

Eigentumswohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss des Hochhauses  
Robert-Schuman-Straße 2, 4 in 51109 Köln-Neubrück - 1 -

**DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF** Am Beethovenpark 34  
Sachverständiger für die Bewertung von 50935 Köln, 23.08.24  
bebauten und unbebauten Grundstücken Telefon: 0151 / 41418630  
- Grundstückssachverständiger BDGS - 0221 / 94387218

**- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -**

# WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

**Geschäfts-Nr. 092 K 026/24**

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) der

**Eigentumswohnung Nr. 4/3 des Aufteilungsplans  
im 4. Obergeschoss**

nebst

**Abstellraum Nr. 4/3 im Kellergeschoss**

des XVI-geschossigen Hochhauses



**Robert-Schuman-Straße 2, 4**

in

**Köln-Neubrück**

Eigentumswohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss des Hochhauses  
Robert-Schuman-Straße 2, 4 in 51109 Köln-Neubrück - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

**64/8.562 Miteigentumsanteils**

an dem Grundstück

Gemarkung Langenbrück, Flur 71, Flurstück 2652,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 4/3 des Aufteilungsplans  
im 4. Obergeschoss**

nebst

**Abstellraum Nr. 4/3 im Kellergeschoss**  
des Hochhauses

**Robert-Schuman-Straße 2, 4 in Köln-Neubrück**

wird ermittelt zum

**Bewertungstichtag 19.08.2024**

zu:

**145.000 €**

Das Wertgutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 11 Anlagen  
mit 20 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 .....	8
2.5	Lage .....	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz .....	10
2.6.1	Grundstück .....	10
2.6.2	Gebäude .....	11
2.6.3	Wohnung .....	12
3.	Wertermittlung .....	13
3.1	Wertermittlungsverfahren .....	13
3.2	Ertragswertverfahren .....	14
3.2.1	Bodenwertanteil.....	14
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage .....	15
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	18
3.2.4	Ertragswert .....	18
3.3	Vergleichswertverfahren .....	20
3.3.1	Gebädefaktor .....	20
3.3.2	Rohertragsfaktor .....	22
3.3.3	Vergleichswert.....	22
4.	Verkehrswert .....	22
5.	Allgemeine Hinweise .....	24
6.	Anlagen .....	25

Eigentumswohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss des Hochhauses  
Robert-Schuman-Straße 2, 4 in 51109 Köln-Neubrück - 4 -

## 0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 4/3 im  
4. Obergeschoss nebst Abstellraum  
Nr. 4/3 im Kellergeschoss  
des Hochhauses  
Robert-Schuman-Straße 2, 4  
in  
51109 Köln
  - **Nutzung:** leerstehend
  - **WEG-Verwalter:** Petra Heckmann Immobilien  
Olpener Straße 935  
51109 Köln
  - **Nachlasspfleger:** Rechtsanwalt Volker Juchheim  
Gereonskloster 20  
50670 Köln
- 
- **Ertragswert:** **145.000 €**  
Wohnfläche: rd. 64 m<sup>2</sup>  
jährlicher Rohertrag: 7.680 €  
Liegenschaftszinssatz: 2,50 %
  - **Vergleichswert:** **145.000 €**  
Gebäudedefaktor: 2.360 €/m<sup>2</sup>  
Rohertragsfaktor: 20
- 
- **Verkehrswert:** **145.000 €**

## **1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung**

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 10.06.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 026/24 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 4/3 des Aufteilungsplans im 4. Obergeschoss nebst Abstellraum Nr. 4/3 im Kellergeschoss des Hochhauses Robert-Schuman-Straße 2, 4 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 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

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 19.08.2024 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 wie folgt im Wohnungsgrundbuch von Langenbrück auf dem Blatt 7531 unter der lfd. Nr. 1 BV eingetragen:

*„64/8.562 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Langenbrück, Flur 71, Flurstück 1541,  
Gebäude- und Freifläche, Robert-Schuman-Straße 2, 4,  
Größe 2.652 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoß  
nebst einem Abstellraum im Kellergeschoß,  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4/3.  
Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 7502 bis 7612 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).*

...

*... Bewilligung vom 23. Juni 1999 ...“*

In der Teilungserklärung vom 23.06.1999 (UR.Nr. 1207/1989 des Notars Dr. Frank Jürgen Klein in Köln) ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht begründet worden.

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 1541 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Die aktuelle Hausnummer des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt ist Robert-Schuman-Straße 2, 4.

## **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.

Zum Nachlasspfleger des verstorbenen Eigentümers ist Herr Rechtsanwalt Volker Juchheim, Gereonskloster 20 in 50670 Köln, bestellt worden.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 22.08.2024 ruht auf dem Flurstück 1541 eine Baulast, die jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekt hat.

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.

Hausverwalter für die zu bewertende Eigentumswohnung ist Petra Heckmann Immobilien, Olpener Straße 935 in 51109 Köln. Nach dem Wirtschaftsplan 2024 beträgt das monatliche Wohngeld 341,17 €; hierin ist eine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

In dem leerstehenden Bewertungsobjekt ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden und 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 richtet sich nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile).

Aufgrund der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung ergibt sich nach Berechnung entsprechend der Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte die Geschossflächenzahl zu rd. 4,5.

### **2.4 Erschließung**

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Robert-Schuman-Straße (asphaltierte Erschließungsstraße mit Bürgersteig, Entwässerung, Beleuchtung und Parkstreifen) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

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 Mio. Einwohner) im Stadtteil Neubrück (rd. 9.000 Einwohner), der zum rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirk Kalk (rd. 122.000 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 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 Anschlussstelle 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 zu den nächsten Autobahnanschlüssen 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. In der näheren Umgebung findet man einen Marktplatz mit verschiedenen Geschäften und einem Restaurant. Auch Grün- und Parkanlagen sind fußläufig gut zu erreichen.

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 Bewertungsobjekts zwischen 55 und 65 dB(A). Das Bewertungsobjekt liegt am Rande der Nachtschutz-Zone des Flughafens Köln /Bonn, also nahe 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 südwestlich 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.

## **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), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie dem beigefügten Luftbild von Google-Earth (Anlage 8) entnommen werden.

Die Grundstücksfreiflächen werden genutzt als mit Betonplatten befestigte Zuwegungen und Pkw-Stellplätze, als Standflächen für Müllboxen

---

<sup>1</sup>  $L_{den}$  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.

sowie als Grünflächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen. Das Grundstück vermittelt insgesamt einen ordentlichen Eindruck.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen jedoch keine Anhaltspunkte vor. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 24.07.2024 liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt *„im Bereich des hier nachrichtlich erfassten Altstandortes mit der Nummer 809101. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Flughafen Ostheim. Bis auf wenige Bereiche konnte der Altlastverdacht generell ausgeräumt werden. Die Fläche ist auch zukünftig multifunktional nutzbar.“* Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

### **2.6.2 Gebäude**

Das Grundstück ist mit dem einseitig angebauten, voll unterkellerten, XVI-geschossigen Hochhaus Robert-Schuman-Straße 2, 4 mit insgesamt 111 Wohneinheiten bebaut, das in den Jahren 1972/1973 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet wurde. Als Gemeinschaftseinrichtungen stehen ein Fahrradkeller und ein Waschraum zur Verfügung.

Auf- und Ausbau des Gebäudes sowie der Unterhaltungszustand sind dem Alter entsprechend als normal zu bezeichnen. Im Laufe der Jahre sind am Gebäude mehrfach Renovierungsarbeiten durchgeführt worden. Am Gebäude bzw. am Gemeinschaftseigentum wurden bei der Ortsbesichtigung keine wesentlichen, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts mindernden Mängel oder Schäden festgestellt. Gemäß den Protokollen über die Eigentümerversammlungen am 20.12.2022 und am 20.11.2023 sind keine Sonderumlagen beschlossen worden. Allerdings steht demnächst eine Komplettsanierung aller Stränge an, die gemäß dem Protokoll rd. 200.000 € kosten könnte.

### 2.6.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 4/3 des Aufteilungsplans liegt im 4. Obergeschoss und ist mit dem Wohnzimmer mit der Loggia zur Robert-Schuman-Straße nach Osten hin ausgerichtet. Man erreicht sie vom Fahrstuhl, der im 3. Obergeschoss hält, über eine zusätzliche Treppe.

Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung zu rd. 64 m<sup>2</sup> (Berechnung s. Anlage 4, Einzelflächen gerundet, Wohnungsgrundriss s. Anlage 10.1):

• Wohnzimmer	26 m <sup>2</sup>
• Schlafzimmer	11 m <sup>2</sup>
• Küche	8 m <sup>2</sup>
• Duschbad	4 m <sup>2</sup>
• Flur I	3 m <sup>2</sup>
• Flur II	7 m <sup>2</sup>
• Loggia I (zu ½)	4 m <sup>2</sup>
• Loggia II (zu ½)	1 m <sup>2</sup>

Der Unterhaltungszustand der in der Vergangenheit renovierten Wohnung ist als noch zufriedenstellend zu bezeichnen, die Wohnungseingangstür ist vor kurzer Zeit erneuert worden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden in der Wohnung folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Renovierungsbedarf (Tapeten, Anstrich)
- noch anstehende Beiputzarbeiten an der Umfassung der Wohnungseingangstür
- viele Putzlöcher
- geringfügig instandsetzungsbedürftige Türen
- tlw. offen liegende Leitungen (Küche)
- geringfügige Feuchtigkeitserscheinungen (Küche)
- geringfügig fehlende Fußleisten
- Handwaschbecken im Duschbad in Holzkonstruktion

Zum Bewertungsobjekt gehört der Abstellraum Nr. 3/4 im Kellergeschoss, der nicht besichtigt werden konnte (Holzlattenverschlag, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 10.2).

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 ver-

gleichbar 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 Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit mehrgeschossiger Bebauung und den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei

- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: III - VIII
- Geschossflächenzahl: 1,5

zum Stichtag 01.01.2024 zu 940 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Köln bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Wegen der deutlich höheren baulichen Ausnutzung des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt (GFZ = rd. 4,5) ist gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von rd. 2,0 anzubringen.

Der anteilige Bodenwert für die zu bewertende Eigentumswohnung soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohnflächen gebildet wurden. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils, dessen Höhe für die Ableitung des Ertragswertes nur eine untergeordnete Rolle spielt, beträgt demnach:

$$2.652 \text{ m}^2 * 940 \text{ €/m}^2 * 2,0 * 64/8.562 = 37.268 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } \mathbf{37.000 \text{ €}}$$

### **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 Robert-Schuman-Straße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei 10,60 €/m<sup>2</sup>. Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Mieten für Wohnungen im Stadtteil Neubrück z.Zt. im Mittel bei 10,75 €/m<sup>2</sup>.

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1975 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in einfacher Wohnlage



bzw. mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche um 60 m<sup>2</sup> Nettokaltmieten von 6,30 €/m<sup>2</sup> bis 8,90 €/m<sup>2</sup> bzw. von 6,50 €/m<sup>2</sup> bis 9,30 €/m<sup>2</sup> aus.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und des Alters des Gebäudes, des Zuschnitts der Wohnung und der Wohnfläche nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 10,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

**Berechnung:**

Jährlicher Rohertrag:

$$64 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 7.680 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^2 = 19 \%$$

Reinertrag:

$$7.680 \text{ €} * 0,81 = 6.221 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermietetes Wohnungseigentum, rechtsrheinisch, 100 m<sup>2</sup> = 2,10 % + 1,00 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Zinssatzentwicklung = 2,50 %

---


$$^2 \text{ Verwaltungskosten} = 420 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 64 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 883 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 7.680 \text{ €} * 0,02 = 154 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.457 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 19 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:  
 $37.000 \text{ €} * 0,0250 = 925 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:  
 $6.221 \text{ €} - 925 \text{ €} = 5.296 \text{ €}$

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Modernisierungsgrad 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) = 32 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren = 21,849

Gebäudewertanteil:  
 $5.296 \text{ €} * 21,849 = 115.712 \text{ €}$

= rd. **116.000 €**

### 3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil = 37.000 €  
 • Gebäudewertanteil = 116.000 €

Summe = **153.000 €**

### 3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („boG´s“) zu berücksichtigen.

### **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 abweichen. 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 unter Ziffer 2.6.3 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt <sup>3</sup> ein

---

<sup>3</sup> Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss“ (in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „Mehrfamilienhaus, Sanierung 20.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von 0,76 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

Abschlag vom vorläufigen Ertragswert in Höhe von rd. 8.000 €<sup>4</sup> angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

• vorläufiger Ertragswert	=	153.000 €
• „boG´s“	=	- 8.000 €
		-----
	=	<b>145.000 €</b>

### 3.3 Vergleichswertverfahren

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

#### 3.3.1 Gebädefaktor

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Verkaufsangebote für Wohnungen im Bereich der Robert-Schuman-Straße in Köln-Neubrück z.Zt. im Mittel bei rd. 2.950 €/m<sup>2</sup>.

---

<sup>4</sup> Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, s.a. Ziff. 5.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Neubrück zum Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert (= Gebädefaktor) in Höhe von 2.570 €/m<sup>2</sup> ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf weiterverkaufte Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Baujahr: 1972
- Wohnfläche: 41 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup>
- Gebäudestandard: mittel
- Modernisierungstyp: teilmodernisiert
- Geschosslage: 2
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 66 - 1.000
- Anzahl der Geschosse: 1- 8
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 2.360 €/m<sup>2</sup>:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2570 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	809701		
Baujahr	1972	1972	0 %
Wohnfläche	41 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	66	111	-2 %
Anzahl der Geschosse	1	16	-9 %
Geschosslage	2	5	3 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>2.360 €/m<sup>2</sup></b>	

Hiermit ergibt sich folgender Wert:

$$64 \text{ m}^2 * 2.360 \text{ €/m}^2$$

$$= \text{rd. } 151.000 \text{ €}$$

### 3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben, allerdings nicht für Eigentumswohnungen. Der Rohertragsfaktor für Mietwohnhausgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss zu 22 mit einer Spanne von 15 bis 29 ermittelt. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Lage des Bewertungsobjekts in einem Hochhaus ein Rohertragsfaktor von 20 als marktangemessen angesehen. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$7.680 \text{ €} * 20 = \text{rd. } 154.000 \text{ €}$$

### 3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 über den Gebädefaktor bzw. den Rohertragsfaktor abgeleiteten Werten unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 8.000 € zu:

$$(151.000 \text{ €} + 154.000 \text{ €}) : 2 - 8.000 \text{ €} = \text{rd. } 145.000 \text{ €}$$

## 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: **145.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **145.000 €**

Der ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Eigentumswohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss des Hochhauses  
Robert-Schuman-Straße 2, 4 in 51109 Köln-Neubrück - 23 -

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 4/3 des Aufteilungsplans im 4. Obergeschoss nebst Abstellraum Nr. 4/3 im Kellergeschoss des Hochhauses Robert-Schuman-Straße 2, 4 in Köln-Neubrück wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

**145.000 €**

## **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. Wohnflächenberechnung
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Luftbild von Google-Earth
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017  
Nachtschutz-Zone Flughafen Köln/Bo
10. Grundrisse
11. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-  
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-  
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 23.08.2024



(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<sup>5</sup>**

**XVI-geschossiges, unterkellertes Hochhaus**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außen- und Innenwände	Beton, Mauerwerk, Innenwände tlw. in Ständerwerk
Fassade	Beton bzw. Loggien
Dach	Betonflachdach
Decken	Beton
Treppenhaus, Flure	im Fahrstuhlbereich Wandfliesen, Fußböden mit Kunststein- bzw. Fliesen- belag, Betontreppen mit Kunststeinbelag und Metallstabgeländer Wohnungsflure mit PVC-Belag, Wände mit Kratzputz
Hauseingangstüranlage	in Metall mit Einfachverglasung (Drahtglas), Gegensprech- und Briefkastenanlage
Hauseingangsüberdachung	mit Holzuntersicht
Hauseingangstreppe/Podest	Betonplattenbelag, Metallgeländer, Rollstuhlrampe
2 Aufzüge	je 900 kg bzw. 12 Personen Tragkraft, Baujahr 1972, modernisiert 2023

---

<sup>5</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

**noch Anlage 3**

**Wohnung Nr. 2/4 im 2. Obergeschoss**

Wohnungseingangstür	in Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt
Türen	weiß furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Fenster, Loggiatüren	in Metall mit Isolierverglasung, keine Rollläden
Fußböden	schwimmender Estrich mit Fliesen- bzw. PVC-Belag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Fliesenspiegel in der Küche, Wandfliesen im Duschbad raumhoch
Elektrische Installation	Standardausführung
Sanitäre Anlagen	Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken; innenliegend, Lüftung
Heizung	Warmwasserzentralheizung, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper (tlw. freistehend) und durch einen Handtuchhalter
Loggien	Betonböden, Betonbrüstungen und Hartfaserplatten an Metallkonstruktion bzw. Metallgitter, Stufe bei Loggia I
Sonstiges	Lüftung im Schlafzimmer (Fluglärmschutzmaßnahme), Lüftung in der Küche

**Anlage 4**

**Wohnflächenberechnung <sup>6</sup>  
nach dem örtlichen Aufmaß  
und der Wohnflächenverordnung**

Wohnzimmer	$4,29 * 6,06$	=	26,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$1,93 * 3,97 + 1,43 * 2,12$	=	10,69 m <sup>2</sup>
Küche	$1,23 * 3,12 + 2,54 * 1,67$	=	8,08 m <sup>2</sup>
Duschbad	$1,41 * 2,78$	=	3,92 m <sup>2</sup>
Flur I	$1,25 * 2,91$	=	3,64 m <sup>2</sup>
Flur II	$1,53 * 1,66 + 1,00 * 4,56$	=	7,10 m <sup>2</sup>
Loggia I (zu ½)	$(3,75 * 0,96 + 2,44 * 1,60 + 0,17 * 1,02) * 0,50$	=	3,84 m <sup>2</sup>
Loggia II (zu ½)	$1,26 * 1,81 * 0,50$	=	1,14 m <sup>2</sup>
Summe		=	64,41 m <sup>2</sup>
		=	rd. <b>64 m<sup>2</sup></b>

<sup>6</sup> Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Eigentumswohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss des Hochhauses  
Robert-Schuman-Straße 2, 4 in 51109 Köln-Neubrück - 31 -

**Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte**

**Anlage 5**

Eigentumswohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss des Hochhauses  
Robert-Schuman-Straße 2, 4 in 51109 Köln-Neubrück - 32 -

**Übersichtskarte 1 : 50.000**

**Anlage 6.1**



Eigentumswohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss des Hochhauses  
Robert-Schuman-Straße 2, 4 in 51109 Köln-Neubrück - 33 -

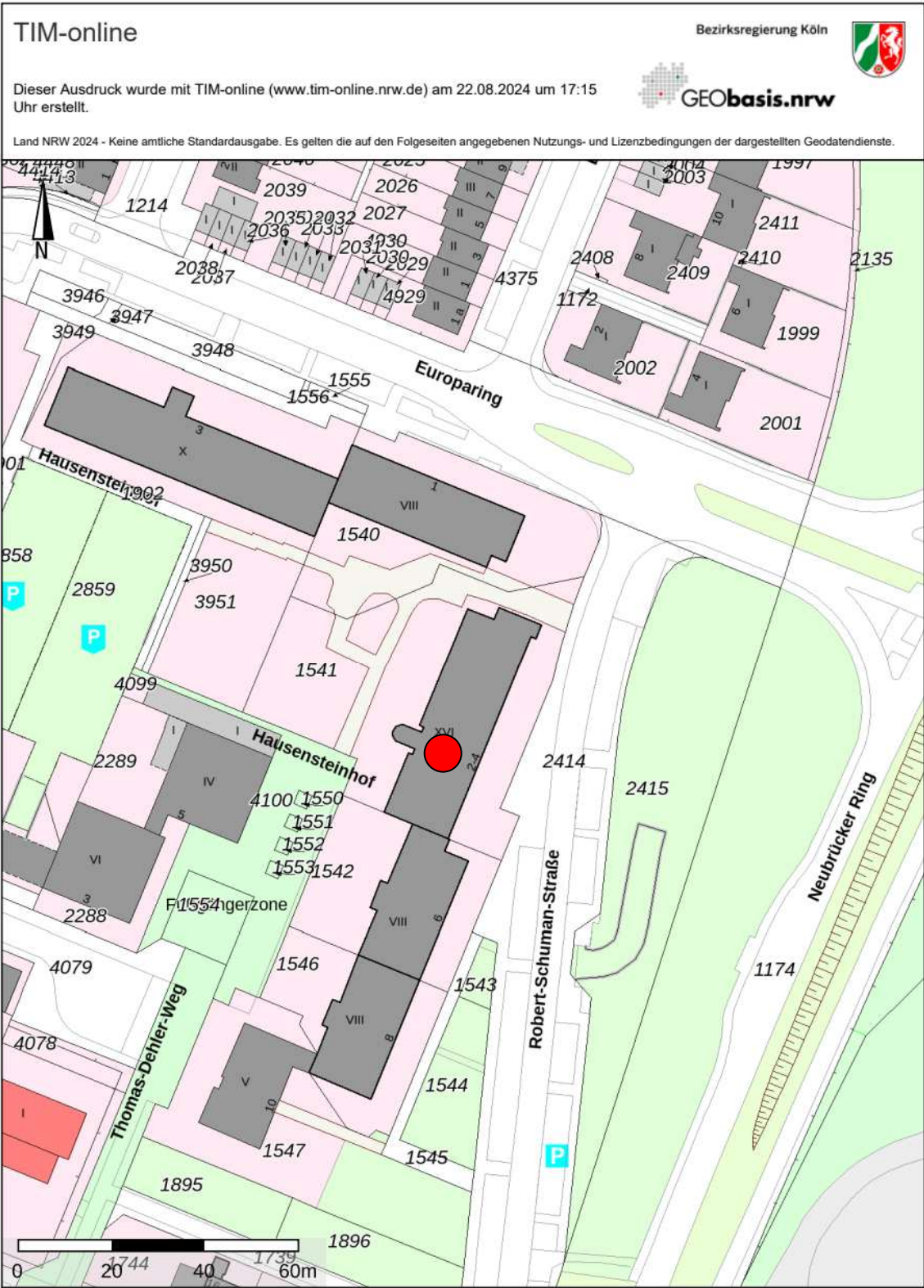
**Übersichtskarte 1 : 5.000**

**Anlage 6.2**

Eigentumswohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss des Hochhauses  
Robert-Schuman-Straße 2, 4 in 51109 Köln-Neubrück - 34 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7.1



Eigentumswohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss des Hochhauses  
Robert-Schuman-Straße 2, 4 in 51109 Köln-Neubrück - 35 -

**Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 7.2**

Eigentumswohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss des Hochhauses  
Robert-Schuman-Straße 2, 4 in 51109 Köln-Neubrück - 36 -

**Luftbild von Google-Earth**

**Anlage 8**

Eigentumswohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss des Hochhauses  
Robert-Schuman-Straße 2, 4 in 51109 Köln-Neubrück - 37 -

**Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 Anlage 9.1**  
Straßenverkehr, 24h-Pegel LDEN

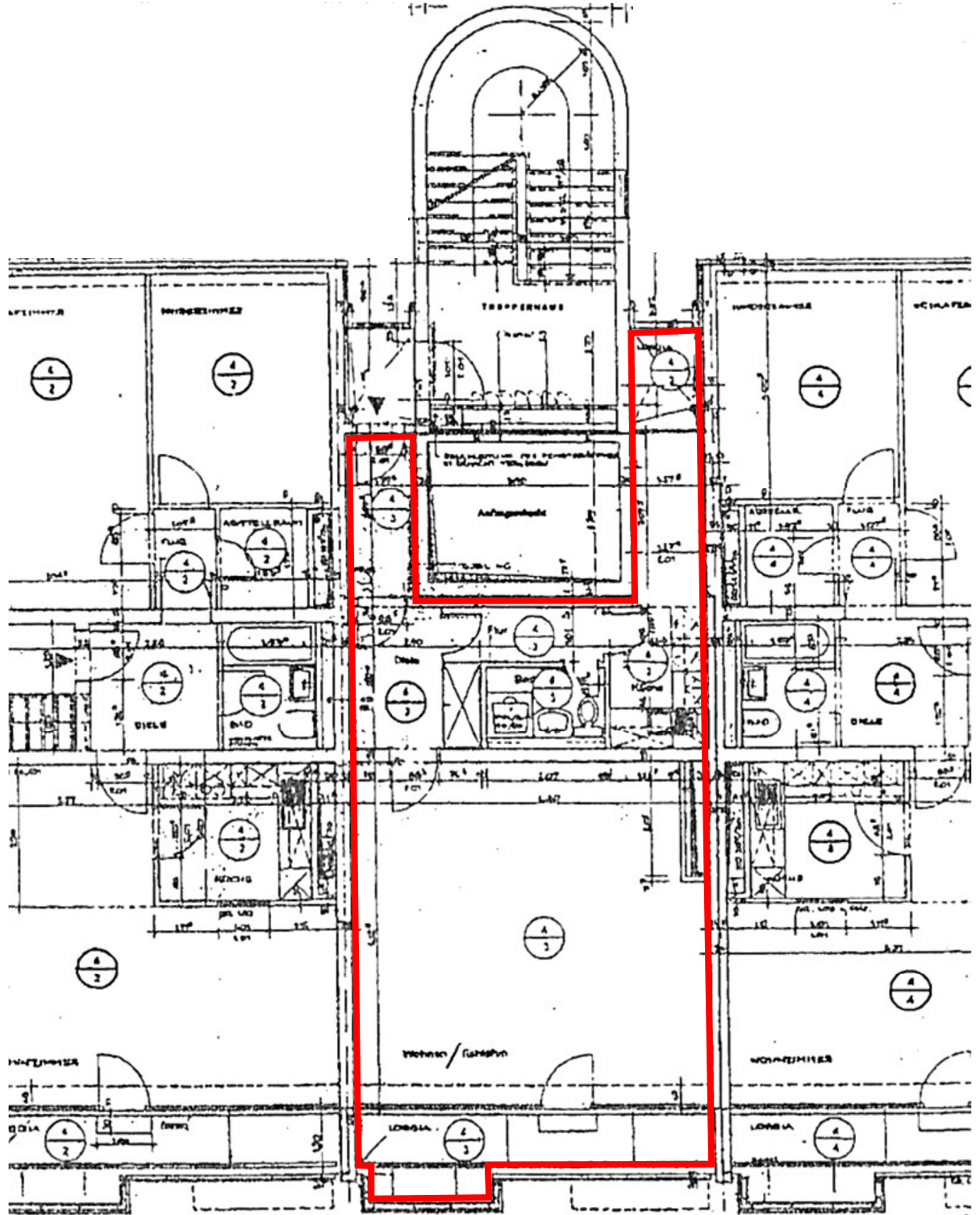
Eigentumswohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss des Hochhauses  
Robert-Schuman-Straße 2, 4 in 51109 Köln-Neubrück - 38 -

**Nachtschutz-Zone Flughafen Köln/Bonn**

**Anlage 9.2**

Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 10.1



Eigentumswohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss des Hochhauses  
Robert-Schuman-Straße 2, 4 in 51109 Köln-Neubrück - 40 -

**Grundriss Kellergeschoss tlw. gemäß Aufteilungsplan Anlage 10.2**



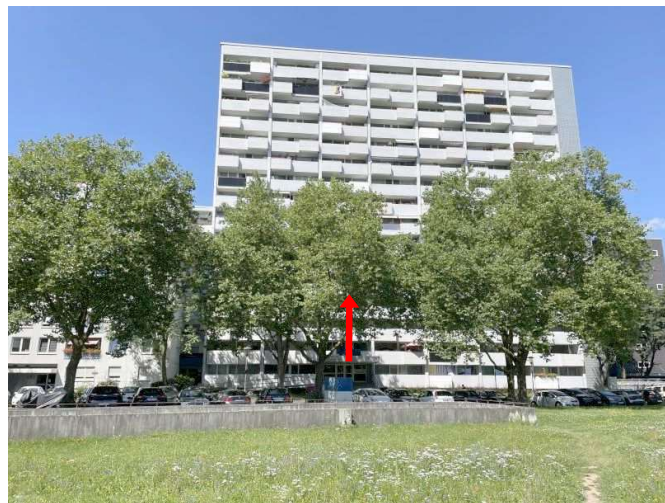
Eigentumswohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss des Hochhauses  
Robert-Schuman-Straße 2, 4 in 51109 Köln-Neubrück - 41 -

## Fotografische Aufnahmen

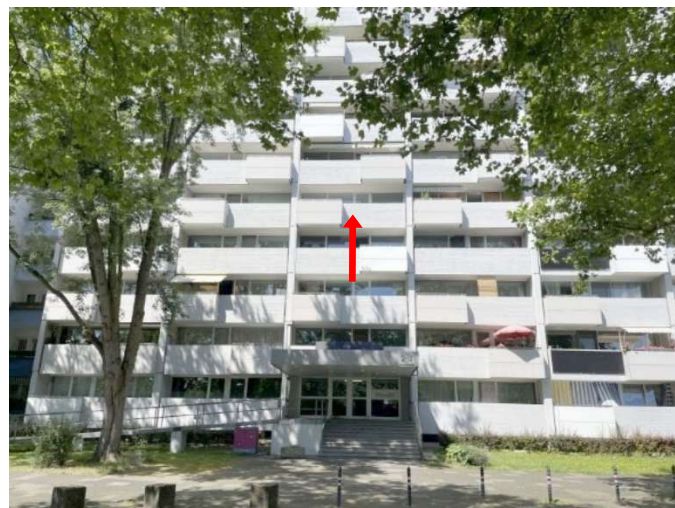
## Anlage 11.1



VI-geschossiges Hochhaus Robert-Schuman-Straße 2, 4



Ostansicht mit Hauseingang



Hauseingang, Wohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 11.2**



Rampe zum Hauseingang



Westansicht mit Eingang zur Wohnung Nr. 4/3 im 4. OG



Hauseingangsbereich



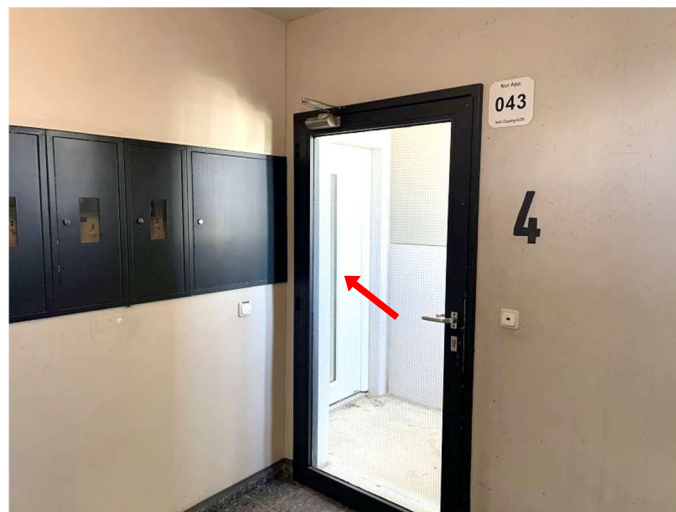
Eigentumswohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss des Hochhauses  
Robert-Schuman-Straße 2, 4 in 51109 Köln-Neubrück - 43 -

**Fotografische Aufnahmen**

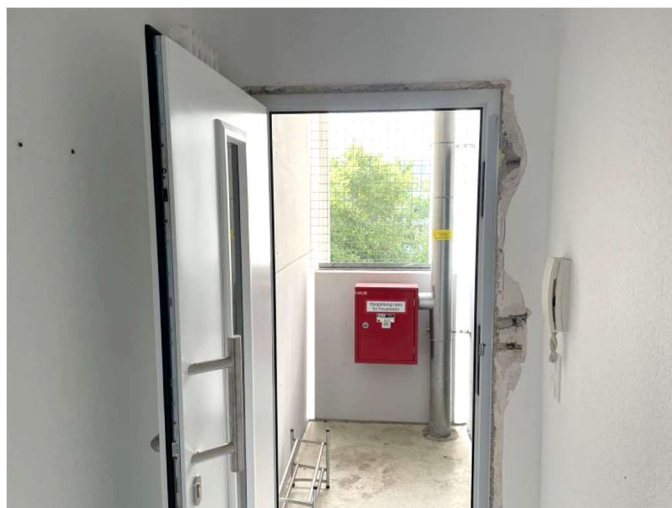
**Anlage 11.3**



Fahrstühle



Eingang zur Wohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss



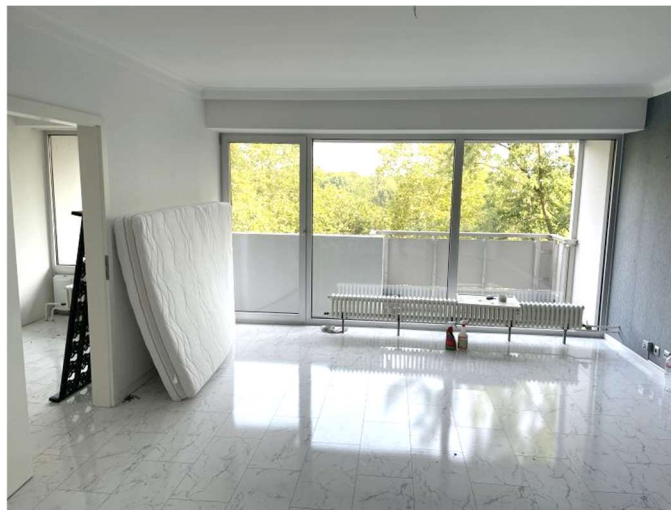
Wohnungseingangstür von innen gesehen

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 11.4**



Loggia I der Wohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss



Wohnzimmer in der Wohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss



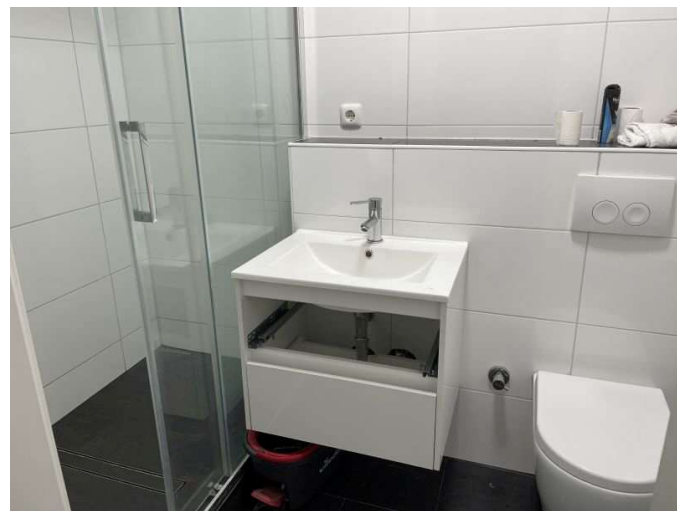
Flure und Eingangstür der Wohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss

**Fotografische Aufnahmen**

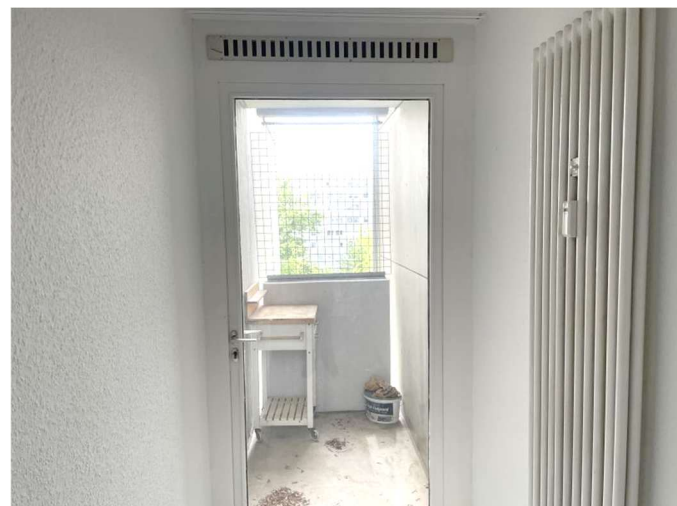
**Anlage 11.5**



Küche in der Wohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss



Duschbad in der Wohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss



Küche und Loggia 2 in der Wohnung Nr. 4/3 im 4. Obergeschoss