

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 im EG des Mehrfamilienhauses Rudolf-Amelunxen-Straße 44 in Köln-Sülz - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 19.08.24
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 092 K 017/24
beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) der
Eigentumswohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss vorne rechts
nebst
Kellerraum Nr. 1
in dem Mehrfamilienhaus



Rudolf-Amelunxen-Straße 44 in Köln-Sülz

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der
Terrassen- und Gartenfläche Nr. 1

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage von § 194 BauGB und § 7 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert) des

461/10.000 Miteigentumsanteils

an dem Grundstück

Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 56, Flurstück 1577,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss vorne rechts**

nebst

Kellerraum Nr. 1

in dem Mehrfamilienhaus

Rudolf-Amelunxen-Straße 44 in Köln-Sülz

und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der
Terrassen- und Gartenfläche Nr. 1

wird **inkl. Risikoabschlag** ermittelt zum
Bewertungsstichtag 05.08.2024 zu:

235.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 11 Anlagen mit 18 Seiten und ist in 5-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung.....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht.....	8
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	12
2.6.3	Wohnung	13
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Ertragswertverfahren	14
3.2.1	Bodenwertanteil.....	15
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	16
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	19
3.2.4	Ertragswert	19
3.3	Vergleichswertverfahren	20
4.	Verkehrswert	22
5.	Allgemeine Hinweise	23
6.	Anlagen	24

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 1
im Erdgeschoss vorne rechts
nebst Kellerraum Nr. 1
in dem Mehrfamilienhaus
Rudolf-Amelunxen-Straße 44
50939 Köln,
verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche Nr. 1
- **Nutzung:** eigengenutzt
- **WEG-Verwalter:** Dr.-Ing. Schmolke Immobilien GmbH
Große Telegraphenstraße 2
50676 Köln

- **Ertragswert:** **243.000 €**
Wohnfläche: rd. 49 m²
Sondernutzungsrechtsfläche: rd. 20 m²
jährlicher Rohertrag: 7.776 €
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

- **Vergleichswert:** **246.000 €**
Gebäundefaktor: 4.560 €/m²

- **Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):** **235.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 10.06.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 017/24 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss vorne rechts nebst Kellerraum Nr. 1 in dem Mehrfamilienhaus Rudolf-Amelunxen-Straße 44 in Köln-Sülz, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche Nr. 1.

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Auftragsgemäß sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2 und 2.5.1):

- das Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- die Namen aller Mieter und Pächter
- möglicherweise vom Schuldner innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Anschrift des Verwalters der Eigentümergemeinschaft
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten mit entsprechendem Hinweis
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- die Höhe des Wohngeldes und ob darin Heizkosten enthalten sind

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Köln
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung wird daher aufgrund der Außenbesichtigung am 05.08.2024 sowie der vorhandenen Unterlagen vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist folgendermaßen im Wohnungsgrundbuch von Köln-Rondorf auf dem Blatt 17330 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

„461/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 56, Flurstück 1577,

Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, Rudolf-Amelunxen-Straße,

Größe 699 m²,

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß vorne rechts mit einem Kellerraum,

im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 17330 bis 17347 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

...

Sondernutzungsrechte an Terrassen- und Gartenflächen sind vereinbart.

... Bewilligung vom 15. Oktober 2000 ...“

In der Teilungserklärung vom 15.10.2000 (UR-Nr. 2166/2000 des Notars Dr. Erich Schmitz in Köln) ist für die zu bewertende Eigentumswohnung das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche

Nr. 1 begründet worden (Lage der Terrassen- und Gartenfläche auf dem Grundstück s. Lageplan zum Aufteilungsplan - Anlage 10.3).

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 1577 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch sowie der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ und der Lagebezeichnung „*Rudolf-Amelunxen-Straße 44*“ nachgewiesen.

Die aktuelle Hausnummer des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt ist Rudolf-Amelunxen-Straße 44.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Köln bestehen mehrere Eintragungen zu Lasten bzw. zu Gunsten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt. Auf einem schmalen Grundstückstreifen des Flurstücks 1577 (hinter dem Wohnhaus Nr. 44) ruht die Baulast Nr. 385/2000 mit folgendem Inhalt: „*Es wird geduldet, daß auf der ... Teilfläche ... gemäß § 5 Abs. 5 BauONW eine befahrbare Feuerwehrezufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den nachstehenden Grundstücken angelegt, unterhalten und genutzt wird.*“ Begünstigt sind die Nachbarflurstücke 1578 und 1579 (Rudolf-Amelunxen-Straße 46 und 48). Zu Gunsten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt sind auf den Nachbarflurstücken entsprechende Baulasten zur Sicherung der Feuerwehrezufahrt (Nrn. 381/2000, 382/ 2000 und 387/2000) eingetragen. Zu Gunsten der

Grundstücke Rudolf-Amelunxen-Straße 36-52 ruhen auf dem Parkhausgrundstück Flurstück 1586 (rd. 30 m bis 100 m von den Wohnhäusern entfernt) die Baulasten Nr. 377/2000 Seiten 1-8, jeweils mit folgendem Inhalt: „*Es wird geduldet, daß die ... Teilfläche ... gemäß § 51 Abs. 3 BauONW zur Erfüllung der Stellplatzpflicht zu Gunsten des nachstehenden Gebäudes bzw. Grundstücks herangezogen wird, und daß die erforderlichen Stellplatzflächen angelegt, unterhalten und genutzt werden dürfen.*“ Auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts haben die Baulasten keinen quantifizierbaren Einfluss.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 22.07.2024 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die zu bewertende Eigentumswohnung ist Dr.-Ing. Schmolke Immobilien GmbH, Große Telegraphenstraße 2 in 50676 Köln. Nach Angabe der WEG-Verwaltung beträgt das monatliche Wohngeld aktuell 203 €; hierin ist keine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

Das Bewertungsobjekt wird eigengenutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass in der nicht besichtigten Wohnung kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist und kein Unternehmen betrieben wird.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht mehr vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 65430/04 (Rechtskraft 04.08.1975) wurde aufgehoben. Die Bebauung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (im Zusammenhang bebaute Ortsteile). Aufgrund der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung ergibt sich nach Berechnung entsprechend der Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte die Geschößflächenzahl zu rd. 2,1.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit der zu bewertenden Eigentumswohnung wird durch die Rudolf-Amelunxen-Straße (in diesem Bereich verkehrsberuhigt als Wohn-/Spielstraße ausgebaut, nur Anlieferverkehr möglich, keine Parkmöglichkeiten, Betonsteinpflaster, mit Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Sülz (rd. 37.000 Einwohner), der zum linksrheinischen Kölner Stadtbezirk Lindenthal (rd. 154.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 5 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

Köln ist als viertgrößte Stadt Deutschlands und bedeutendstes Wirtschaftszentrum in Nordrhein-Westfalen Sitz zahlreicher Industrie-, Handels-, Bank-, Versicherungs- und Medienunternehmen, verfügt als Universitätsstadt über ein umfassendes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln/Bonn. Der Stadtteil Sülz befindet sich südwestlich der Kölner Innenstadt zwischen

Innerem und Äußerem Grüngürtel. Damit verbindet Sülz die Vorzüge der Zentrumsnähe mit guten Naherholungsmöglichkeiten im Grünen und ist ein beliebtes Wohngebiet. In Sülz überwiegt eine geschlossene Bauweise mit III- bis IV-geschossigen Häusern. Neben Innenstadtnähe und Grün sprechen für Sülz die gute Verkehrsanbindung und eine eigene Infrastruktur. Schulen verschiedener Bildungseinrichtungen, kulturelle Einrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind in Sülz vorhanden. Besonders Studenten wissen die Zülpicher und die Berrenrather Straße mit ihren zahlreichen Kneipen und Läden - kombiniert mit der Universitätsnähe - zu schätzen.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt im sog. Justizviertel in zweiter Bautiefe rd. 50 m westlich der Rudolf-Amelunxen-Straße und rd. 100 m nördlich der Kreuzung Rudolf-Amelunxen-Straße mit der Weißhausstraße in unmittelbarer Nähe des Justizzentrums mit Land- und Amtsgericht sowie Staatsanwaltschaft und Arbeitsamt. In der Nachbarschaft befinden sich neuere, V-geschossige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Die Universität und der Volksgarten sind fußläufig gut zu erreichen. Unmittelbar nördlich an das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt angrenzend befindet sich ein Kinderspielplatz. Die Kölner Innenstadt ist rd. 2 km entfernt. Die Entfernung zur Anschlussstelle Klettenberg der Autobahn A 4 beträgt rd. 3 km. Als öffentliche Verkehrsmittel bestehen in einem Umkreis von rd. 0,5 km Bus- und Straßenbahnverbindungen. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Volksgarten ist rd. 0,7 km entfernt. Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als gut zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Rudolf-Amelunxen-Straße als gute Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (s. Anlage 8) liegt der mittlere jährliche, durch Straßen- und Schienenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt zwischen 55 und 65 dB(A); das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

beträgt hier 50 bis 55 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie dem beigefügten Luftbild von Google-Earth (Anlage 9) entnommen werden. Die Freiflächen des tlw. mit einer Hecke eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als Terrassen- und Gartenflächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen (Sondernutzungsrechte zu den 4 Eigentumswohnungen im Erdgeschoss),
- als Grünfläche und Stellplatzfläche für Mülltonnen und Fahrräder (im Bereich der Feuerwehrezufahrt Rasengittersteine) sowie
- als Zuwegung (Betonsteinpflaster) zum Hauseingang.

Die baurechtlich zum Gebäude auf diesem Grundstück notwendigen Stellplätze befinden sich in dem fußläufig rd. 100 m entfernten Parkhaus zwischen der Rudolf-Amelunxen-Straße und dem Bahndamm (Flurstück 1586), s.a. Baulast unter Ziffer 2.2.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 24.07.2024 liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt „*im Bereich einer Altlast bzw. altlastverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG mit der Nr. 30204 und*

der Bezeichnung „Luxemburger Str. 99 - 169, Köln-Bonner-Eisenbahn-Güter-/Personen-Bahnhof“. Im Jahre 1998 wurde eine Erstbewertung der Altlastverdachtsfläche an der Luxemburger Str. zwischen der Haus-Nr. 99 und -Nr. 169 durchgeführt. In dieser Erstbewertung wird hauptsächlich zu dem nördlichen Teil der Fläche Stellung genommen. Es liegen kaum Erkenntnisse über Bodenkontaminationen aus der Zeit des Betriebs des Güterbahnhofs vor. Es wurden jedoch im Laufe der Untersuchungen Bodenverunreinigungen entdeckt. Im Zusammenhang mit der langjährigen Vornutzung des Geländes als Güterbahnhof der Eisenbahn mit alten Lokomotiven, Güterwaggons und begleitenden Lagerhallen / Lagerbehältern für Mineralöle sind Bodenbelastungen nicht auszuschließen. Im Zuge von Baumaßnahmen sind vermutlich Bodenbelastungen beseitigt worden. Nachweise hierfür liegen uns jedoch nicht vor.“ Ein quantifizierbarer Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts kann aus diesen Feststellungen nicht abgeleitet werden.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück ist bebaut mit dem voll unterkellerten, V-geschossigen Mehrfamilienhaus Rudolf-Amelunxen-Straße 44 (vier Geschosse und ein Staffelgeschoß mit Flachdach). Das Gebäude mit 18 Wohneinheiten wurde in den Jahren 2000/2001 zusammen mit 10 weiteren Häusern im gleichen Baustil in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Auf- und Ausbau des Gebäudes sowie der Unterhaltungszustand sind als gut zu bezeichnen. Im Kellergeschoss sind an Gemeinschaftseinrichtungen ein Wasch- und ein Trockenraum sowie ein Fahrradkeller vorhanden. Gemäß einem Energieverbrauchsausweis aus dem Jahr 2000 beträgt der Endenergieverbrauch 64 kWh/(m²a).

Bei der Ortsbesichtigung wurden am Gebäude bzw. am Gemeinschaftseigentum keine wesentlichen, den Verkehrswert mindernden Mängel oder Schäden festgestellt. Gemäß den Protokollen der beiden letzten Eigentümerversammlungen steht keine Instandsetzungsmaßnahme an, die die Erhebung einer Sonderumlage erfordert.

Am 27.03.2000 hat die Stadt Köln für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt.

2.6.3 Wohnung

Die Zweizimmerwohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans liegt im Erdgeschoss vorne rechts des Hauses Rudolf-Amelunxen-Straße 44 und ist mit dem Wohnzimmer und der Terrasse nach Nordwesten zur Straße orientiert. Die Wohnfläche ergibt sich nach der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan zu rd. 49 m² (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 10.1). Der Unterhaltungszustand der zu bewertenden Wohnung kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. **Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.** Zum Bewertungsobjekt gehören der Abstellraum Nr. 1 im Kellergeschoss (Lage s. Anlage 10.2, Größe gemäß Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan rd. 9 m², Metallgitterabtrennung) und das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche Nr. 1 (Größe gemäß Lageplan zum Aufteilungsplan rd. 20 m² - s. Anlage 10.3), wobei in der Örtlichkeit auch die Fläche südlich des Hauses mitgenutzt wird (s. Anlage 11.3).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 11), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des

Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.2.1 Bodenwertanteil

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Mischgebiet
- Geschosszahl: V
- Geschossflächenzahl: 2,2
- Bemerkung: Rudolf-Amelunxen-Straße

zum Stichtag 01.01.2024 zu 2.150 €/m² ermittelt. Dieser Richtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Sülz in diesem Jahr bisher nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die kleinere Geschossflächenzahl von rd. 2,1 ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,96 anzubringen. Somit ergibt sich der Bodenwert für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt insgesamt zu:

$$699 \text{ m}^2 * 2.150 \text{ €/m}^2 * 0,96 = 1.442.736 \text{ €}$$

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohnflächen gebildet wurden. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$1.442.736 \text{ €} * 461/10.000 = 66.510 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } \mathbf{67.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf

dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Rudolf-Amelunxen-Straße in Köln-Sülz und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 14,30 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Mieten für Wohnungen im Stadtteil Sülz z.Zt. im Mittel bei rd. 14,80 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in mittlerer bzw. sehr guter Wohnlage bei einer Wohnfläche um 50 m² Nettokaltmieten von 7,35 €/m² bis 11,00 €/m² bzw. von 9,15 €/m² bis 11,00 €/m² aus.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage, des Zuschnitts der Wohnung und der Wohnfläche eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 12,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen. Für das Sondernutzungsrecht an der rd. 20 m² großen Terrassen- und Gartenfläche Nr. 1 erfolgt ein Zuschlag von 20 m² * 0,25 * 12,00 €/m² = 60 €.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$(49 \text{ m}^2 * 12,00 \text{ €/m}^2 + 60 \text{ €}) * 12 = 7.776 \text{ €}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 2,00 % und einer RND von 57 Jahren = 33,828

Gebäudewertanteil:

5.192 € * 33,828 = 175.635 €

= rd. **176.000 €**

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil = 67.000 €

• Gebäudewertanteil = 176.000 €

Summe = **243.000 €**

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („boG´s“)

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abwei-

chen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung konnten im vorliegenden Fall Mängel bzw. Schäden im Gebäude nicht ermittelt werden (s. jedoch Risikoabschlag bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 4).

Somit ergibt sich der Ertragswert zu = **243.000 €**

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebädefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Verkaufsangebote für Wohnungen im Bereich der Rudolf-Amelunxen-Straße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 4.720 €/m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen im Justizviertel in Sülz zum

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 im EG des Mehrfamilienhauses Rudolf-Amelunxen-Straße 44 in Köln-Sülz - 21 -

Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert (= Gebädefaktor) in Höhe von 3.190 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Gebäude mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Baujahr: 1972
- Wohnfläche: 41 m² - 80 m²
- Gebäudestandard: mittel
- Modernisierungstyp: teilmodernisiert
- Geschosslage: 2
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 66 - 1.000
- Anzahl der Geschosse: 9 - 45
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 4.560 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	3190 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	302702		
Baujahr	1972	2000	25 %
Wohnfläche	41 m ²	54 m ²	0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	66	18	4 %
Anzahl der Geschosse	9	5	10 %
Geschosslage	2	1	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		4.560 €/m²	

Bei einem Ansatz von 20 m² * 0,25 = 5 m² für das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche Nr. 1 und somit einer Wohnfläche von 49 m² + 5 m² = 54 m² ergibt sich hiermit folgender Wert:

$$54 \text{ m}^2 * 4.560 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 246.000 \text{ €}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **243.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3: **246.000 €**

Der ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss vorne rechts nebst Kellerraum Nr. 1 in dem Mehrfamilienhaus Rudolf-Amelunxen-Straße 44 in Köln-Sülz, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche Nr. 1, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände

nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 8.000 € (= rd. 5 % des Gebäudewertanteils in Höhe von 176.000 € am Ertragswert) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung

auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu 243.000 € - 8.000 € =

235.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenzusammenstellung
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Übersichtskarten
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbildkarte
8. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
9. Luftbild von Google-Earth
10. Grundrisse und Lageplan gemäß Aufteilungsplan
11. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 19.08.2024



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.19003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen:

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁴

**Freistehendes, V-geschossiges, voll unterkellertes
Mehrfamilienhaus Rudolf-Amelunxen-Straße 44**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außen- und Innenwände	Beton, Mauerwerk
Fassade	Wärmedämmputz
Decken	Beton
Dach	Betonflachdach
Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech
Treppenhaus	Treppen in Beton mit Kunststeinbelag und Metallrohrgeländern, Wände mit Kratzputz, Fußböden mit Kunststeinbelag, Wandheizkörper
Hauseingangstür/Seitenteil	in Metall mit Isolierverglasung, Briefkastenanlage außen
Hauseingangspodest	Ziegelsteinbelag
Hauseingangsüberdachung	Metall-Glas-Konstruktion
Fahrstuhl	Tragkraft: 8 Personen bzw. 630 kg

⁴ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen; Beschreibung nach vorhandenen Unterlagen sowie der Außenbesichtigung und der Besichtigung des Treppenhauses.

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss vorne rechts

Fenster, Terrassentür	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Türen	weiß furnierte Zellsperrtüren in Stahlzargen
Fußböden	schwimmender Estrich mit Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Bad, Fliesenspiegel in der Kochecke
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken; innenliegend, Lüftung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 - 11.3) zu entnehmen.

Anlage 4

**Wohnflächenzusammenstellung⁵
nach der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan**

(s. Anlage 10.1)

Wohnen	=	23,98 m ²
Schlafen	=	12,86 m ²
Küche	=	4,32 m ²
Duschbad	=	3,73 m ²
Diele	=	4,12 m ²

Summe	=	49,01 m ²
	=	rd. 49 m²

⁵ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 im EG des Mehrfamilienhauses Rudolf-Amelunxen-Straße 44 in Köln-Sülz - 30 -

Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte

Anlage 5

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 im EG des Mehrfamilienhauses Rudolf-Amelunxen-Straße 44 in Köln-Sülz - 31 -

Übersichtskarte

Anlage 6.1

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 im EG des Mehrfamilienhauses Rudolf-Amelunxen-Straße 44 in Köln-Sülz - 32 -

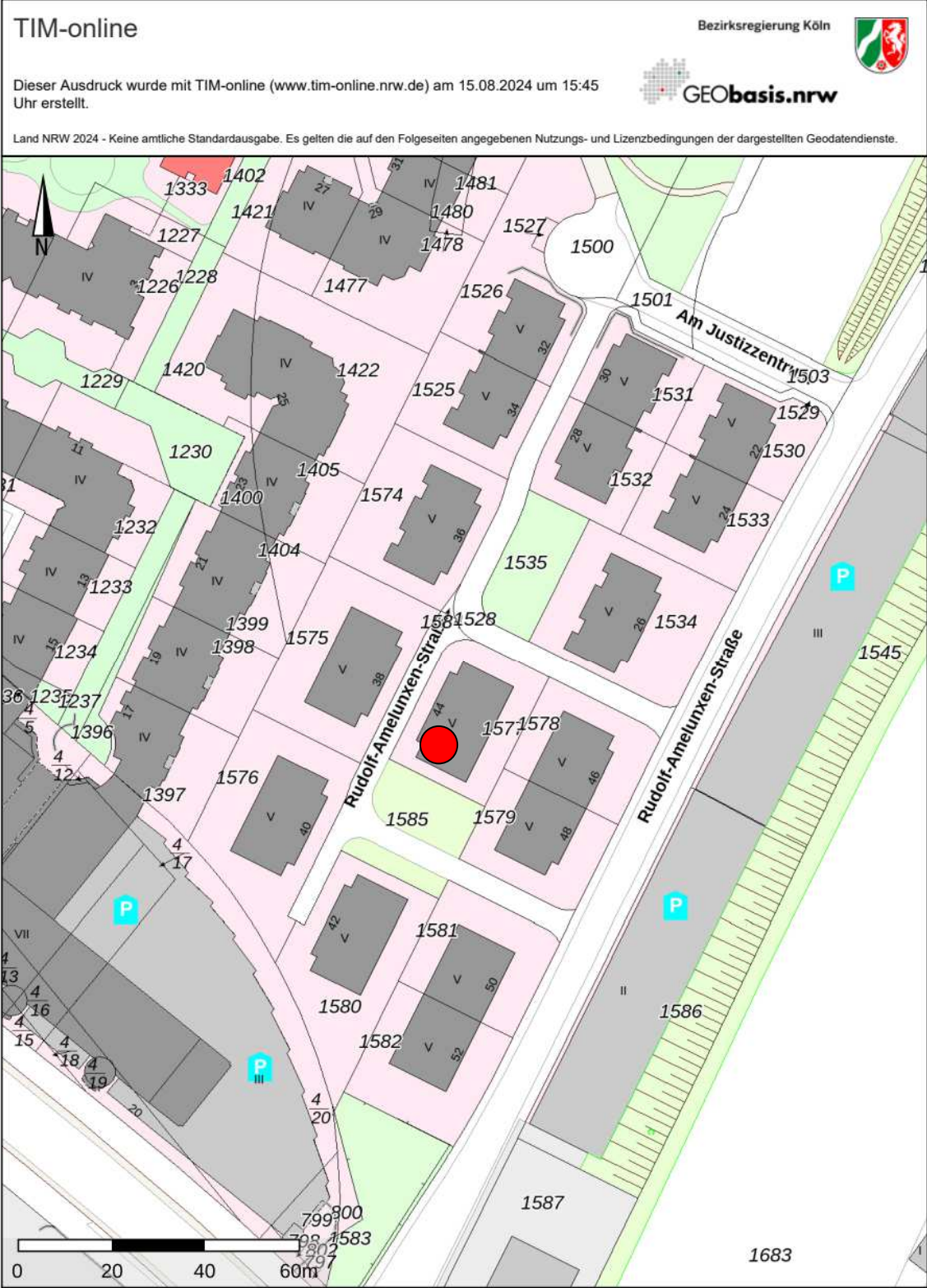
Übersichtskarte

Anlage 6.2

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 im EG des Mehrfamilienhauses Rudolf-Amelunxen-Straße 44 in Köln-Sülz - 33 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7.1



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 im EG des Mehrfamilienhauses Rudolf-Amelunxen-Straße 44 in Köln-Sülz - 34 -

Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 7.2

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 im EG des Mehrfamilienhauses Rudolf-Amelunxen-Straße 44 in Köln-Sülz - 35 -

Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 Anlage 8
Schiene Bund, 24h-Pegel LDEN

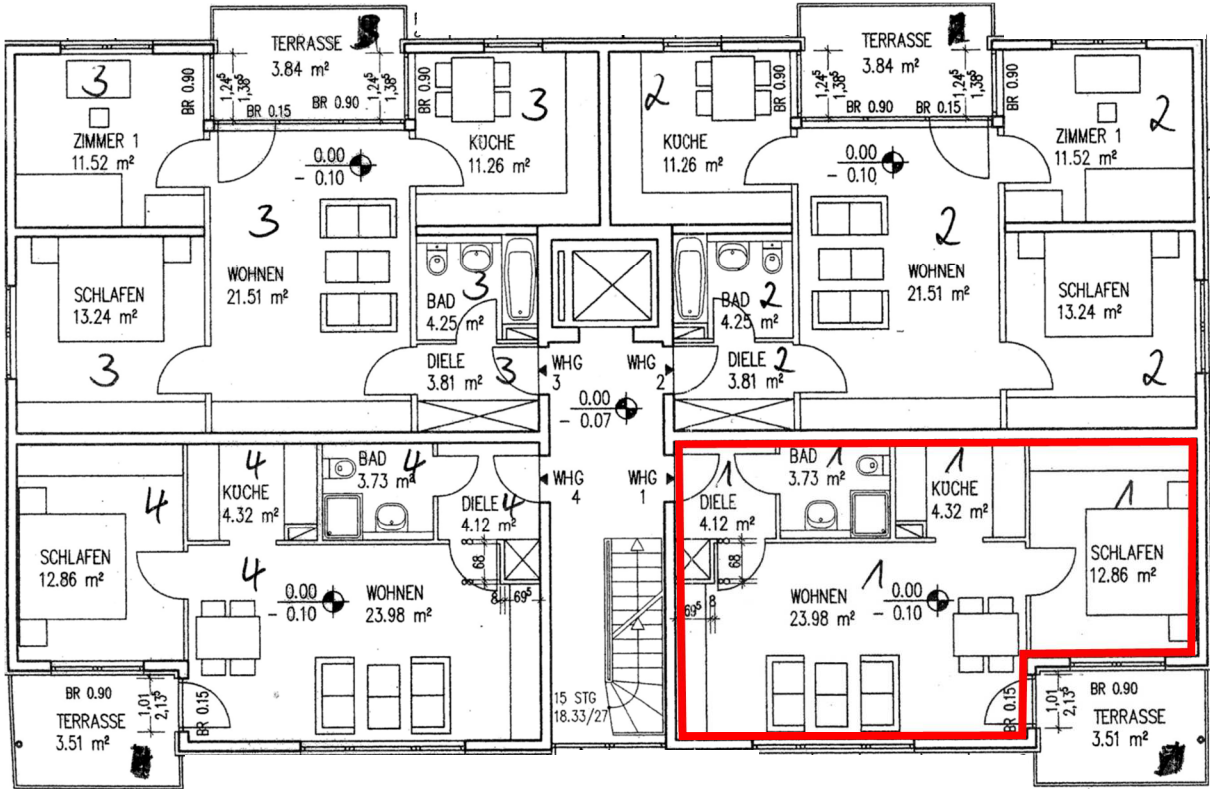
Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 im EG des Mehrfamilienhauses Rudolf-Amelunxen-Straße 44 in Köln-Sülz - 36 -

Luftbild von Google-Earth

Anlage 9

Grundriss Erdgeschoss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 10.1



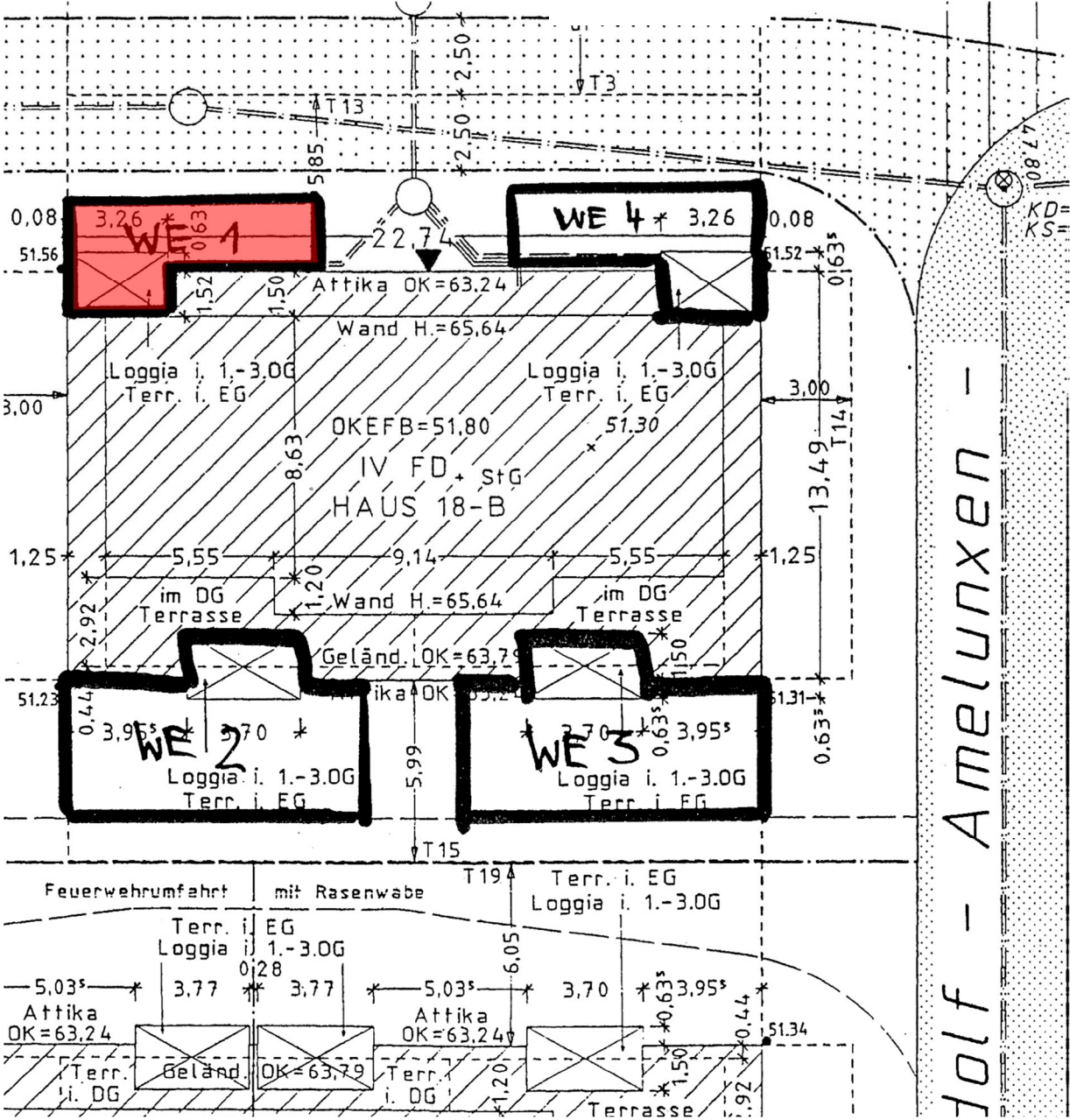
Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 im EG des Mehrfamilienhauses Rudolf-Amelunxen-Straße 44 in Köln-Sülz - 38 -

Grundriss Kellergeschoss gemäß Aufteilungsplan Anlage 10.2

Lageplan zum Aufteilungsplan

Anlage 10.3

mit Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche (rot)



Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Mehrfamilienhaus Rudolf-Amelunxen-Straße 44



Straßenansicht mit Hauseingang und Wohnung Nr. 1 im EG



Hauseingang und Wohnung Nr. 1 im EG vorne rechts

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss vorne rechts



Südwestansicht



Südansicht mit Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss vorne rechts

Fotografische Aufnahmen

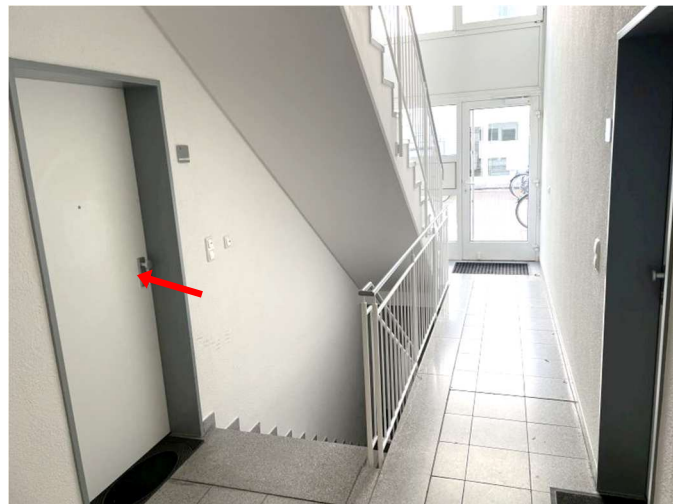
Anlage 11.3



Gartenfläche (gehört nicht zum Sondernutzungsrecht Nr. 1)



Sondernutzungsrecht Terrassen- und Gartenfläche



Treppenhaus und Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss vorne rechts