abt. II**      • lfd. - Nr. 1

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts, dass die an der Boltens Sternstraße zu errichtenden Fußgängertreppen und -platten dauernd dem öffentlichen Verkehr dienen; mit Bezug auf die Bewilligung vom 10.08.1971 / 11.12.1970 für die Stadt Köln eingetragen am 29.09.1971 in Blatt 151; mit-übertragen am 10.05.1996,*

## • lfd. - Nr. 2

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 K 3 / 25), eingetragen am 29.01.2025.*

Durch das o.g. Recht / Eintragung in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Wohnungseigentumseinheit Nr. 24 / 6 nicht beeinflusst (wertneutral - siehe 9.7. Werteeinfluss der Rechte in Abt. II).

**Sonstige Privatrechtliche****Rechte und Pflichten:**

Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

## **9. Wertermittlung**

### **9.1 Grundsätze und Verfahren**

---

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9, §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Ertragswertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfrei ausgewiesen.

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert (Abschnitt 3, § 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Ertragswert abgeleitet.

## 9.2 Bodenwertanteil

---

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 1.260.- je m<sup>2</sup> aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln - Riehl, für die Bodenrichtwertzone Nr. 503015, " Rotterdamer Straße ", Baugrundstücke für allgemeine Wohnbebauungen (Mietgeschosswohnungsbaugrundstücke), vier- bis achtgeschossige Bauweise, bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4.

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m <sup>2</sup> per 01.01.2025	€	1.260.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 1.260.- je m <sup>2</sup> x 1,00	€	1.260.-
Anpassung / Zuschlag aufgrund der höherer baulichen Ausnutzung im Vergleich zu den Kriterien der Richtwertzone (GFZ 7,79 / 1,20)		
€ 1.260.- je m <sup>2</sup> x 7,79 / 1,20 *)	€	6.374.- rd.
	€	6.374.-
aufgerundet	€	<u><u>6.375.-</u></u>

\*) Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2025 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ). Gem. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses lässt sich die Wertzahl bei abweichender baulicher Ausnutzung (GFZ) mittels folgender Gleichung ableiten:

$$\text{Wertzahl (WZ)} = 0,988 \times e^{(0,37233 \times \text{GFZ})}$$

Bei einer GFZ von 2,70 ist die Wertzahl (WZ) von 2,70 zugewiesen. Die vorstehende Gleichung ist nur in dem Bereich einer GFZ von 0,40 bis 2,70 anwendbar. Für den Bereich mit einer GFZ > 2,70 ist eine lineare Umrechnung angemessen. Die Wertzahl zeigt die Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung.

6.650 m <sup>2</sup> Vorderland (Flurstück 586), á € 6.375.-	€	42.393.800.- rd.
-- m <sup>2</sup> erstes Hinterland, á € -.-	€	-.-
-- m <sup>2</sup> zweites Hinterland, á € -.-	€	-.-
		<hr/>
Bodenwert (gesamt)	€	42.393.800.-

(...) anteilig: Wohnungseigentum Nr. 24 /  
6 im 24. Obergeschoss des Hauses  
" An der Schanz 2 "

€ 42.393.800.- x 66 / 28.075 -tel Anteil	€	99.700.- rd.
<b>Bodenwertanteil (ebf) *)</b>	<b>€</b>	<b>99.700.-</b>

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 62 m<sup>2</sup> einem wohnflächen-  
bezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m<sup>2</sup> 1.608.-.

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher  
Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

\*) **Modellkonformer Bodenwert**  
Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

### 9.3 Ertragswert

**Wohnungseigentum Nr. 24 / 6 im 24. Obergeschoss in einem freistehenden Wohnhochhaus (" Colonia (AXA) Hochhaus ") mit einem wohnungsergänzenden Kellerabstellraum im Kellergeschoss.**

Baujahr: ca. 1970 / 1973, in Teilbereichen verbessert / modernisiert, Sanierung der Balkone in der Ausführung.

Wohnfläche WoFIV: rd. 62 m<sup>2</sup>

#### **Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete \*)**

In Anlehnung an den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen der Stadt Köln, Stand April 2025, sind für Wohnungen fiktiv der Gruppe 2, Ausstattungsklasse 3 (mit Heizung, Bad / WC), mittlerer Wohnlage, um 50 m<sup>2</sup> bis 69,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 7,60 bis € 10,40 je m<sup>2</sup> ausgewiesen worden (ohne Neben- und Betriebskosten).

Im Internetportal " Immobilienscout24.de " werden durchschnittliche Mietpreise lagetypisch um €/m<sup>2</sup> 13,83 ausgewiesen.

Das Objekt wird eigengenutzt; ein Mietvertrag / -erträge besteht nicht. Aufgrund der Lage, Art, Beschaffenheit Ausstattung und der Größe ist folgender marktüblich erzielbarer Rohertrag inkl. des Kellerabstellraumes angemessen:

Wohnfläche (Whg. Nr. 24/6):	62 m <sup>2</sup> á € 12,50	=	€	775.-
monatlich:			€	775.-
jährlicher Rohertrag:			€	9.300.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:				
14,00 €/m <sup>2</sup> Instandhaltungskosten				
(bei rd. 62 m <sup>2</sup> Wohnfläche)			€	868.-
429,00 € Verwaltung je Einheit (ETW)			€	429.-
2,00 % Mietausfallwagnis			€	186.- rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 22,53 %)			€	- 1.483.-
Jahresreinertrag des Grundstücks:			€	7.817.-
Übertrag:			€	7.817.-

\*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertgeminderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Übertrag:	€	7.817.-
abzüglich:		
1,80 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) *)		
rd. € 99.700.- x 0,018	€	- 1.795.- rd.
		<hr/>
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	6.022.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
fiktive Restnutzungsdauer	35 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	25,80	
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 6.022.- x 25,80	€	155.400.- rd.
Bodenwertanteil (ebf)	€	99.700.-
		<hr/>
(Vorläufiger) Ertragswert	€	255.100.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien -	€	- 15.000.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
- Aufgrund des Denkmalschützes erhöhte Instandhaltungskosten, pauschal	€	- 3.200.-
		<hr/>
	€	236.900.-
<b>Ertragswert</b> (Wohnungseigentum Nr. 24 / 6)	<b>€</b>	<b>236.900.-</b>
		<hr/> <hr/>

\*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebende Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Jahresbericht 2025, sind für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 1,70 % (± 0,80), Wohneigentum durchschnittlich 2,00 % (± 1,10), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,00 % (± 0,70), für Mietwohnhäuser 1,60 % (± 0,90), für gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil 1,60 % (± 0,90), für gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil durchschnittlich 2,70 % (± 0,80), für Geschäfts- und Bürogrundstücke 2,60 % (± 1,10) und für Sonstige Gewerbegrundstücke 5,20 % (± 1,60) als Liegenschaftszinssätze anzusetzen. Für Objekte in guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.  
In dem vorliegenden Bewertungsfall ist ein objektbezogener Ansatz von 1,80 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Wohnungseigentum, rd. 62 m² WF, citynah, in einem Hochhaus, RND = 35 Jahre) anzusetzen.

## 9.5 Vergleichswerte (nachrichtlich)

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert als Mittelwert aus Kaufpreisen solcher Objekte abgeleitet, die hinsichtlich der wesentlichen wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen. Die sind vor allem die Wohnlage, die Art, das Baujahr sowie die Größe und die Ausstattung der Wohnung. Eine ausreichende Anzahl von unmittelbaren, zeitnahen Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentumseinheiten im Nachbarbereich liegen nicht vor.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2025 sind für den Stadtbezirk 5 (" Köln - Nippes ") für Riehl nachfolgende Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnungseigentum aus beurkundeten Verträgen ermittelt worden (ohne Inventar).

Eine Differenzierung nach Eigennutzung oder Vermietung bzw. nach Objekt- und Wohnungsgröße wurde nicht vorgenommen, Baujahre: insgesamt (Weiterverkäufe, Umwandlungen, Neubauten). Als Vergleichspreise in € werden **nachrichtlich** folgende Werte je m<sup>2</sup> **Wohnfläche** genannt \*):

Jahr	Anzahl	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Miniwert (€/m <sup>2</sup> )	Maxiwert (€/m <sup>2</sup> )
2024	32	€ 4.251.-	€ 2.152.-	€ 7.096.-

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2025 sind für den Stadtbezirk 5 (" Köln - Nippes ") für Riehl nachfolgende Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnungseigentum fiktiv der Baujahre 1966 bis 1980 aus beurkundeten Verträgen ermittelt worden (ohne Inventar).

Eine Differenzierung nach Eigennutzung oder Vermietung bzw. nach Objekt- und Wohnungsgröße wurde nicht vorgenommen.

Als Vergleichspreise in € werden **nachrichtlich** folgende Werte je m<sup>2</sup> **Wohnfläche** genannt \*):

Jahr	Anzahl	Mittelwert	Miniwert	Maxiwert
2024	16	€ 3.738.-	€ 2.152.-	€ 5.769.-

<sup>\*)</sup> Gem. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2025, werden bei weniger als 3 Verkäufen / Jahr aus Datenschutzgründen keine Vergleichswerte angegeben.

**Immobilienrichtwert:**

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 26 ImmoWertV (2021) dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV (2021).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2025 (stichtagsrelevant), hat Kaufpreise der Jahre 2024 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2025 indiziert.

Die Immobilienrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2025 (stichtagsrelevant), weist einen durchschnittlichen Immobilienrichtwert von € 3.820.- je m<sup>2</sup> aus.

Beschreibende Merkmale des Normobjekts: Köln, Immobilienrichtwertnummer 503701, Eigentumswohnung, Gebäudestandard: einfach, Baujahr: 1975, Wohnfläche: 60 m<sup>2</sup>, Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 80, Anzahl der Geschosse: 9 - 45, Geschosslage: 2, Gebäudestandard: mittel, Mietsituation: unvermietet.

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Die zu bewertende Eigentumswohnung entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsdaten / der Definition des Immobilienrichtwertes; die abweichenden Eigenschaften gegenüber dem Normobjekt werden durch nachfolgenden Zu- bzw. Abschlag berücksichtigt:

Basiswert zum 01.01.2025 (ebf)	€	3.820.-
Anpassung aufgrund der Abweichungen der Eigentumswohnung zu den Richtwertkriterien des Normobjekts, zuzgl. 3 %		
€ 3.820.- je m <sup>2</sup> x 1,03 *)	€	3.930.- rd.
auf- / abgerundet	€	<u>3.930.-</u>

Gem. der örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2025 (stichtagsrelevant), ist der vorläufige Vergleichswert der auf Basis des angepassten Immobilienrichtwerts ermittelt wurde, auf Grundlage der § 26 ImmoWertV i. V. mit § 9 ImmoWertV hinsichtlich der wertbeeinflussenden Besonderheiten und objektspezifischen Eigenschaften anzupassen, die durch den Immobilienrichtwert nicht erfasst wurden.

Eigentumswohnung Nr. 24 / 6 " An der Schanz "		
62 m <sup>2</sup> Wohnfläche á € 3.930.-	€	243.600.-
(vorläufiger) Vergleichswert	€	243.600.-
objektspezifische Anpassung		
- gem. § 26 ImmoWertV i.V. mit § 9 ImmoWertV -	€	.-
objektspezifisch angepasster		
(vorl.) Vergleichswert	€	243.600.-
Besondere objektspezifische		
Grundstücksmerkmale		
- gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal	€	- 15.000.-
- Wertminderung aufgrund des Denkmalschützes erhöhte Instandhaltungskosten, pauschal	€	- 3.200.-
- Sonstige Werterhöhung	€	.-
<b>Vergleichswert</b> (Wohnungseigentum Nr. 24 / 6)	€	<b><u>225.400.-</u></b>

\*) Kumulierter Umrechnungskoeffizient gem. der Vorgaben des Gutachtermarktberichts, 2025 (stichtagsrelevant), des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften.

## 9.5 Zusammenstellung

---

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

*" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln "* (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

(...) enthaltener Bodenwertanteil	€	99.700.-
-----------------------------------	---	----------

*" Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (...) "* (§§ 24 - 25 ImmoWertV).

<b>Immobilienrichtwert (nachrichtlich)</b>	<b>€</b>	<b>225.400.-</b>
--	----------	------------------

---

*" Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (...) "* (§ 27 mit §§ 28 - 34 ImmoWertV).

<b>Ertragswert</b>	<b>€</b>	<b>236.900.-</b>
--------------------	----------	------------------

---

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 15.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung, Seite 18) sind in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

## 9.6 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:  
*" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre "*.

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Vermietung - als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlage bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Renditefähigkeit, d.h. der Ertragswert ist maßgebend. Der Sachwert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Ertragswert auf:

€ 235.000.-

(in Worten: Zweihundertfünfunddreißigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 3.790.- je m<sup>2</sup> Wohnfläche (rd. 62 m<sup>2</sup>) bzw. dem 25,27-fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag.

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 03.09.2025

  
 Dipl.-Ing. Frank R. Borchardt  
 Sachverständiger für  
 Bewertung von  
 bebauten und unbebauten  
 Grundstücken  
 Öffentlich bestellt und vereidigt  
 von der Industrie- und Handelskammer zu Köln

Urheberrecht Unterschrift / Stempel

Das Gutachten unterliegt dem Urheberrecht, 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.



<b>Bildansicht</b>	<b>Bild - Nr.</b>
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Haupteingang, Vorderansicht	1 - 2
• Eingang, Foyer, EG	3 - 4
• Gemeinschaftsfläche, Fitnessraum, Schwimmbad	5 - 6
• Sauna, Umkleide	7 - 8
• Aufzug, 24. Obergeschoss (WE Nr. 24 / 6)	9 - 10
• Wohnzimmer, Küche (WE Nr. 24 / 6)	11 - 12
• Zimmer, Balkontür (WE Nr. 24 / 6)	13 - 14
• Bad (WE Nr. 24 / 6)	15 - 16
• Balkon (WE Nr. 24 / 6)	17 - 18
• Tiefgarage, Fassade	19 - 20