

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 48 im 1. Obergeschoss
rechts Cheruskerstraße 4 in 51149 Köln-Gremberghoven - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

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

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 11.03.25

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 042/24

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) der

**Eigentumswohnung Nr. 48 des Aufteilungsplans
im 1. Obergeschoss rechts**

nebst

Abstellraum Nr. 48 im Kellergeschoss

des Mehrfamilienreihenmittelhauses



Cheruskerstraße 4

in

Köln-Gremberghoven

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 48 im 1. Obergeschoss
rechts Cheruskerstraße 4 in 51149 Köln-Gremberghoven - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

16,88/1.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück
Gemarkung Ensens, Flur 3, Flurstück 29,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

Wohnung Nr. 48 des Aufteilungsplans
im 1. Obergeschoss rechts
nebst
Abstellraum Nr. 48 im Kellergeschoss
des Mehrfamilienreihenmittelhauses

Cheruskerstraße 4 in Köln-Gremberghoven

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 24.02.2025
zu:

175.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 19 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	6
2.3	Planungs- und Baurecht.....	8
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	9
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude	11
2.6.3	Wohnung	11
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Ertragswertverfahren	14
3.2.1	Bodenwertanteil.....	14
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	16
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	19
3.2.4	Ertragswert	19
3.3	Vergleichswertverfahren	20
3.3.1	Gebäudedefaktor	20
3.3.2	Rohertragsfaktor	22
3.3.3	Vergleichswert.....	22
4.	Verkehrswert	22
5.	Allgemeine Hinweise	24
6.	Anlagen	25

0. Zusammenstellung

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 48 im
1. Obergeschoss rechts
nebst Abstellraum Nr. 48 im
Kellergeschoss
des Mehrfamilienreihenmittelhauses
Cheruskerstraße 4
in
51149 Köln• Nutzung: eigengenutzt• WEG-Verwalter: Heinze Immobilien
Friedrichstraße 10
51143 Köln | |
| <ul style="list-style-type: none">• Ertragswert:
Wohnfläche: rd. 58 m²
jährlicher Rohertrag: 6.960 €
Liegenschaftszinssatz: 2,25 %• Vergleichswert:
Gebäufaktor: 2.930 €/m²
Rohertragsfaktor: 25 | 175.000 €

172.000 € |
| <ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert: | 175.000 € |

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 27.12.2024 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 092 K 042/24 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 48 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss rechts nebst Abstellraum Nr. 48 im Kellergeschoss des Mehrfamilienreihenmittelhauses Cheruskerstraße 4 in Köln-Gremberghoven. 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 (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

- 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
- 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 24.02.2025 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 folgendermaßen im Wohnungsgrundbuch von Ensens auf dem Blatt 5.119 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

*„16,68/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Ensens, Flur 3, Flurstück 29, Gebäude- und Freifläche,
Cheruskerstr. Gb 2, 4, 6, 8, 10, 12, Cimbernstr. 1, 3,
Im Brücherfeld 16, 18, 20
Größe 10.012 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.
48 gekennzeichneten Wohnung im Hause Cherusker Straße 4 im 1.
Obergeschoß rechts und einem Kellerraum im Kellergeschoß.
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das
Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen (Blätter 5072 bis
5127).*

...

Bezug: Bewilligung vom 04.04.2002 ...“

In der Teilungserklärung vom 04.04.2002 (UR-Nr. 478/2002 des Notars Dr. Marc Hermanns in Köln) ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht vereinbart worden. Die Wohnungseigentümer der Häuser Cheruskerstraße 2 und 4 bilden eine Untergemeinschaft.

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

Die amtliche Hausnummer der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Cheruskerstraße 4.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des o.a. Grundbuchs sind keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts 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 10.03.2025 bestehen im Baulastverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten oder zu Gunsten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 21.01.2025 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

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 Heinze Immobilien, Friedrichstraße 10 in 51143 Köln. Gemäß Schreiben der WEG-Verwaltung vom 12.03.2025 beträgt das monatliche Wohngeld z.Zt. 225 €; hierin ist eine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

In dem eigengenutzten 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 ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Die Bebauung ist nach § 34 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 amtlichen Liegenschaftskarte die Geschossflächenzahl zu rd. 0,4.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Cheruskerstraße, die Cimbernstraße und die Straße Im Brücherfeld (asphaltierte Erschließungsstraßen mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung, Beleuchtung und einigen Parkmöglichkeiten) erschlossen. Es ist nach BauGB 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 Mio. Einwohner) im südöstlichen, rechtsrheinisch gelegenen Stadtteil Gremberghoven (rd. 3.000 Einwohner), der zum flächenmäßig größten Kölner Stadtbezirk Porz (rd. 116.000 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.

Als bis zur Gebietsreform im Jahre 1975 selbständige Stadt verfügt Porz über ein Einkaufs- und Geschäftszentrum, attraktive Wohnlagen und große Gewerbeflächen. Porz hat sich zu einem lebhaften Subzentrum der rechtsrheinischen Seite entwickelt und zieht vor allem Bewohner aus den südlich umliegenden kleineren Stadtteilen zum Einkaufen an. Die Freizeitinsel Groov in Porz-Zündorf mit Auenwald, Binnengewässern, Sport- und Spielanlagen, Yachthafen und Freizeitbad bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Gremberghoven bietet überwiegend mehrgeschossige Wohnblocks und Reihenhäuser in einfacher Lage. Im Gewerbegebiet Gremberghoven haben sich verschiedene Verbraucher- und Fachmärkte angesiedelt. Kindergarten und eine Gemeinschaftsgrundschule sind in Gremberghoven vorhanden. Das Zentrum von Porz mit weiterführenden Schulen, Krankenhaus, umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten und dem Bezirksrathaus ist rd. 2 km entfernt. In die Kölner Innenstadt fährt man mit dem Pkw rd. 8 km.

Das Haus Cheruskerstraße 4 mit der zu bewertenden Eigentumswohnung liegt auf der südlichen Seite der Cheruskerstraße, rd. 0,1 km östlich der Abzweigung der Cheruskerstraße von der Hohenstaufenstraße,

die in südlicher Richtung nach rd. 0,4 km in die Steinstraße mündet, über die man in nördlicher Richtung nach rd. 1,2 km zur A 59 (Anschlussstelle Köln-Porz-Gremberghoven) bzw. in südlicher Richtung nach Porz gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich II- bis III-geschossige Mehrfamilienhausbebauung. Rd. 0,1 km westlich des Bewertungsobjekts beginnt das Gelände des Verschiebebahnhofs Gremberg. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs liegt im Bereich der Einmündung der Cheruskerstraße in die Hohenstaufenstraße. Die S-Bahn-Haltestelle Steinstraße ist rd. 0,5 km entfernt. Der Flughafen Köln-Bonn liegt rd. 3 km in Luftlinie gemessen östlich des Bewertungsobjekts.

Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Cheruskerstraße in Gremberghoven als einfache bis mittlere Wohnlage ein.

Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszüge s. Anlagen 9.1 und 9.2) liegt der mittlere jährliche, durch Schienenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 55 und 70 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 60 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. Die Beeinträchtigung durch Fluglärm ist relativ gering.

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

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.

anliegenden Straßen können den beigegeführten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2), den beigegeführten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie dem Luftbild von Google Earth (Anlage 8) entnommen werden. Die Grundstücksfreiflächen werden genutzt

- als mit Betonverbundsteinpflaster befestigte Zuwegungen zu den Hauseingängen,
- als Mülltonnenstellplätze sowie
- als Grünflächen mit Rasen, Sträuchern, Bäumen und einigen Gartenhäusern.

Die Außenanlagen vermitteln einen gepflegten Eindruck. 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 23.01.2025 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 den II-geschossigen Mehrfamilienreihenhäusern Cimbernstraße 1, 3, Im Brücher Feld 16, 18, 20 sowie den III-geschossigen Mehrfamilienreihenhäusern Cheruskerstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12 bebaut. Die Häuser wurden Ende der 50er Jahre von der Gemeinnützigen Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Im Haus Cheruskerstraße 4 mit dem Bewertungsobjekt befinden sich 6 Wohnungen (jeweils 2 im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss). Im Kellergeschoss befinden sich neben den Abstellräumen ein Fahrradkeller und eine Waschküche.

Im Jahr 2002 wurden die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, nachdem die Stadt Köln am 19.03.2002 für insgesamt 56 Wohnungen die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt hatte.

Auf- und Ausbau des Mehrfamilienreihenmittelhauses Cheruskerstraße 4 mit dem Bewertungsobjekt sowie der Unterhaltungszustand sind dem Alter entsprechend als normal zu bezeichnen. Seit der Erstellung bis heute sind eine Reihe von Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden (z.B. Wärmedämmputz, Fenster, Haustür). Das Kellergeschoss ist renovierungsbedürftig, die Fassade ist tlw. renovierungsbedürftig (Anstrich), im Sockelbereich bestehen tlw. Feuchtigkeiterscheinungen und Putzabplatzungen. Gemäß den Protokollen sind in den letzten Eigentümerversammlungen am 12.12.2023 und 08.01.2025 keine Sonderumlagen beschlossen worden; allerdings steht in Zukunft eine Dachsanierung an.

2.6.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 48 des Aufteilungsplans liegt im 1. Obergeschoss rechts vom Hauseingang aus gesehen und ist mit dem Wohnzimmer mit Balkon zum hinteren Grundstücksbereich nach Süden hin ausgerichtet.

Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung zu rd. 58 m² (Berechnung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 10.1):

- | | |
|-------------------|-------------------|
| • Wohnzimmer | 17 m ² |
| • Schlafzimmer | 14 m ² |
| • Esszimmer | 13 m ² |
| • Küche | 4 m ² |
| • Bad | 4 m ² |
| • Flur | 5 m ² |
| • Balkon (zu 1/4) | 1 m ² |

Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen, den Verkehrswert mindernden Mängel oder Schäden festgestellt (eine Tür besitzt nur eine lichte Höhe von rd. 1,85 m, Türen tlw. renovierungsbedürftig). Zum Bewertungsobjekt gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von rd. 10 m² (s. Anlage 10.2). Die Kellerräume sind durch Mauerwerk voneinander getrennt.

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

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen.

Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.2.1 Bodenwertanteil

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale

des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit mehrgeschossiger Wohnbebauung und den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: II - III
- Geschossflächenzahl: 1,0
- Bemerkung: Auf dem Streitacker

zum Stichtag 01.01.2025 zu 730 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Bodenpreisentwicklung in Köln-Gremberghoven in diesem Jahr bisher nicht festzustellen ist. Im Hinblick auf die geringere bauliche Ausnutzung (Geschossflächenzahl rd. 0,4) ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,80 anzubringen. Im Hinblick auf die Lärmemissionen durch den Schienenverkehr wird ein weiterer Abschlag von 10 % für erforderlich gehalten.

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohnflächen gebildet wurden. Im miteigentumsanteilbezogenen Bodenwert ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum im Kellergeschoss berücksichtigt. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$\begin{aligned} 10.012 \text{ m}^2 * 730 \text{ €/m}^2 * 0,8 * 0,9 * 16,88/1.000 &= 88.828 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{89.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

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 Cheruskerstraße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 11,35 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Mieten für Wohnungen im Stadtteil Gremberghoven z.Zt. im Mittel bei 11,75 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) weist für Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in einfacher bzw. mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche um 60 m² Nettokaltmieten von 6,50 €/m² bis 8,40 €/m² bzw. von 7,10 €/m² bis 9,10 €/m² aus.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und des Alters des Gebäudes sowie der Wohnfläche eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 10,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$58 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 6.960 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^3 = 20 \%$$

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

$$\text{Instandhaltungskosten: } 58 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 812 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 6.960 \text{ €} * 0,02 = 139 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.380 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 20 \%$$

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 48 im 1. Obergeschoss
rechts Cheruskerstraße 4 in 51149 Köln-Gremberghoven - 18 -

Reinertrag:

$$6.960 \text{ €} * 0,80 = 5.568 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermiete-
tes Wohnungseigentum, rechtsrheinisch, 60 m² = 2,10 % ± 1,00 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Art und der Lage des Bewer-
tungsobjekts sowie der aktuellen Zinssatzentwick-
lung = 2,25 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$89.000 \text{ €} * 0,0225 = 2.002 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$5.568 \text{ €} - 2.002 \text{ €} = 3.566 \text{ €}$$

Gebäudealter: 2025 - ca. 1960 = 65 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den An-
lagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungs-
dauer 80 Jahre, Modernisierungsgrad 8 Punkte =
mittlerer Modernisierungsgrad) = 35 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 2,25 % und einer Restnutzungsdauer von 35
Jahren = 24,046

Gebäudewertanteil:

$$3.566 \text{ €} * 24,046 = 85.748 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{86.000 \text{ €}}$$

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	89.000 €
• Gebäudewertanteil	=	86.000 €

Summe	=	175.000 €

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

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

Marktanpassung:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („*boG's*“):

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

ge berücksichtigt 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 kein Abschlag vom vorläufigen Ertragswert für erforderlich gehalten.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu: **175.000 €**

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben.

Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudedefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.3.1 Gebäudefaktor

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Verkaufsangebote für Wohnungen im Bereich der Cheruskerstraße in Köln-Gremberghoven z.Zt. im Mittel bei rd. 3.200 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Kaufpreise für Wohnungen aus dem Bestand (älter als 3 Jahre) in Gremberghoven z.Zt. im Mittel bei rd. 3.000 €/m².

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln lagen die Verkaufspreise im Jahr 2023 für weiterverkauftes Wohnungseigentum (Wohnfläche 60 m² - 100 m², alle Wohnlagen, alle Ausstattungsstandards) der Baujahre 1960 - 1969 bzw. der Baujahre 1939 - 1959 im benachbarten Stadtteil Eil bei 2.878 €/m² mit einer Spanne von 1.951 €/m² - 4.143 €/m² (ermittelt aus nur 3 Kaufpreisen) bzw. bei 2.665 €/m²

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 48 im 1. Obergeschoss
rechts Cheruskerstraße 4 in 51149 Köln-Gremberghoven - 21 -

mit einer Spanne von 2.464 €/m² - 2.774 €/m² (ermittelt ebenfalls aus nur 3 Kaufpreisen). Für den Stadtteil Gremberghoven sind keine Verkaufspreise angegeben.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen im benachbarten Bereich Eil / Porz-Ost / Urbach zum Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert (= Gebädefaktor) in Höhe von 2.790 €/m² 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 m² - 80 m²
- Gebäudestandard: mittel
- Modernisierungstyp: teilmodernisiert
- Geschosslage: 2
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 13 - 30
- 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 2.930 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2790 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	705701		
Baujahr	1972	1960	7.0 %
Wohnfläche	41 m ²	58 m ²	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13	56	-2.0 %
Anzahl der Geschosse	1	3	0.0 %
Geschosslage	2	2	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.930 €/m²	

Hiermit ergibt sich folgender Wert:

$$58 \text{ m}^2 * 2.930 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{170.000 \text{ €}}$$

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 nach sachverständigem Ermessen ein mittlerer Rohertragsfaktor von 25 als marktangemessen angesehen.

Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$6.960 \text{ €} * 25 = \mathbf{174.000 \text{ €}}$$

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 zu:

$$(170.000 \text{ €} + 174.000 \text{ €}) : 2 = \mathbf{172.000 \text{ €}}$$

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: **175.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **172.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 48 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss rechts nebst Abstellraum Nr. 48 im Kellergeschoss des Mehrfamilienreihenmittelhauses Cheruskerstraße 4 in Köln-Gremberghoven wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

175.000 €

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. Auszüge 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 11.03.2025



(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

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

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁴

**III-geschossiges, voll unterkellertes Mehrfamilienreihenmittelhaus
Cheruskerstraße 4**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Fassade	Wärmedämmputz, Sockel in Glattputz
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung
Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech
Schornsteinköpfe	Mauerwerk
Treppenhaus	Wände mit Kratzputz, im EG Wand- fliesen, Fußböden und Betontreppen mit Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit kunststoffummantelten Handläufen
Hauseingangstür/Seitenteil	in Holz mit isolierverglasten Lichtaus- schnitten (Drahtglas)
Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte
Hauseingangspodest	Beton mit Fliesenbelag
Kellerausgangstür	Holztür mit Drahtglaslichtausschnitt

⁴ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 48 im 1. Obergeschoss rechts

Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt
Fenster, Balkontür	in Kunststoff mit Isolierverglasung, keine Rollläden
Fußböden	schwimmender Estrich mit PVC- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Bad rd. 1,8 m hoch, in der Küche rd. 1,5 m hoch
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	Bad mit Kurzwanne, WC und Handwaschbecken; Waschmaschinenanschluss
Heizung	Gasheizung, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Balkon	Betonkragplatte mit Fliesenbelag Geländer in Metallkonstruktion mit Hartfaserplatten und Metallrohrhandlauf, eine Seite mit Sichtschutz

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

Anlage 4

**Wohnflächenberechnung⁵
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

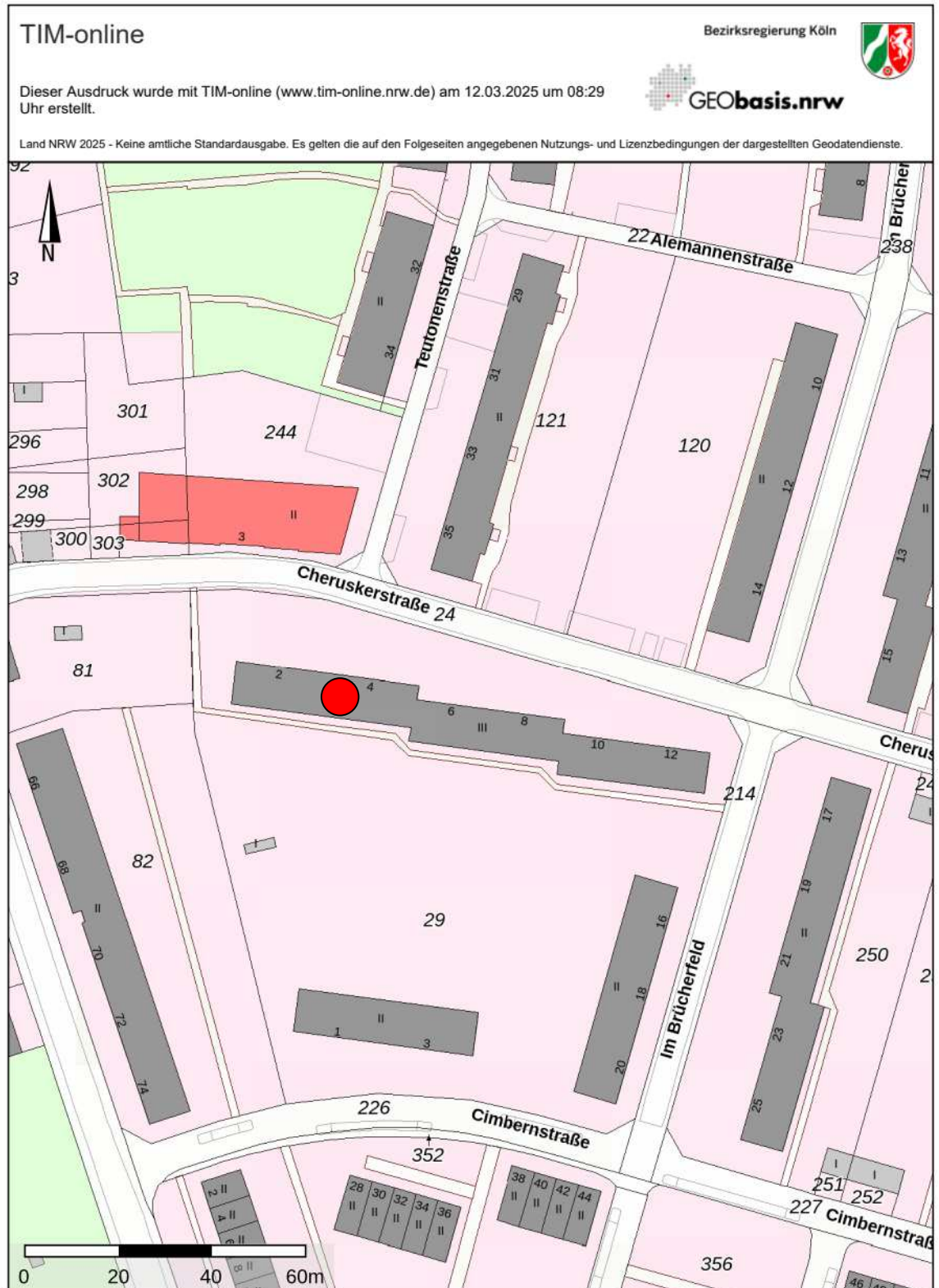
Wohnzimmer	$4,11 * 4,16 - 0,31 * 0,38$	=	16,98 m ²
Schlafzimmer	$3,48 * 4,19 - 0,32 * 0,38$	=	14,46 m ²
Esszimmer	$3,00 * 4,23 - 0,37 * 0,35$	=	12,56 m ²
Küche	$2,68 * 1,22 + 1,92 * 0,17$	=	3,60 m ²
Bad	$1,83 * 2,26 - 0,32 * 0,62$	=	3,94 m ²
Flur / Abstellraum	$1,34 * 3,22 + 0,98 * 0,48$ $+ 0,48 * 0,46$	=	5,01 m ²
Balkon (zu ¼)	$1,45 * 3,11 * 0,25$	=	1,13 m ²
Summe		----- =	57,68 m ²
		=	rd. 58 m²

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

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 48 im 1. Obergeschoss
rechts Cheruskerstraße 4 in 51149 Köln-Gremberghoven - 31 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7.1

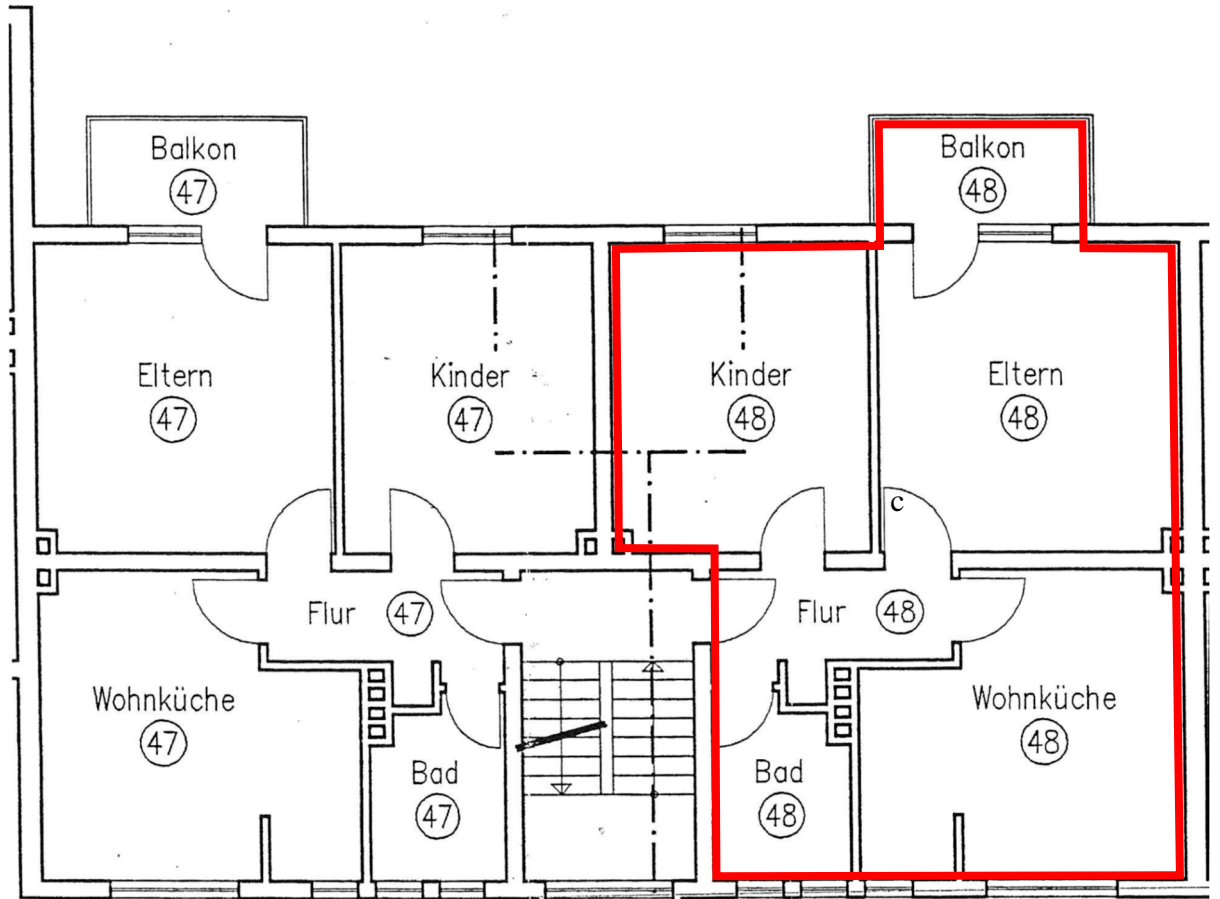


Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 48 im 1. Obergeschoss
rechts Cheruskerstraße 4 in 51149 Köln-Gremberghoven - 32 -

Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan

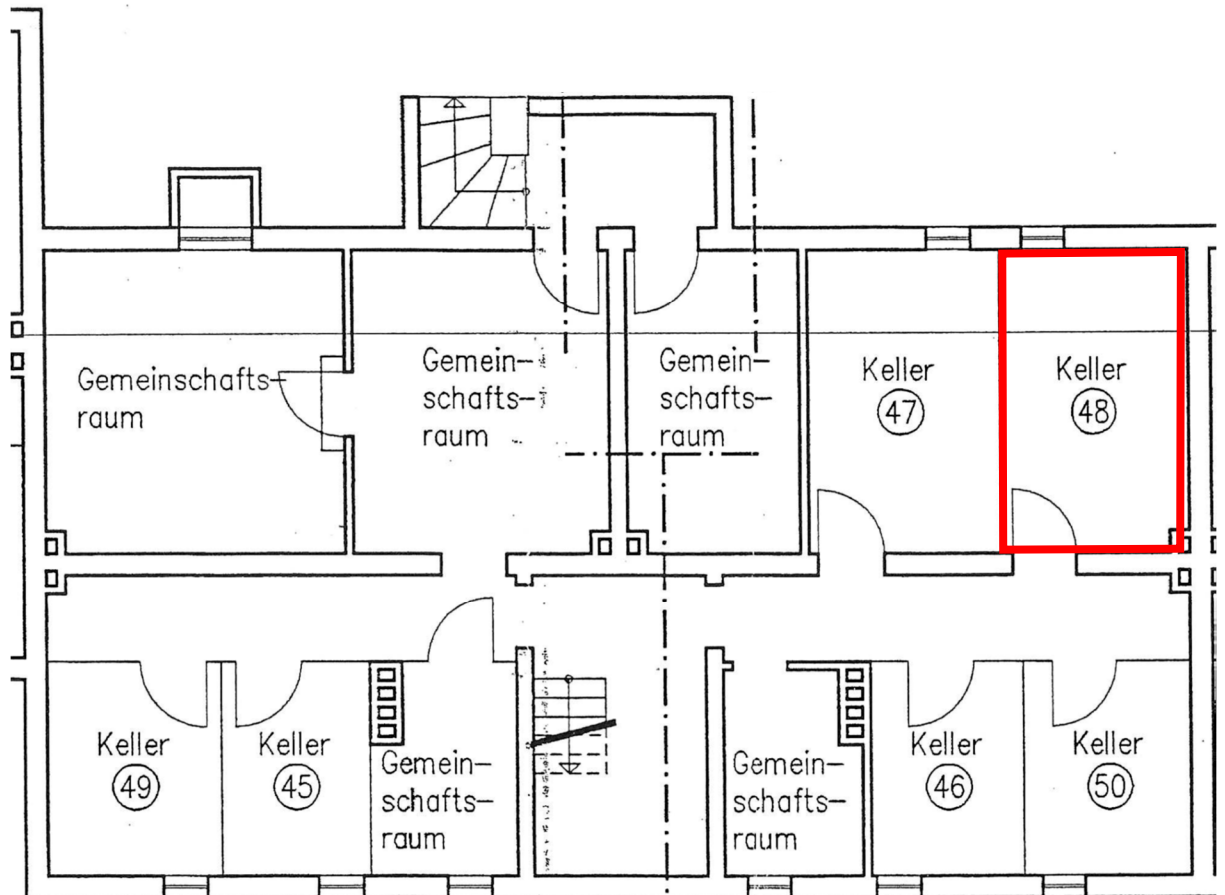
Anlage 10.1

- tatsächlicher Ausbau im Bereich Flur / Bad geringfügig abweichend -



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 48 im 1. Obergeschoss
rechts Cheruskerstraße 4 in 51149 Köln-Gremberghoven - 33 -

Grundriss Kellergeschoss gemäß Aufteilungsplan Anlage 10.2



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 48 im 1. Obergeschoss
rechts Cheruskerstraße 4 in 51149 Köln-Gremberghoven - 34 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Mehrfamilienhäuser Cheruskerstraße 2 - 12



Cheruskerstraße 4 mit Wohnung Nr. 48 im 1. OG rechts



Hauseingang Cheruskerstraße 4

Fotografische Aufnahmen

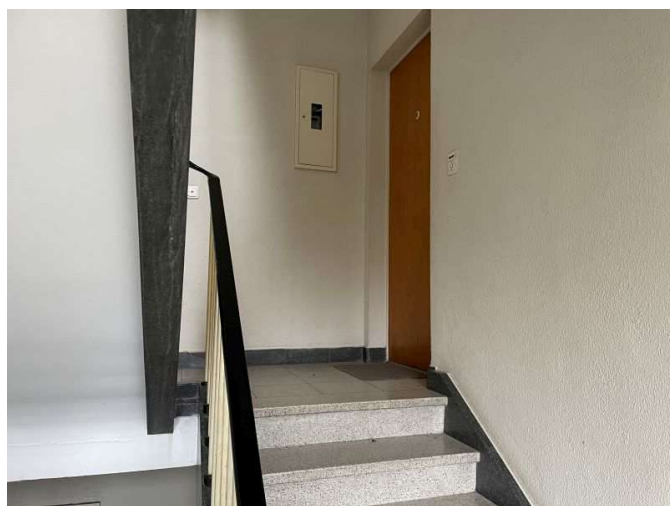
Anlage 11.2



Rückwärtige Ansicht mit Wohnung Nr. 48 im 1. OG rechts



Balkon der Wohnung Nr. 48 im 1. OG rechts



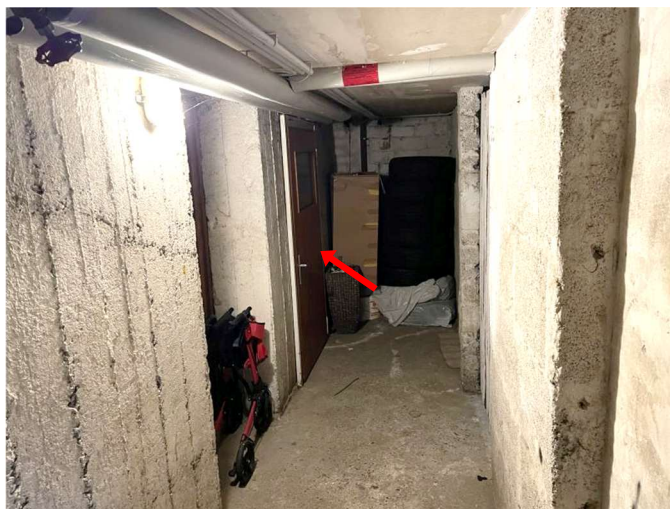
Eingangstür Wohnung Nr. 48 im 1. OG rechts

Fotografische Aufnahmen

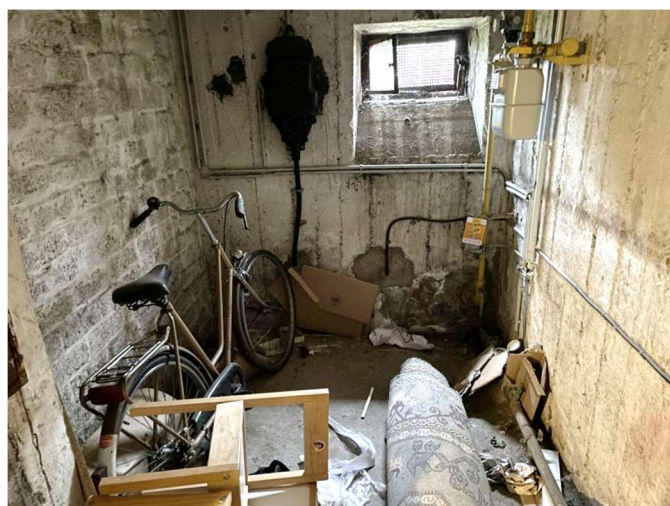
Anlage 11.3



Kellertreppe



Kellerraum Nr. 48 zur Wohnung Nr. 48 im 1. OG rechts



Kellerraum