

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 4 im DG Gustav-Radbruch-
Str. 17 in 50996 Köln-Rodenkirchen und Garage Nr. ST 11 - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 04.03.24
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetversion als Kurzfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Köln
Geschäfts-Nr. 092 K 027/23

über die Verkehrswerte (Marktwerte)

a) der **Eigentumswohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss** des Mehrfamilienreihenhauses



Wohnung Nr. 4 im DG



Garage Nr. ST 11

Gustav-Radbruch-Straße 17 in Köln-Rodenkirchen
verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem
oberirdischen Stellplatz ST 12

b) der **Garage Nr. ST 11** auf dem Grundstück
Gustav-Radbruch-Straße 17

Das Wertgutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 10 Anlagen
mit 22 Seiten und ist in 8-facher Ausfertigung angefertigt.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 4 im DG Gustav-Radbruch-
Str. 17 in 50996 Köln-Rodenkirchen und Garage Nr. ST 11 - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des
197/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Rondorf-Land, Flur 67, Flurstück 49,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
**Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans im
Dachgeschoss** des Mehrfamilienreihenhauses
Gustav-Radbruch-Straße 17 in Köln-Rodenkirchen
nebst Sondernutzungsrecht an dem **oberirdischen Stellplatz ST 12**
wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 26.02.2024 zu:

530.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des
11/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Rondorf-Land, Flur 67, Flurstück 49,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Garage Nr. ST 11 auf dem Grundstück
Gustav-Radbruch-Straße 17
wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 26.02.2024 zu:

25.000 €

Der Gesamtverkehrswert
a) der **Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss**
nebst Sondernutzungsrecht an dem **oberirdischen Stellplatz ST 12**
und b) der **Garage Nr. 11 im Erdgeschoss**
wird ermittelt Bewertungsstichtag 26.02.2024 zu:

555.000 €

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	8
2.3	Planungs- und Baurecht	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	10
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude	11
2.6.3	Wohnung Nr. 4 und Garage Nr. ST 11	12
3.	Wertermittlung	13
4.	Verkehrswerte	13
4.1	Verkehrswert Wohnung Nr. 4	13
4.2	Verkehrswert Garage Nr. ST 11	14
4.3	Gesamtverkehrswert	14
5.	Allgemeine Hinweise	15
6.	Anlagen	16

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none"> • Bewertungsobjekte: a) Eigentumswohnung Nr. 4 im Dachgeschoss des Mehrfamilienreihenhauses Gustav-Radbruch-Straße 17 in 50996 Köln-Rodenkirchen nebst Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz ST 12 b) Garage Nr. ST 11 auf dem Grundstück Gustav-Radbruch-Straße 17 • Beteiligte Behörden: - Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln • Nutzung: leerstehend • WEG-Verwalter: Kronberger GmbH Fachbereich Immobilienverwaltung Röttgerhof in 53894 Mechernich 	
<p>Ertragswert Wohnung Nr. 4: 532.000 € Wohnfläche: rd. 96 m² jährlicher Rohertrag: 14.364 € Liegenschaftszinssatz: 1,75 %</p> <p>Vergleichswert Wohnung Nr. 4: 528.000 € Gebäundefaktor: 5.400 €/m²</p> <p>Verkehrswert Wohnung Nr. 4: 530.000 €</p>	
<p>Ertragswert Garage Nr. ST 11: 25.000 € jährlicher Rohertrag: 840 € Liegenschaftszinssatz: 1,75 %</p> <p>Vergleichswert Garage Nr. ST 11: 25.000 €</p> <p>Verkehrswert Garage Nr. ST 11: 25.000 €</p>	
<p>Gesamtverkehrswert: 555.000 €</p>	

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 27.12.2023 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 027/23 ein Wertgutachten erstellt werden über die Verkehrswerte

- a) der Eigentumswohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss des Mehrfamilienreihenhauses Gustav-Radbruch-Str. 17 in Köln-Rodenkirchen, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz ST 12, sowie
- b) der Garage Nr. ST 11 auf dem Grundstück Gustav-Radbruch-Str. 17.

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):

- der Gesamtwert aller Objekte
- die Einzelwerte von Wohnung und Stellplatz
- 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
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Die Besichtigung der Bewertungsobjekte habe ich am 26.02.2024 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

Die Bewertungsobjekte sind wie folgt in den Grundbüchern jeweils unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

a) Wohnungsgrundbuch von Rondorf-Land, Blatt 30.161

*„197/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Rondorf-Land, Flur 67, Flurstück 49,
Erholungsfläche, Gustav-Radbruch-Str. 17, Größe 771 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss mit Terrasse und
einem Kellerraum im Kellergeschoss.*

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 30158 bis 30166). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen.

Das Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche ist der Wohnung Nr. 1 zugeordnet. Weiterhin sind Sondernutzungsrechte an den oberirdischen Pkw-Stellplätzen ST 5, ST 8 und ST 12 vereinbart - vorbehaltlich der Zuweisung durch die teilende Eigentümerin.

...

Bezug: Bewilligungen vom 28.06.2007 (UR-Nr. 1272/2007, Notar Dr. Georg Wochner, Köln) und vom 31.07.2007 (UR-Nr. 1554/2007, Notar Dr. Georg Wochner, Köln). ...“

b) Teileigentumsgrundbuch von Rondorf-Land, Blatt 30.166

*„11/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Rondorf-Land, Flur 67, Flurstück 49,
Erholungsfläche, Gustav-Radbruch-Str. 17, Größe 771 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. ST 11 gekennzeichneten Garage.*

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 30158 bis 30166). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen.

Das Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche ist der Wohnung Nr. 1 zugeordnet. Weiterhin sind Sondernutzungsrechte an den oberirdischen Pkw-Stellplätzen ST 5, ST 8 und ST 12 vereinbart - vorbehaltlich der Zuweisung durch die teilende Eigentümerin.

...

Bezug: Bewilligungen vom 28.06.2007 (UR-Nr. 1272/2007, Notar Dr. Georg Wochner, Köln) und vom 31.07.2007 (UR-Nr. 1554/2007, Notar Dr. Georg Wochner, Köln). ...“

In der Teilungserklärung vom 28.06.2007 nebst Änderung vom 31.07.2007 sind für die Bewertungsobjekte keine Sondernutzungsrechte begründet worden. Das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Stellplatz ST 12 wurde im Kaufvertrag vom 05.07.2007 (UR-Nr. 1000/2007, Notar Dr. Frank Schürmann, Köln) dem Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 4 zugewiesen.

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 49 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „Wohnbaufläche“ nachgewiesen. Die amtliche Hausnummer des Mehrfamilienreihenhauses mit der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Gustav-Radbruch-Straße 17.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Laut Grundbuchauszügen sind in den Bestandsverzeichnissen keine weiteren Rechte zu Gunsten der Bewertungsobjekte und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In den Abteilungen II der o.a. Grundbücher bestehen außer den Zwangsversteigerungsvermerken keine Eintragungen. Diese Vermerke sowie evtl. Eintragungen in den Abteilungen III der Grundbücher (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln ruhen auf dem Grundstück mit den Bewertungsobjekten keine die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte beeinflussende Baulasten.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 09.01.2024 unterliegt die zu bewertende Eigentumswohnung 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, die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Bewertungsobjekte) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die Bewertungsobjekte ist die Kronberger GmbH Fachbereich Immobilienverwaltung Röttgerhof in 53894 Mechernich. Das monatliche Wohngeld beträgt nach dem aktuellen Wirtschaftsplan für die zu bewertende Wohnung 360,00 € (inkl. Heizkostenvorauszahlung) und für die zu bewertende Pkw-Garage 10,00 €.

Die Bewertungsobjekte waren vermietet, stehen aber z.Zt. leer. In der Wohnung sind eine Einbauküche und zwei Schränke (in der Ankleide) vorhanden, die vorliegend jedoch nicht mitbewertet werden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit den Bewertungsobjekten in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist. Der einfache Bebauungsplan Nr. 69400.04 mit dem Arbeitstitel „*Maternusstraße in Köln-Rodenkirchen - östlicher Teil*“ (Rechtskraft 16.07.1990) setzt für diesen Bereich WA = allgemeines Wohngebiet fest.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten wird durch die Gustav-Radbruch-Straße (asphaltierte Einbahnstraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Nach der von der Landesregierung NRW vorgesehenen Gesetzesänderung fallen künftig keine Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die Verbesserung und die Erneuerung von Erschließungsanlagen mehr an.

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

2.5 Lage

Das Grundstück Gustav-Radbruch-Straße 17 befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Rodenkirchen (rd. 18.000 Einwohner), der zum gleichnamigen, linksrheinischen südlichen Kölner Stadtbezirk Rodenkirchen (rd. 112.000 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 Sport-

angebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln-Bonn. Rodenkirchen ist ein beliebtes Wohnviertel mit guten bis sehr guten Wohnstandorten. Ausgedehnte Grün- und Strandflächen am Rhein bieten vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Eine Stadtbahnlinie und mehrere Buslinien binden den Stadtteil an den öffentlichen Nahverkehr an. Über den Verteilerkreis Köln-Süd und das Autobahnkreuz Köln-Süd erreicht man die Autobahnen A 555 bzw. die A 4. Öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind in Rodenkirchen in ausreichendem Umfang vorhanden.

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten liegt im Zentrum von Rodenkirchen, rd. 0,1 km südlich des Maternusplatzes, rd. 0,3 km südwestlich des Rheins und rd. 0,1 km südwestlich der Einmündung der Gustav-Radbruch-Straße in die Hauptstraße. In der Nachbarschaft befindet sich II- bis III-geschossige Wohnbebauung. Südlich an das Grundstück schließt sich das „*MATERNUS SeniorenCentrum Köln-Rodenkirchen*“ an. Die Entfernung vom Grundstück mit den Bewertungsobjekten bis zur A 555 bzw. A 4 (über den Verteilerkreis) beträgt rd. 3 km. Die nächste Straßenbahnhaltestelle (an der Bahnstraße) ist rd. 0,5 km entfernt. In einem Umkreis von rd. 0,1 km befinden sich mehrere Bushaltestellen. Die Verkehrslage des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten ist als gut zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Gustav-Radbruch-Straße als gute Wohnlage ein. Gemäß der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Bahn- oder Flugverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten, 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 Liegenschaftskarte (Anlage 7) sowie dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 8) entnommen werden.

Die Freiflächen des im hinteren Bereich tlw. durch einen Maschendrahtzaun, tlw. durch Mauern bzw. Bebauung eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen und Zufahrten,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte 3 Pkw-Stellplatzflächen (Sondernutzungsrechte, u.a. zur Wohnung Nr. 4),
- als Terrassen- und Gartenfläche mit Rasen (Sondernutzungsrecht zur Wohnung Nr. 1 im Erd- und Obergeschoss),
- als Pflanzstreifen mit Bäumen sowie
- als Kinderspielplatzfläche (rd. 50 m²).

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 keine Anzeichen vor.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 08.01.2024 liegen für das Grundstück mit den Bewertungsobjekten „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastkataster) keine Erkenntnisse vor*“. Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten ist mit einem III-geschossigen, unterkellerten, beidseitig angebauten Mehrfamilienreihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Baubeschreibung s. Anlage 3) und im hinteren Grundstücksbereich mit 5 Pkw-Reihengaragen (3 Garagen + 2 Garagen) bebaut.

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 2007/2008 in konventioneller, massiver Bauweise, die Pkw-Garagen wurden in Betonfertigteilbauweise mit Metaldeckenschwingtoren errichtet. Auf- und Ausbau sowie der Unterhaltungszustand des Wohnhauses (mit 4 Wohneinheiten) sind als gut zu bezeichnen. Gemäß den Protokollen über die beiden letzten Eigentümerversammlungen wurden keine Sonderumlagen auslösende Beschlüsse gefasst.

2.6.3 Wohnung Nr. 4 und Garage Nr. ST 11

Am 09.07.2007 hat die Stadt Köln für die zu bewertende Wohnung die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt.

Die Wohnung Nr. 4 befindet sich im Dachgeschoss und ist mit dem Wohnzimmer mit Balkon zum hinteren Grundstücksbereich nach Südosten hin ausgerichtet. Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung zu rd. 96 m² (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 9.3):

• Wohn-/Esszimmer	27 m ²
• Schlafzimmer	16 m ²
• Ankleide	9 m ²
• Küche	20 m ²
• Bad	7 m ²
• Gäste-WC	3 m ²
• Diele / Garderobe	6 m ²
• Balkon (zu 1/2)	8 m ²

Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als gut zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. renovierungsbedürftiger Bodenbelag (Parkett)
- tlw. Streichbedarf (Wände)
- geringer Renovierungsbedarf im Bereich des Wasseranschlusses auf dem Balkon und des Waschmaschinenanschlusses im Gäste-WC

Zur Wohnung Nr. 4 gehören der (gepflegte) Abstellraum Nr. 4 im Kellergeschoss (Mauerwerksabtrennung, Metalltür, rd. 9 m² Nutzfläche gemäß dem örtlichen Aufmaß, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 9.2) und das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz ST 12, der durch das Gebäude überdeckt ist und sich wie das Gebäude unmittelbar an der Gustav-Radbruch-Straße befindet (Lage im Erdgeschoss s. Anlage 9.1). Die Lage der Pkw-Garage Nr. ST 11 im hinteren Grundstücksbereich ergibt sich aus der Anlage 9.4; die Zufahrt zu dieser Garage erfolgt durch das Wohnhaus (Holzdeckenrolltor) neben dem Stellplatz ST 12 an der Straße. Die Pkw-Garage besitzt Stromanschluss.

3. Wertermittlung

4. Verkehrswerte

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

4.1 Verkehrswert Wohnung Nr. 4

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.1: **532.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.1: **528.000 €**

Der Ertragswert und der Vergleichswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,8 %). Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss des Mehrfamilienreihenhauses Gustav-Radbruch-Straße 17 in Köln-Rodenkirchen, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz ST 12, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

530.000 €

4.2 Verkehrswert Garage Nr. ST 11

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.2: **25.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.2: **25.000 €**

Der Ertragswert und der Vergleichswert stimmen exakt überein (Differenz 0,0 %).

Der Verkehrswert der Garage Nr. ST 11 auf dem Grundstück Gustav-Radbruch-Straße 17 in Köln-Rodenkirchen wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

25.000 €

4.3 Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss des Mehrfamilienreihenhauses Gustav-Radbruch-Straße 17 in Köln-Rodenkirchen, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz ST 12, sowie der Garage Nr. ST 11 auf dem Grundstück Gustav-Radbruch-Straße 17 wird als Summe der Einzelverkehrswerte ermittelt zu:

530.000 € + 25.000 € =

555.000 €

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 Befalls 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. Grundrisszeichnungen und Lageplan
10. 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 04.03.2024



(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 25.10.2003 (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 ¹

III-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienreihenmittelhaus

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Fassaden	Wärmedämmputz, EG mit braunem Anstrich
Decken	Beton
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Blech- bzw. Holzverkleidung
Treppenhaus	Böden mit Fliesenbelag, Treppen mit Fliesenbelag und Metallstabgeländern mit Holzhandläufen, Wände mit Glattputz und Anstrich
Hauseingangstür / Seitenteil	in Metall mit Isolierverglasung, Gegensprechanlage mit Videoüberwachung, Glasplatte als Hauseingangsüberdachung
Hauseingangstür	zum Fahrradraum und zu den Mülltonnen: Holztür

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss

Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung sowie Aufleistungen, weiß gestrichen
Fenster, Balkontür	in Kunststoff mit Isolierverglasung, straßenseitig Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb, Balkontür als Schiebetür
Dachflächenfenster	in Holz mit Isolierverglasung
Fußböden	schwimmender Estrich mit Parkett- bzw. großformatigem Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Anstrich, Außenwände tlw. mit Gipskartonplatten verkleidet, im Bad und im Gäste-WC Wandfliesen, Decke im Bad mit integrierter Beleuchtung
Elektrische Installation	in guter Ausführung
Sanitäre Anlagen	<ul style="list-style-type: none">- Bad mit Eckwanne, Dusche, WC und Handwaschbecken- Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken; Waschmaschinen- und Trockneranschluss; innenliegend, Lüftung
Heizung	Warmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung, Wärmeausstrahlung im Bad auch durch einen Handtuchhalter

noch Anlage 3

Balkon	Betonboden mit Fliesenbelag, Markise, verzinktes Metallstabgeländer auf Mauerwerksockel mit Blechabdeckung, tlw. durch Schleppdach überdacht
--------	---

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 10.1 - 10.7) zu entnehmen.

Anlage 4

**Wohnflächenberechnung²
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

Wohn-/Esszimmer	$6,86 * 4,11 - 0,50 * 0,28$ $- 1,17 * 0,75$	=	27,18 m ²
Schlafzimmer	$4,02 * 4,00 + 0,88 * 0,08$	=	16,15 m ²
Ankleide	$4,02 * 1,07 + 1,32 * 2,72$ $+ 2,37 * 0,48$	=	9,03 m ²
Küche	$1,61 * 0,18 + 3,19 * 4,45$ $+ 1,83 * 3,16 - 1,01 * 0,38$	=	19,88 m ²
Bad	$2,69 * 2,68$	=	7,21 m ²
Gäste-WC	$1,64 * 1,98 - 0,72 * 0,43$	=	2,94 m ²
Diele / Garderobe	$1,38 * 1,02 + 2,13 * 0,99$ $+ 1,07 * 0,61 + 0,97 * 0,41$ $+ 1,77 * 1,07$	=	6,46 m ²
Balkon (zu ½)	$(2,61 * 5,44 + 1,23 * 0,85)/2$	=	7,62 m ²
Summe		----- =	96,47 m ² = rd. 96 m²

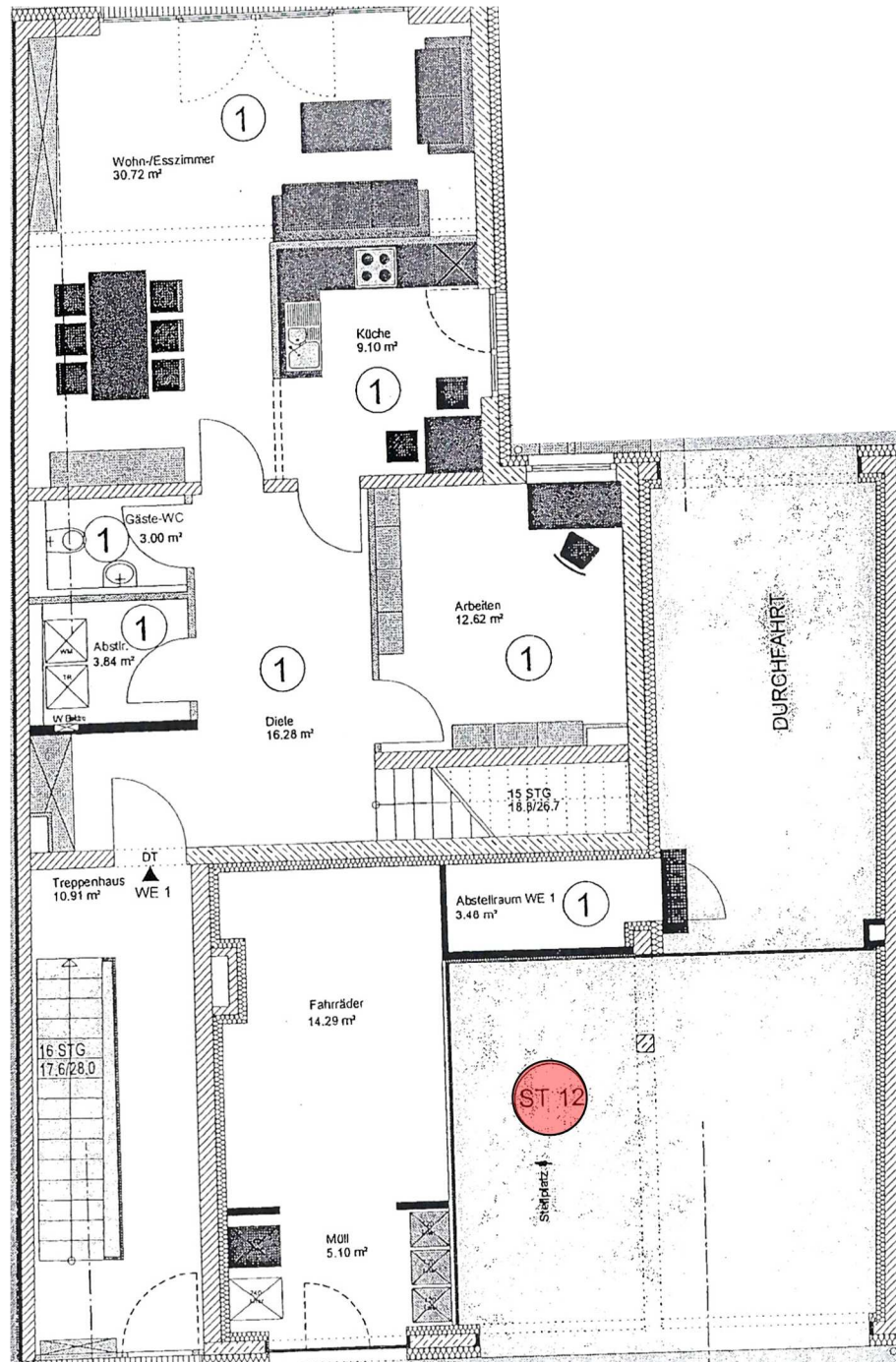
² Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 4 im DG Gustav-Radbruch-
Str. 17 in 50996 Köln-Rodenkirchen und Garage Nr. ST 11 - 23 -

Grundriss Erdgeschoss

Anlage 9.1

mit Darstellung des Sondernutzungsrechts an dem Stellplatz ST 12

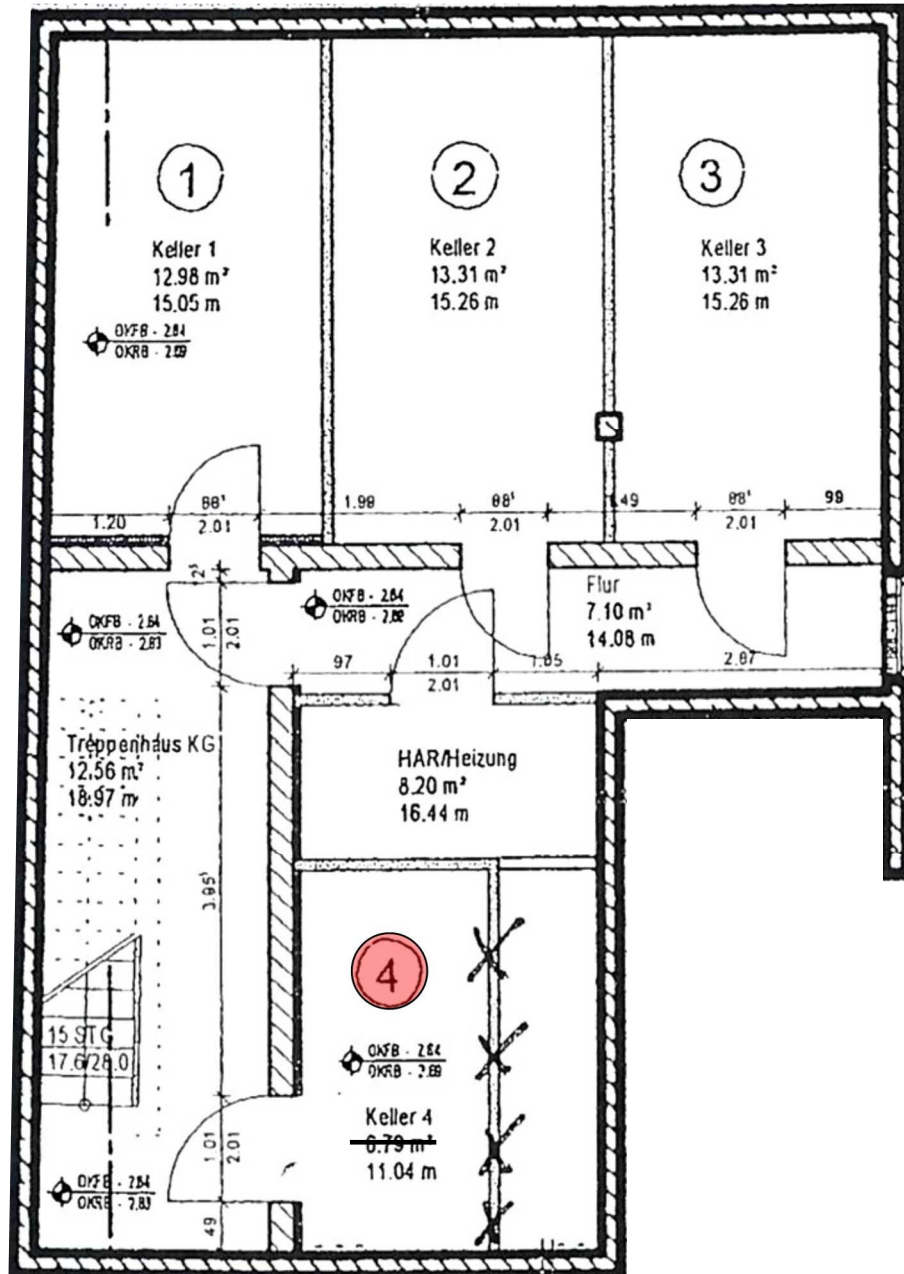


Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 4 im DG Gustav-Radbruch-
Str. 17 in 50996 Köln-Rodenkirchen und Garage Nr. ST 11 - 24 -

Grundriss Kellergeschoss

Anlage 9.2

mit Darstellung des Kellerraums Nr. 4



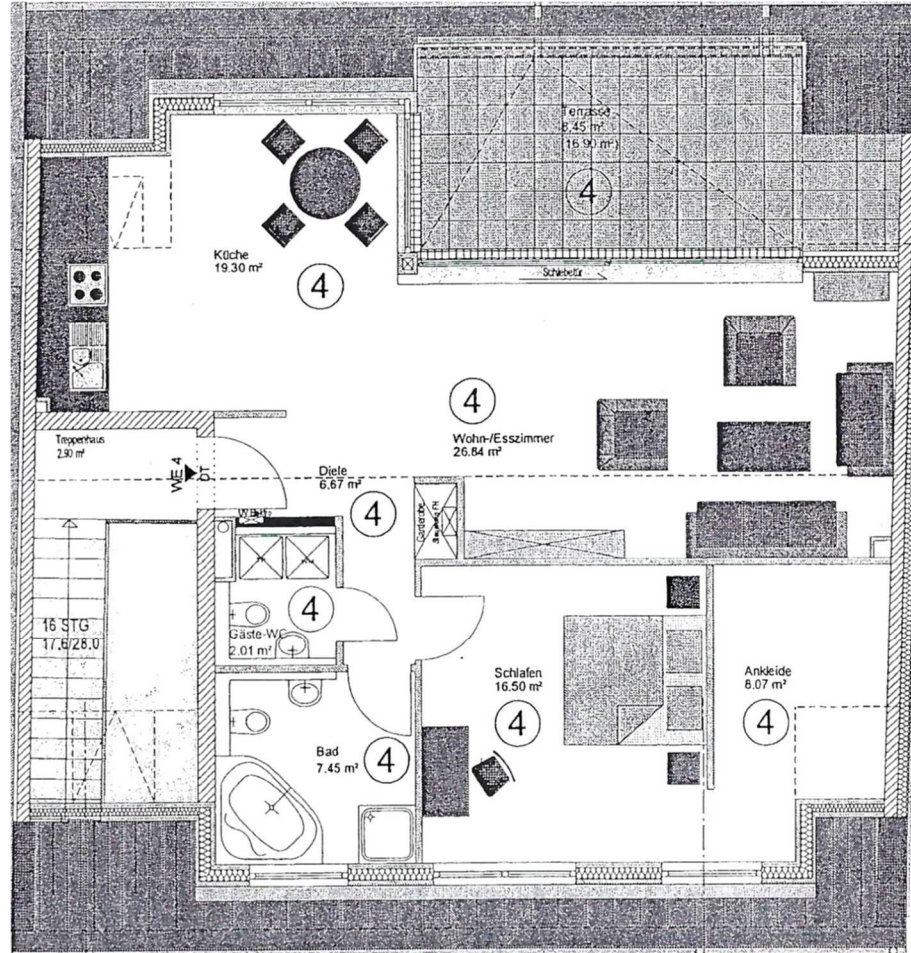
Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 4 im DG Gustav-Radbruch-
Str. 17 in 50996 Köln-Rodenkirchen und Garage Nr. ST 11 - 25 -

Grundriss Dachgeschoss

Anlage 9.3

mit Darstellung der Wohnung Nr. 4

- tatsächlicher Grundriss geringfügig abweichend -

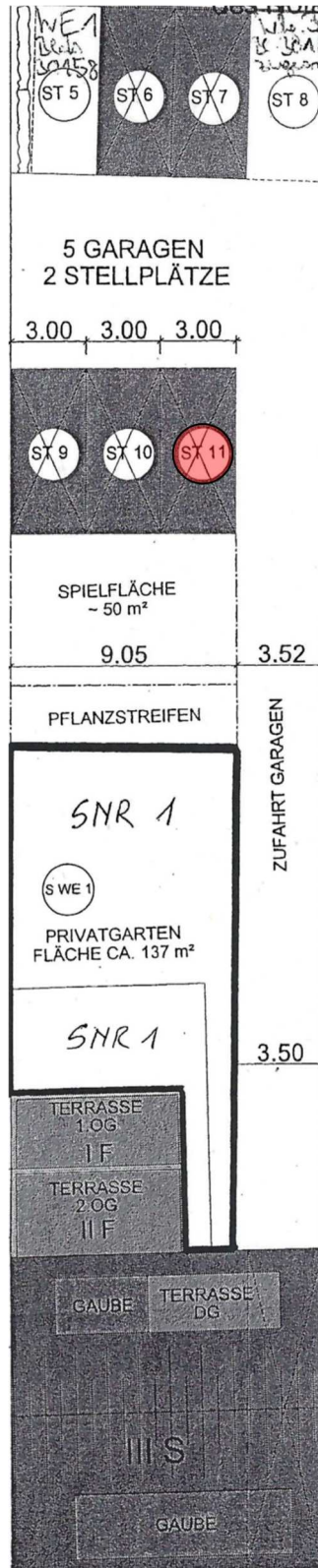


Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 4 im DG Gustav-Radbruch-
Str. 17 in 50996 Köln-Rodenkirchen und Garage Nr. ST 11 - 26 -

Auszug aus dem Lageplan

Anlage 9.4

mit Darstellung der Garage Nr. ST 11



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 4 im DG Gustav-Radbruch-
Str. 17 in 50996 Köln-Rodenkirchen und Garage Nr. ST 11 - 27 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.1



Gustav-Radbruch-Straße in Köln-Rodenkirchen



Mehrfamilienreihenhaus Gustav-Radbruch-Straße 17



Hauseingang

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 4 im DG Gustav-Radbruch-
Str. 17 in 50996 Köln-Rodenkirchen und Garage Nr. ST 11 - 28 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.2



Rückwärtige Ansicht



Treppenhaus mit Eingang zur Wohnung Nr. 4 im DG



Balkon („Terrasse“ gemäß Teilungserklärung)

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 4 im DG Gustav-Radbruch-
Str. 17 in 50996 Köln-Rodenkirchen und Garage Nr. ST 11 - 29 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.3



Balkon



Blick vom Balkon auf die Zufahrt zu den Pkw-Garagen



Wohnzimmer und Balkon

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 4 im DG Gustav-Radbruch-
Str. 17 in 50996 Köln-Rodenkirchen und Garage Nr. ST 11 - 30 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.4



Küche



Renovierungsbedarf



Schlafzimmer

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 4 im DG Gustav-Radbruch-
Str. 17 in 50996 Köln-Rodenkirchen und Garage Nr. ST 11 - 31 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.5



Ankleide



Bad



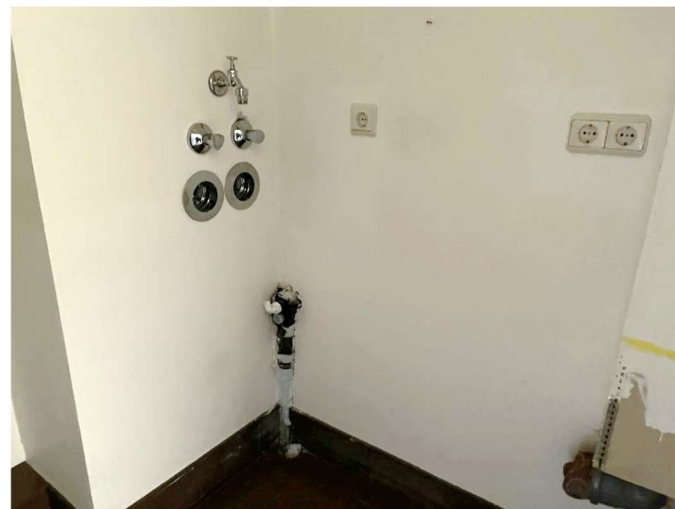
Bad

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.6



Gäste-WC



Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Gäste-WC



Kellerraum Nr. 4

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 4 im DG Gustav-Radbruch-
Str. 17 in 50996 Köln-Rodenkirchen und Garage Nr. ST 11 - 33 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.7



Sondernutzungsrecht Stellplatz ST 12



Pkw-Garagen Nrn. ST 11, ST 12 und ST 13



Pkw-Garage Nr. ST 11