

Eigentumswohnung Nr. 11 im 2. Obergeschoss rechts vorne in dem Mehrfamilienhaus Robert-Schuman-Str. 8 in Köln-Neubrück - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 17.06.22
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetversion als Kurzfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 092 K 020/23
beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) der
Eigentumswohnung Nr. 11 des Aufteilungsplans
im 2. Obergeschoss rechts vorne
nebst Kellerraum Nr. 11
in dem Mehrfamilienhaus



Robert-Schuman-Straße 8
in
Köln-Neubrück

Eigentumswohnung Nr. 11 im 2. Obergeschoss rechts vorne in dem Mehrfamilienhaus Robert-Schuman-Str. 8 in Köln-Neubrück - 2 -

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert) des

35/1.000 Miteigentumsanteils

an dem Grundstück

Gemarkung Langenbrück, Flur 71, Flurstücke 1544 und 1546,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

Wohnung Nr. 11 des Aufteilungsplans

im 2. Obergeschoss rechts vorne

nebst Kellerraum Nr. 11

in dem Mehrfamilienhaus

Robert-Schuman-Straße 8

in

Köln-Neubrück

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 13.06.2022

zu:

240.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 11 Anlagen mit 16 Seiten und ist in 6-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	8
2.5	Lage	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	9
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	11
2.6.3	Wohnung	12
3.	Wertermittlung	13
4.	Verkehrswert	13
5.	Allgemeine Hinweise	14
6.	Anlagen	14

Eigentumswohnung Nr. 11 im 2. Obergeschoss rechts vorne in dem Mehrfamilienhaus Robert-Schuman-Str. 8 in Köln-Neubrück - 4 -

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 11
im 2. Obergeschoss rechts vorne
nebst Kellerraum Nr. 11
in dem Mehrfamilienhaus
Robert-Schuman-Straße 8
in
51109 Köln
- **Nutzung:** eigengenutzt
- **WEG-Verwalter:** +kt kölnische treuhandgesellschaft mbh
wohnungsunternehmen
Hohenzollernring 90
50672 Köln

- **Ertragswert:** **240.000 €**
Wohnfläche: 75 m²
jährlicher Rohertrag: 9.000 €
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %
- **Vergleichswert:** **239.000 €**
Gebädefaktor: 3.075 €/m²
Rohertragsfaktor: 28

- **Verkehrswert:** **240.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 13.05.2022 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 020/23 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 11 des Aufteilungsplans im 2. Obergeschoss rechts vorne nebst Kellerraum Nr. 11 in dem Mehrfamilienhaus Robert-Schuman-Straße 8 in Köln-Neubrück.

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 2.6.1):

- 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 von den Schuldnern 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

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 13.06.2022 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 im Wohnungsgrundbuch von Langenbrück auf dem Blatt 5.801 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

„Miteigentumsanteil von 35/1.000 am Grundstück

Gemarkung Langenbrück, Flur 71,

- *Flurstück 1544, Erholungsfläche, Robert-Schuman-Str., Größe 408 m²*
- *Flurstück 1546, Gebäude- und Freifläche, Robert-Schuman-Str. 8, Größe 970 m²,*

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung, 2. Obergeschoß rechts vorne nebst einem Kellerraum,

im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 5791 bis 5822 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

...

... Bewilligung vom 24. Juli 1984; ...“

In der Teilungserklärung vom 24.07.1987 (UR.Nr. 786/1984 des Notars Thomas Odenthal in Heinsberg) ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht begründet worden.

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücke 1544 und 1546 (Gesamtfläche 1.378 m²) in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den folgenden Nutzungsarten nachgewiesen:

- Flurstück 1544: „Park“
- Flurstück 1546: „Wohnbaufläche“

Die aktuelle Hausnummer des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt ist Robert-Schuman-Straße 8.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind 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.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 23.05.2022 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 13.06.2022 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die zu bewertende Eigentumswohnung ist +kt kölnische treuhandgesellschaft mbh wohnungsunternehmen, Hohenzollererring 90 in 50672 Köln. Das Wohngeld für das Bewertungsobjekt beträgt nach Angabe der WEG-Verwaltung z.Zt. 341 €; hierin ist eine Heizungskostenvorauszahlung enthalten.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 11 wird eigengenutzt.

Mitzubewertendes Zubehör ist in der Wohnung nicht vorhanden. In der Wohnung wird kein Unternehmen betrieben.

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 liegt für diesen Bereich nicht vor. Die Bebauung ist vorliegend nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Aufgrund der auf dem Grundstück (Flurstücke 1546 und 1544) vorhandenen Bebauung ergibt sich nach der Darstellung der Gebäudesubstanz in der amtlichen Liegenschaftskarte die Geschossflächenzahl zu rd. 2,3.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Robert-Schuman-Straße (asphaltierte Erschließungsstraße mit Bürgersteig, Entwässerung, Beleuchtung und Parkstreifen) erschlossen.

Das Grundstück ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Unberücksichtigt hiervon bleiben Abgaben, die künf-

tig nach dem Kommunalabgabengesetz für die Verbesserung und die Erneuerung der Erschließungsanlagen anfallen können.

Das Grundstück ist an das Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Kanal und Fernwärme angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Neubrück (rd. 9.000 Einwohner), der zum rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirk Kalk (rd. 121.000 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.

Neubrück ist eine geschlossene Neubausiedlung, die in den 1960er / 70er Jahren entstanden ist. Einige Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Neubrück vorhanden. Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den benachbarten Stadtteilen Ostheim, Merheim, Brück und Rath (jeweils rd. 2 bis 3 km entfernt). Das nächste Haupteinkaufszentrum ist Kalk (rd. 5 km entfernt). Kindergärten, Schulen, kulturelle und sonstige öffentliche Einrichtungen sowie Freizeitangebote sind in Neubrück bzw. in den genannten Stadtteilen vorhanden.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt auf der westlichen Seite der Robert-Schumann-Straße (Sackgasse), die unmittelbar parallel zum Neubrücker Ring verläuft, rd. 0,2 km südwestlich der Einmündung des Neubrücker Ringes in den Rather Kirchweg, über den man in nördlicher Richtung nach rd. 0,8 km auf den Zubringer zur Anschluss-

Eigentumswohnung Nr. 11 im 2. Obergeschoss rechts vorne in dem Mehrfamilienhaus Robert-Schuman-Str. 8 in Köln-Neubrück - 10 -

stelle Merheim der A 4 gelangt. In der Nachbarschaft des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt befindet sich V- bis X-geschossige Mehrfamilienhausbebauung, tlw. in geschlossener Bauweise (Wohnblocks). Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs liegt in unmittelbarer Nähe am Europaring (rd. 0,2 km vom Hauseingang entfernt). Mit dem Pkw fährt man in die Kölner Innenstadt rd. 10 km. Die Entfernungen vom Bewertungsobjekt zu den nächsten Autobahnanschlussstellen betragen:

- A 4 Anschlussstelle Köln-Merheim: rd. 2 km
- A 559 Anschlussstelle Köln-Porz/Gremberghoven: rd. 6 km
- A 59 Anschlussstelle Köln-Rath/Heumar rd. 6 km
- A 3 Anschlussstelle Köln-Königsforst rd. 5 km

Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist im Hinblick auf den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz als gut, im Hinblick auf die Erreichbarkeit von Geschäften etc. als noch zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Robert-Schuman-Straße als einfache bis mittlere Wohnlage ein.

Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 9.1) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt zwischen 55 und 60 dB(A). Das Bewertungsobjekt liegt am Rande der Nachtschutz-Zone des Flughafens Köln/Bonn, also in einem Gebiet mit starkem Nachtfluglärm (s. Anlage 9.2). Nach der Umgebungslärmkartierung liegt der mittlere jährliche, durch Flugverkehr verursachte Lärmpegel L_{den} rd. 0,2 km südlich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt zwischen 55 und 60 dB(A). Ab 70 dB(A) werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt. Im Schlaf- und im Kinderzimmer der zu bewertenden Wohnung sind Lüftungsgeräte eingebaut, damit die Fenster nachts geschlossen bleiben können.

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.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen 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), dem beigefügten Auszug aus der (Anlagen 7) sowie dem beigefügten Luftbild von Google Earth (Anlage 8) entnommen werden.

Die Grundstücksfreiflächen werden genutzt als mit Betonsteinpflaster bzw. Betonplatten befestigte Zuwegungen, als Standflächen für Mülltonnenboxen sowie als Grünflächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen. Zwischen den Flurstücken 1546 und 1544 verläuft das Wegeflurstück 1545, das nicht zum Miteigentum gehört.

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 30.05.2022 befindet sich das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt *„auf einer Fläche, die im Kataster der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (gem. § 2 BBodSchG) nachrichtlich als Altstandort unter der Nr. 809 101 und der Bezeichnung „ehemaliger Feldflugplatz Ostheim“ erfasst ist. Der Altlastverdacht wurde für diese Fläche ausgeräumt. Sie ist multifunktional nutzbar.“*

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück ist mit dem beidseitig angebauten, voll unterkellerten, VIII-geschossigen Mehrfamilienhaus Robert-Schuman-Straße 8 mit 32 Wohnungen (Wohnfläche insgesamt 2.124 m² = rd. 66 m² je Wohnung) bebaut. Das Gebäude wurde in den Jahren 1967/1968 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet.

Auf- und Ausbau des Gebäudes sowie der Unterhaltungszustand sind dem Alter entsprechend als normal zu bezeichnen. Im Laufe der Jahre sind am Gebäude mehrfach Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt worden wie z.B. Wärmedämmputz (2009), Hauseingangstür (2009), Fenster (1982), Lärmschutzfenster (2009), Leitungstränge (tlw. 2018), Dachsanierung. Am Gebäude bzw. am Gemeinschaftseigentum wurden bei der Ortsbesichtigung keine wesentlichen, den Verkehrswert mindernden Mängel oder Schäden festgestellt. Nach einem Inserat im Internet beträgt der Endenergiebedarf des Hauses Robert-Schuman-Straße 8 gemäß Verbrauchsausweis $106 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{a}$; das ist ein Mittelwert.

Im Kellergeschoss befinden sich an Gemeinschaftseinrichtungen ein Waschraum und ein Fahrradkeller.

Am 04.07.1984 hat die Stadt Köln die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes für das Bewertungsobjekt erteilt.

2.6.3 Wohnung

Die zu bewertende Wohnung liegt im 2. Obergeschoss rechts vorne vom Hauseingang aus gesehen und ist nach Südosten zur Robert-Schuman-Straße und zum Neubrücker Ring hin ausgerichtet.

Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung zu rd. 75 m^2 (Berechnung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 10.2):

- Wohnzimmer 21 m^2
- Schlafzimmer 15 m^2
- Kinderzimmer 11 m^2
- Küche 12 m^2
- Bad 4 m^2
- Flur I 6 m^2

Eigentumswohnung Nr. 11 im 2. Obergeschoss rechts vorne in dem Mehrfamilienhaus Robert-Schuman-Str. 8 in Köln-Neubrück - 13 -

- Flur II 4 m²
- Loggia (zu 1/2) 2 m²

Der Unterhaltungszustand der teilmodernisierten Wohnung ist gut; bei der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen, den Verkehrswert mindernden Mängel oder Schäden festgestellt.

Zum Bewertungsobjekt gehört der Abstellraum Nr. 11 im Kellergeschoss (gemäß Aufmaß rd. 3,5 m² Nutzfläche, Holzlattentür, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 10.1).

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

3. Wertermittlung

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.3: **240.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **239.000 €**

Der ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert. Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 11 des Aufteilungsplans im 2. Obergeschoss rechts vorne nebst Kellerraum Nr. 11 in dem Mehrfamilienhaus Robert-Schuman-Straße 8 in Köln-Neubrück wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

240.000 €

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 die Energieeinsparverordnung (EnEV) 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. Wohnflächenberechnung
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Übersichtskarten
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Luftbild Google Earth
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
Nachtschutz-Zone Flughafen Köln/Bonn
10. Grundrisse KG und 2. OG Robert-Schuman-Straße 8
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 17.06.2022

(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Eigentumswohnung Nr. 11 im 2. Obergeschoss rechts vorne in dem Mehrfamilienhaus Robert-Schuman-Str. 8 in Köln-Neubrück - 16 -

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

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 – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechniken bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 02.12.2004 (BGBl. I S. 3146) 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

Tiemann:

Markt- und systemgerechte Wertminderung im Sachwertverfahren

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

Baubeschreibung ²

VIII-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außen- und Innenwände	Beton, Mauerwerk
Fassade	Wärmedämmputz
Dach	Betonflachdach
Decken	Beton
Treppenhaus	Wände mit Rauputz, Fußböden mit Kunststeinbelag, Betontreppen mit Kunststeinbelag, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Briefkastenanlage
Hauseingangstüranlage	in Metall mit Isolierverglasung
Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte
Hauseingangsbereich	Kunststeinplattenbelag
Kellerausgangstreppe	Beton, verzinktes Metallstabgeländer, Fliesenbelag bzw. betonierte Rampe für Fahrräder
Kellerausgangstür	Holztür
Aufzug	450 kg bzw. 6 Personen Tragkraft

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 11 im 2. Obergeschoss rechts vorne

Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt, Wohnungseingangstür als Sicherheitstür
Fenster, Loggiatür	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Lärmschutzfenster und Lüftungsanlagen im Schlaf- und im Kinderzimmer, Kunststoffrollläden
Fußböden	schwimmender Estrich mit Laminat- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, tlw. Spatula Stuhli, Wandfliesen im Bad rd. 1,5 m hoch, Decken tlw. abgehangen, tlw. integrierte Beleuchtung (Lichtleiste)
Elektrische Installation	Standardausführung
Sanitäre Anlagen	Bad mit Wanne, WC und Handwasch-Becken, innenliegend, Lüftung; Waschmaschinenanschluss im Flur I
Heizung	Fernwärme - Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Loggia	Betonboden mit Anstrich, Mauerwerksbrüstung mit Zinkblechabdeckung

Anlage 4

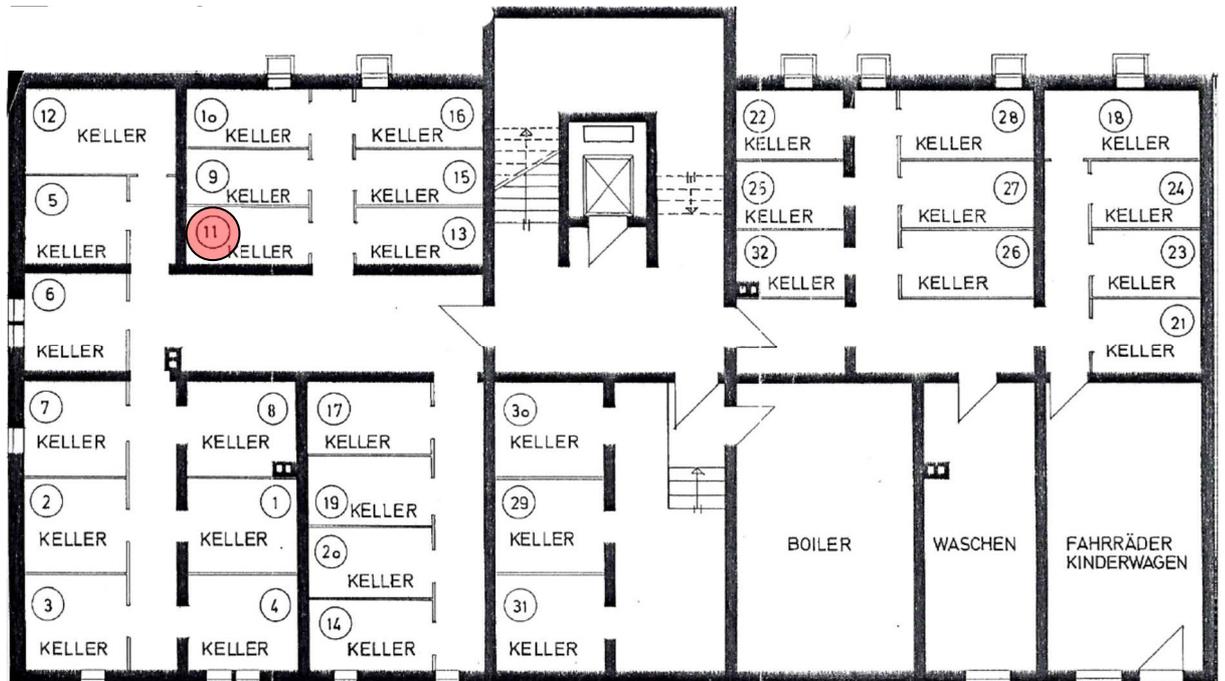
**Wohnflächenberechnung³
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

Wohnzimmer	$3,99 * 5,37$	=	21,43 m ²
Schlafzimmer	$3,49 * 4,18$	=	14,59 m ²
Kinderzimmer	$2,46 * 4,67$	=	11,49 m ²
Küche	$4,65 * 2,49$	=	11,58 m ²
Bad	$1,67 * 2,21$	=	3,69 m ²
Flur I	$1,60 * 3,83 - 1,34 * 0,65$ $+ 0,49 * 1,10 + 1,04 * 0,60$	=	6,42 m ²
Flur II	$2,49 * 1,59$	=	3,96 m ²
Loggia (zu ½)	$3,57 * 1,22 * 0,50$	=	2,18 m ²
Summe		=	75,34 m ²
		=	rd. 75 m²

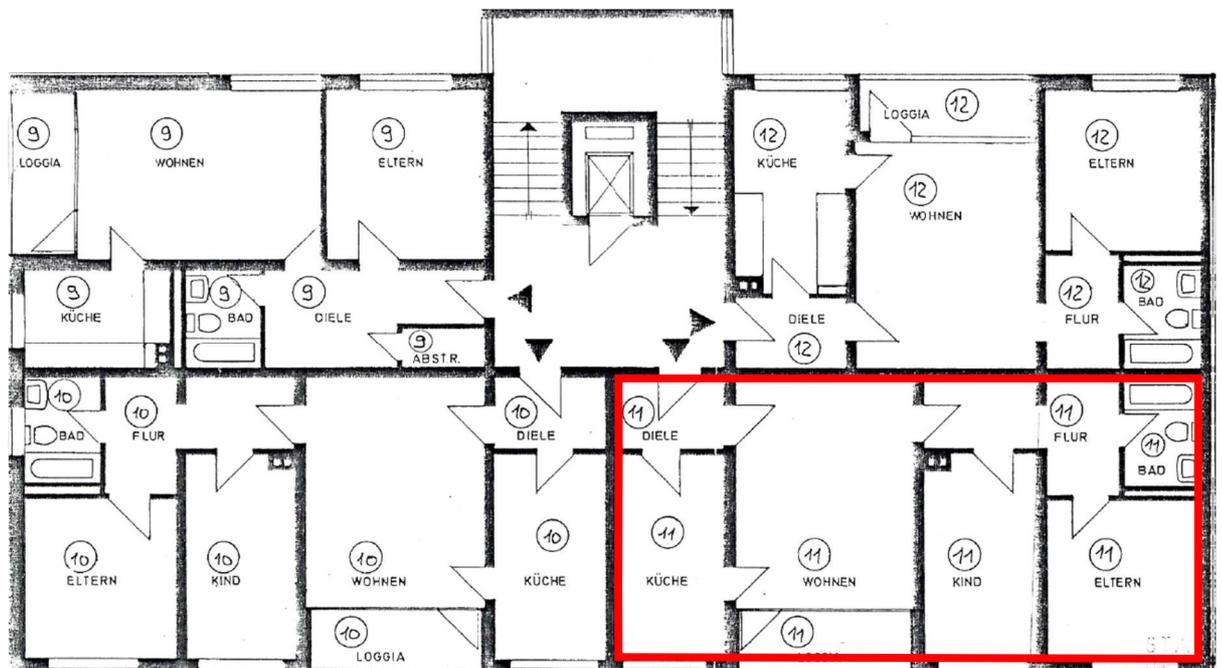
³ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Eigentumswohnung Nr. 11 im 2. Obergeschoss rechts vorne in dem Mehrfamilienhaus Robert-Schuman-Str. 8 in Köln-Neubrück - 21 -

Grundriss Kellergeschoss Robert-Schuman-Straße 8 Anlage 10.1



Grundriss 2. Obergeschoss Robert-Schuman-Straße 8 Anlage 10.2



Eigentumswohnung Nr. 11 im 2. Obergeschoss rechts vorne in dem Mehrfamilienhaus Robert-Schuman-Str. 8 in Köln-Neubrück - 22 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Robert-Schuman-Straße



Ansicht von der Robert-Schuman-Straße - Südostansicht



Rückwärtige Ansicht

Eigentumswohnung Nr. 11 im 2. Obergeschoss rechts vorne in dem Mehrfamilienhaus Robert-Schuman-Str. 8 in Köln-Neubrück - 23 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Hauseingang



Erdgeschoss



Wohnung Nr. 11 im 2. Obergeschoss vorne rechts