

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 12.11.25

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 035/25

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) der

**Eigentumswohnung Nr. 14 des Aufteilungsplans
im 6. Obergeschoss (Spitzboden)**

nebst

Kellerraum Nr. 14 im Kellergeschoss

des Wohn- und Geschäftshauses



Roonstraße 36

in

Köln - Neustadt-Süd

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

19/1.000 Miteigentumsanteils

an dem Grundstück

Gemarkung Köln, Flur 34, Flurstück 3075/41,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 14 des Aufteilungsplans
im 6. Obergeschoss (Spitzboden)**

nebst

Kellerraum Nr. 14 im Kellergeschoss
des Wohn- und Geschäftshauses

Roonstraße 36 in Köln - Neustadt-Süd

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 28.10.2025

zu:

255.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 44 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	9
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	11
2.6.1	Grundstück	11
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
4.	Verkehrswert	21
5.	Allgemeine Hinweise	23
6.	Anlagen	24

0. Zusammenstellung

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 14
im 6. Obergeschoss (Spitzboden)
nebst Kellerraum Nr. 14
im Kellergeschoss
des Wohn- und Geschäftshauses
Roonstraße 36
in
50674 Köln• Nutzung: leerstehend, teilmöbliert• WEG-Verwalter: Dr.-Ing. Schmolke Immobilien GmbH
Große Telegraphenstraße 2
50676 Köln | |
| <ul style="list-style-type: none">• Ertragswert:
Wohnfläche: rd. 66 m²
jährlicher Rohertrag: 11.088 €
Liegenschaftszinssatz: 1,60 %• Vergleichswert:
Gebäudedefaktor: 4.000 €/m² | 255.000 €

251.000 € |
| <ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert: | 255.000 € |

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 03.07.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 092 K 035/25 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 14 des Aufteilungsplans im 6. Obergeschoss (Spitzboden) nebst Kellerraum Nr. 14 im Kellergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Roonstraße 36 in Köln - Neustadt-Süd.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Nach § 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.

Gemäß Auftrag sind von besonderer Bedeutung:

- möglicherweise schuldner- oder eigentümerseits innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Namen aller Mieter und Pächter
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen mit entsprechendem Hinweis
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- ob und eventuell wie lange eine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW besteht
- ob Denkmalschutz besteht
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind
- ein einfacher Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

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 28.10.2025 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 Köln auf dem Blatt 69.812 unter der lfd. Nr. 1 BV wie folgt eingetragen:

*„19/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Köln, Flur 34, Flurstück 3075/41,
Gebäude- und Freifläche, Roonstr. 36, Größe 651 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.
14 gekennzeichneten Wohnung im 6. Obergeschoss des Vorderhauses
nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss.
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt ange-
legt (Blätter 69799 bis 69812).
Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den
anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte be-
schränkt.
Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.*

*Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters.
Bezug: Bewilligung vom 31.01.2017; ...“*

In der Teilungserklärung vom 31.01.2017 (UR-Nr. 252/2017 des Notars Klaus-Peter Roggendorff in Köln) mit Klarstellung vom 23.03.2017 (UR-Nr. 627/2017 des genannten Notars) ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht vereinbart worden. Es bestehen Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen zu Gunsten anderer Wohnungseigentümer.

Im Liegenschaftskataster ist das o.a. Flurstück in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart „*Fläche gemischter Nutzung*“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Roonstraße 36.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des o.a. Grundbuchs sind keine weiteren Rechte zu Gunsten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

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

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 10.11.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten oder zu Gunsten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt.

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz, wohl dagegen das Nachbargebäude Roonstraße 34.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 04.08.2025 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

An allen Grundstücksgrenzen besteht Grenzbebauung. Gemäß der Darstellung des Gebäudebestands in der Liegenschaftskarte ist kein Grenzüberbau zu erkennen.

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

WEG-Verwalter für die zu bewertende Eigentumswohnung ist die Dr.-Ing. Schmolke Immobilien GmbH, Große Telegraphenstraße 2 in 50676 Köln. Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt das monatliche Wohngeld für das Bewertungsobjekt z.Zt. 116,72 € (hierin ist keine Heizkostenvorauszahlung enthalten).

In der teilmöblierten (inkl. Kücheneinrichtung), nach Eigentümerangabe seit 2021 unbewohnten Wohnung 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 qualifizierter Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Der Fluchtlinienplan Nr. 0137.01 legt lediglich die Fluchtlinien fest. Die Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Aufgrund der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung ergibt sich nach der Darstellung der Gebäudesubstanz in der Liegenschaftskarte die Geschossflächenzahl zu rd. 2,3.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Roonstraße (in beiden Fahrtrichtungen zweispurige Bundesstraße 55 mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

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

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im linksrheinischen Stadtteil Neustadt-Süd (rd. 38.000 Einwohner), der zum Kölner Stadtbezirk 1 - Innenstadt (rd. 128.000 Einwohner) gehört, im Rathenauviertel (s. Anlage 5 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

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

Der Stadtteil Neustadt-Süd liegt südlich und westlich der den alten historischen Stadtkern begrenzenden Ringstraßen zwischen Rhein und Aachener Straße. Die Neustadt entstand in den Gründerjahren Ende des 19. Jahrhunderts als planmäßig angelegtes Stadtviertel zwischen den Ringen und dem ersten Fort-Gürtel der preußischen Zeit (dem späteren

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 10 -

Inneren Grüngürtel). Die Neustadt ist geprägt durch tlw. erhaltene bzw. restaurierte Wohnbebauung aus der Gründerzeit und überwiegend III- bis V-geschossige Bebauung aus der Wiederaufbauzeit nach dem 2. Weltkrieg. Im Stadtteil Neustadt-Süd bzw. in der Innenstadt sind alle öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen mit einer umfassenden Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Umgeben von kultigen kleinen Cafés, Lokalen und schmucken Altbauten liegt das Zentrum des Rathenauviertels - der Rathenauplatz - im Carré Roonstraße, Zülpicher Straße, Dasselstraße und Lindenstraße. Tagsüber ist der Rathenauplatz beliebter Treffpunkt von Familien und Anwohnern des Veedels.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt gegenüber dem Rathenauplatz auf der nordöstlichen Seite der Roonstraße. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich überwiegend ältere, V- bis VI-geschossige Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig gut zu erreichen. Die Entfernung zum Dom beträgt rd. 2 km. Die Auffahrt zur Autobahn A 57 ist rd. 3 km entfernt.

Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als gut zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Roonstraße im Stadtteil Neustadt-Süd als sehr gute Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt zwischen 55 und 74 dB(A); das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 69 dB(A). Ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

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

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

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) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7 und 8) entnommen werden.

Die geschlossene Innenhoffläche wird als asphaltierte Freifläche, asphaltierte Pkw-Stellplatzfläche sowie als Zufahrt durch das Gebäude Roonstr. 36 zu den 4 Stellplätzen (Sondernutzungsrechte) und zu dem Garagen- und Wohngebäude im hinteren Grundstücksbereich genutzt.

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 11.08.2025 liegen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt *„im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) 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 ist mit einem beidseitig angebauten, unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus, das aus einem VI-geschossigen Vorderhaus und einem I- bis II-geschossigen Hinterhaus mit einer Gewerbeeinheit (Gastronomie) und 12 Wohnungen besteht, sowie mit einem I- bis II-geschossigen Garagen- und Wohngebäude mit 1 Wohnung und 5 Garagen im hinteren Grundstücksbereich bebaut. Das Vorderhaus mit dem Bewertungsobjekt wurde nach Kriegszerstörung im Jahr 1954 wieder aufgebaut. Während in der Teilungserklärung vom 31.01.17 steht, dass

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 12 -

das zu bewertende Wohnungseigentum „*derzeit*“ nicht als Wohnung ausgebaut ist, der Eigentümer aber berechtigt ist, dieses „*nach Vorlage einer Baugenehmigung fachgerecht gemäß den Plänen der Abgeschlossenheitsbescheinigung auszubauen*“, wurde der Spitzboden nach Eigentümerangabe bereits im Jahr 1995 ausgebaut. **Gemäß Bauakten-einsicht bei der Stadt Köln liegt für den Ausbau dieser Wohnung keine Baugenehmigung vor; vorliegend wird unterstellt, dass der Ausbau genehmigungsfähig ist** (Risikoabschlag s.u. Ziffer 3.2.4).

Am 17.04.2012 hat Stadt Köln für 13 Wohneinheiten, 1 gewerblich genutzte Einheit im Erdgeschoss (heute „*Mashery - Hummus Kitchen*“) sowie für 5 Garagen die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt.

Auf- und Ausbau des Wohn- und Geschäftshauses sind als altersentsprechend zu bezeichnen. Seit der Erstellung bis heute sind einige Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden (z.B. Fenster, Heizung). Die lichte Höhe der Tür des Fahrstuhls aus dem Jahr 1954 beträgt nur rd. 1,80 m, der Bodenbelag im Treppenhaus ist tlw. instandsetzungsbedürftig. Gemäß dem Protokoll sind in der letzten Eigentümerversammlung am 13.02.2025 keine Sonderumlagen beschlossen worden.

2.6.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 14 des Aufteilungsplans liegt im 6. Obergeschoss = Spitzboden (Grundriss s. Anlage 10.1). Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung zu rd. 66 m² (s. Anlage 4). Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als noch zufriedenstellend zu bezeichnen. Bei der Ortsbe-sichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- lichte Höhe in den Räumen tlw. nur rd. 1,85 m bis rd. 2,00 m
- Stufen zur Küche und zum Schlafzimmer
- ein fehlendes Türblatt

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 13 -

- unsaubere Bodenbelagabschlüsse
- Deckenaufbruch im WC-Raum mit der Gastherme
- ein renovierungsbedürftiges Dachflächenfenster
- in naher Zukunft zu erneuernde Gastherme

Zum Bewertungsobjekt gehört der Kellerraum Nr. 14 im Kellergeschoss des Hinterhauses (Holzlattenabtrennung, Nutzfläche nach dem örtlichen Aufmaß rd. 6 m², 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 vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur groben 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 Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit mehrgeschossiger bzw. gemischter Bebauung und den Eigenschaften

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 15 -

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: besonderes Wohngebiet
- Geschosszahl: V, ausgebautes Dachgeschoss
- Geschossflächenzahl: 2,4

zum Stichtag 01.01.2025 zu 2.140 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Bodenpreisentwicklung in Köln - Neustadt-Süd in diesem Jahr bisher nicht festzustellen ist. Wegen der geringeren baulichen Ausnutzung auf dem Grundstück mit den Bewertungsobjekt (GFZ = 2,3) ist gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,96 anzubringen

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

$$651 \text{ m}^2 * 2.140 \text{ €/m}^2 * 0,96 * 19/1.000 = 25.411 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 25.000 \text{ €}$$

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.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 16 -

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 abziehen, 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 Roonstraße 36 und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 16 €/m². Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2025) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden, in sehr guter Wohnlage bei einer Wohnfläche von 50 m² bis 70 m² Nettokaltmieten in einer Spanne von 9,10 €/m² bis 11,50 €/m² aus. Höhere oder niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 17 -

Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und des Alters des Gebäudes, der Nutzungsmöglichkeit des Kellerraums sowie der Größe der Wohnfläche, des Zuschnitts und des Ausbaus der Wohnung (Deckenhöhe, Stufen) nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in einer dem Liegenschaftszinssatz entsprechenden Höhe von 14,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$66 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 11.088 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^3 = 14 \%$$

Reinertrag:

$$11.088 \text{ €} * 0,86 = 9.536 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermietetes Wohnungseigentum, zentral/citynah, 60 m}^2 \\ = 1,60 \% \pm 1,10 \% \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts} \\ = 1,60 \% \end{array}$$

$$^3 \text{ Verwaltungskosten} = 429 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 66 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 924 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 11.088 \text{ €} * 0,02 = 222 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.575 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 14 \%$$

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 18 -

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$25.000 \text{ €} * 0,0160 = 400 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$9.536 \text{ €} - 400 \text{ €} = 9.136 \text{ €}$$

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes
nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, mittlerer Modernisierungsgrad)

$$= \text{rd. 35 Jahre}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 1,60 % und einer Restnutzungsdauer von 35
Jahren

$$= 26,641$$

Gebäudewertanteil:

$$9.136 \text{ €} * 26,641 = 243.392 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{243.000 \text{ €}}$$

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

- Bodenwertanteil = 25.000 €
- Gebäudewertanteil = 243.000 €

$$\begin{array}{r} \text{Summe} \\ \hline = \mathbf{268.000 \text{ €}} \end{array}$$

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

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

Marktanpassung:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen 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. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wegen der unter den Ziffern 2.6.2 und 2.6.3 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 3.000 €⁴ angesetzt. Ein zusätzlicher Risikoabschlag in Höhe von 10.000 € wird wegen der fehlenden Baugenehmigung für erforderlich gehalten.

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

⁴ 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. unter Ziffer 5).

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 20 -

sichtigung 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 des Abschlags. Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

$$268.000 \text{ €} - 3.000 \text{ €} - 10.000 \text{ €} = \mathbf{255.000 \text{ €}}$$

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.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Verkaufsangebote für Wohnungen im Bereich des Bewertungsobjekts z.Zt. im Mittel bei rd. 3.570 €/m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen im Rathenau-Viertel zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 4.820 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW unter BORIS-NRW), der sich auf Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

• Gebäudestandard:	mittel
• Baujahr:	1955
• Wohnfläche:	60 m²
• Modernisierungsgrad:	teilmodernisiert
• Geschosslage	2
• Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage:	16
• 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 Gebädefaktor von 4.190 €/m²:

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 21 -

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	4820 €/m²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	102703		
Gebäudestandard	mittel	einfach	-13,0 %
Baujahr	1955	1954	0,0 %
Wohnfläche	60 m²	66 m²	0,0 %
Geschosslage	2	6	0,0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	16	13	0,0 %
Anzahl der Geschosse	1	6	0,0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0,0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		4.190 €/m²	

Im Hinblick auf den Ausbau der zu bewertenden Wohnung (Zuschnitt, lichte Höhen, Stufen) wird ein Abschlag von 5 % vom ermittelten Immobilienpreis als marktangemessen angesehen: $4.190 \text{ €/m}^2 * 0,95 = \text{rd. } 4.000 \text{ €/m}^2$.

Hiermit ergibt sich der Vergleichswert unter Berücksichtigung des Instandsetzungsabschlags gemäß Ziffer 3.2.4 überschlägig zu:

$$66 \text{ m}^2 * 4.000 \text{ €/m}^2 - 3.000 \text{ €} - 10.000 \text{ €} = \mathbf{251.000 \text{ €}}$$

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: **255.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3: **251.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert (Differenz 1,6 %).

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 22 -

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 14 des Aufteilungsplans im 6. Obergeschoss (Spitzboden) nebst Kellerraum Nr. 14 im Kellergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Roonstraße 36 in Köln - Neustadt-Süd wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

255.000 €

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.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 24 -

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenberechnung
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Luftbildkarte
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
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 12.11.2025



(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

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 26 -

Anlage 2

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch
Gladbach:**

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

www.boris.nrw.de

Anlage 3

Baubeschreibung ⁵

**Beidseitig angebautes, VI-geschossiges, unterkellertes
Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Spitzboden
(Vorderhaus)**

Fundamente, Bodenplatten	massiv
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Fassaden	Rauputz mit Anstrich
Decken	Beton
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung, Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
Treppenhaus	Beton-/Naturstieptreppen, Metallstab- geländer mit kunststoffummantelten Handläufen, Böden mit Kunststeinbelag, Wände mit Glattputz, tlw. mit Fliesen- verkleidung, Licht durch Glasbausteine
Hoftür	Holztür mit einfachverglastem Licht- ausschnitt
Hauseingangstür	Metalltür mit Oberlicht und Isolier- verglasung
Balkone im 5. OG	Metallstabgeländer
Fahrstuhl	Tragfähigkeit 225 kg, 3 Personen (1954)

⁵ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss (Spitzboden)

Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, eine Falttür in Kunststoff, tlw. Metalltüren
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Dachflächenfenster	in Holz mit Isolierverglasung
Fußbodenbelag	Laminat-, Teppich-, PVC- bzw. Fliesenbelag
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Bad raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche
Sanitäre Anlagen	- Bad mit Wanne und Handwaschbecken - WC-Raum mit WC und kleinem Handwaschbecken
Heizung	Gasetagenheizung, Gastherme von Junkers (1995), Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Sonstiges	Wohnzimmer offen bis in Dachspitze, sichtbare Balken, Stulpenbretter

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 - 11.7) zu entnehmen.

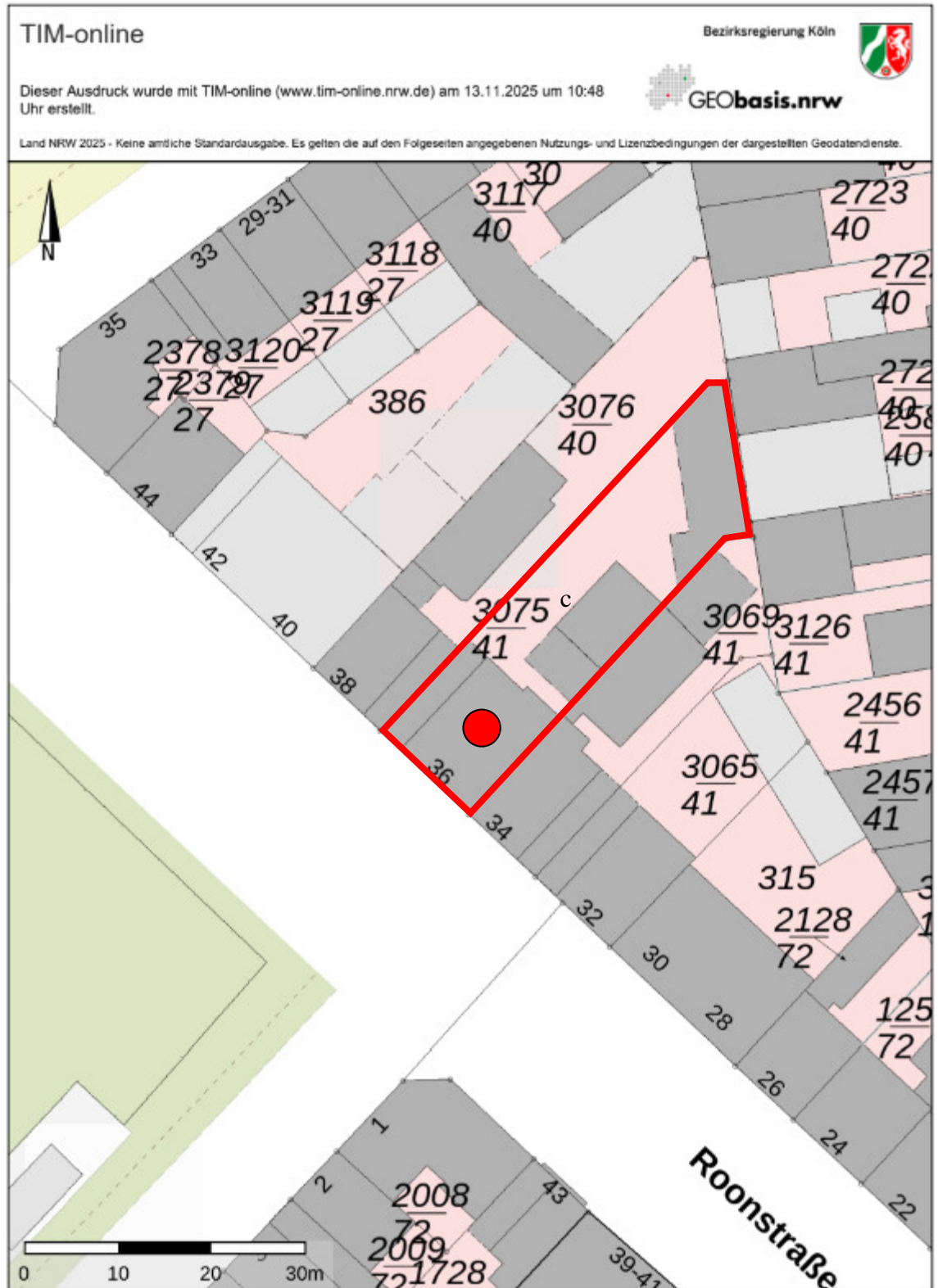
Anlage 4

**Wohnflächenberechnung ⁶
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

Wohnzimmer	$2,50 * 2,54 + 3,16 * 5,65$ $- 0,27 * 2,20$	=	23,61 m ²
Schlafzimmer	$4,40 * 2,40 + 0,27 * 2,92$	=	11,35 m ²
Kinderzimmer	$1,56 * 5,24$	=	8,17 m ²
Küche	$2,36 * 2,71$	=	6,40 m ²
Bad	$1,88 * 1,83 + 1,10 * 0,17$ $+ 1,89 * 0,65$	=	4,86 m ²
WC-Raum	$1,63 * 0,96$	=	1,56 m ²
Diele	$1,61 * 1,68$	=	2,70 m ²
Flur	$1,49 * 3,66$	=	5,45 m ²
Abstellraum	$1,78 * 0,97$	=	1,73 m ²

Summe		=	65,83 m ²
		=	rd. 66 m²

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

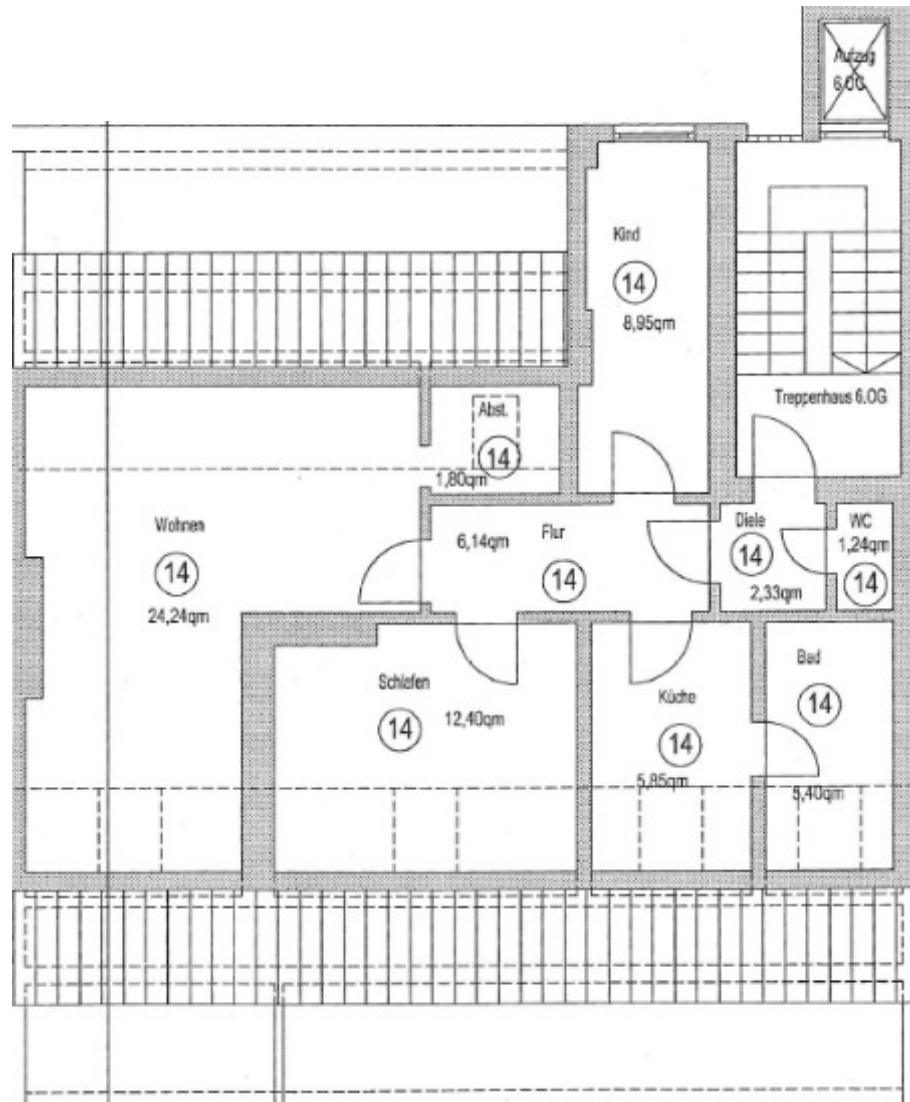


Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 31 -

Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 10.1

- Flächen nach dem örtlichen Aufmaß geringfügig abweichend -

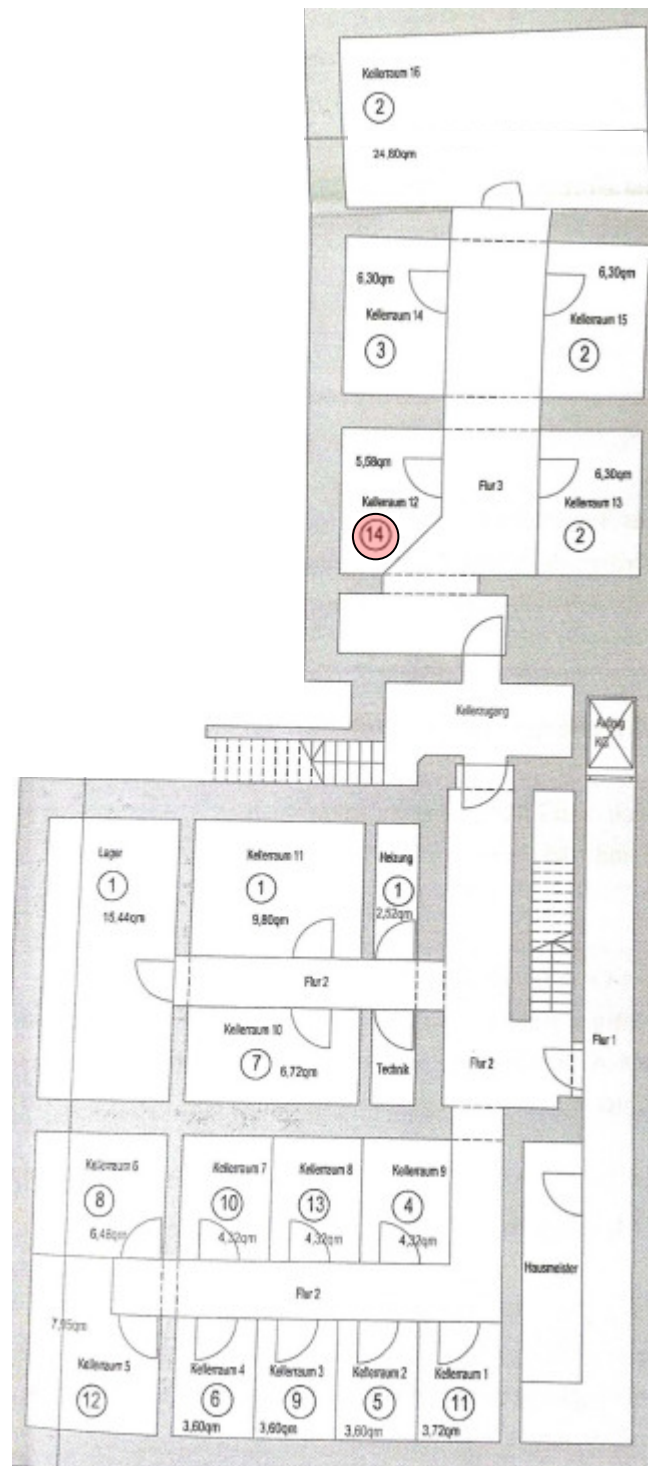


Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 32 -

Kellergeschossgrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 10.2

- fotografiert aus der Grundakte -



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 33 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Roonstraße



Wohn- und Geschäftshaus Roonstraße 36



Wohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss (Spitzboden)

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 34 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Rückwärtige Ansicht



Hoffläche

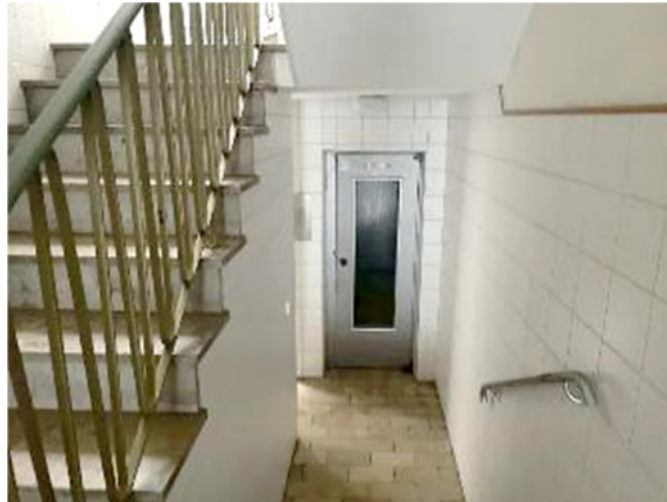


Durchfahrt von der Roonstraße zur Hoffläche

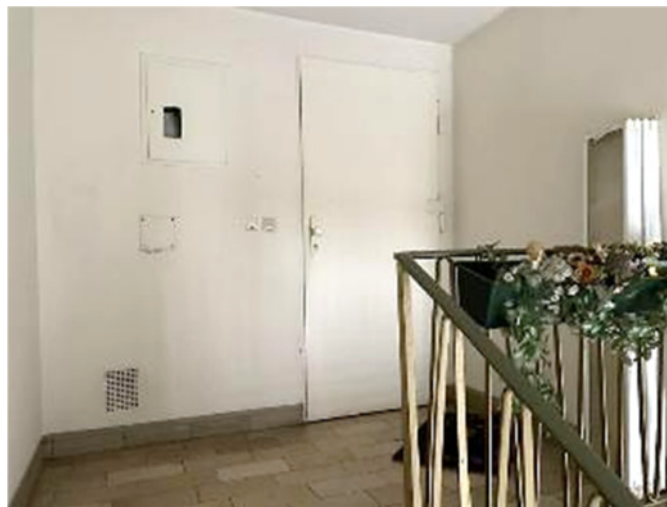
Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 35 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.3



Treppenhaus und Fahrstuhl



Eingangstür Wohnung Nr. 14



Diele

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 36 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.4



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Renovierungsbedürftiges Dachflächenfenster

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.5



Stolperfalle im Wohnzimmer



Unsauberer Bodenbelagabschluss



Unsauberer Bodenbelagabschluss

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 38 -

Fotografische Aufnahmen

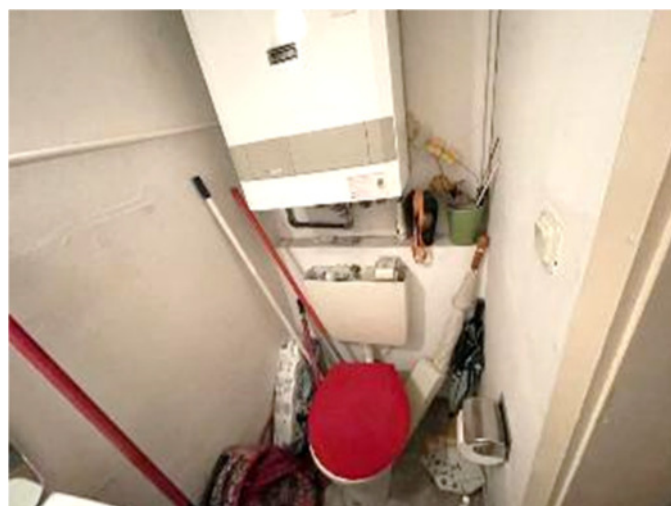
Anlage 11.6



Bad



Stufe zum Schlafzimmer



WC-Raum mit Gastherme

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 14 im 6. Obergeschoss
(Spitzboden) Roonstraße 36 in 50674 Köln - Neustadt-Süd - 39 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.7



Gastherme, Instandsetzungsbedarf im Deckenbereich



Kellerausgangstreppe



Kellerraum Nr. 14 im Kellergeschoss