



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 03.06.2025
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 20
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de
web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 24.326

1. / 5 Ausfertigungen

Dieses Gutachten umfasst 55 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

17.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Wohnungseigentumseinheit Nr. 6 im 2. Oberge-
schoss (rechts) des Mehrfamilienwohnhauses
Artushof 1

50739 Köln (Mauenheim)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Teilungsversteigerungssache

XXX XXX ./ XXX XXX

AZ: 92 K 054 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Wohnungseigentumseinheit Nr. 6 im 2. Obergeschoss (rechts) mit einem wohnungsergänzenden Kellerabstellraum Nr. 6 in einer Mehrfamilienwohnhauszeile, bestehend aus drei jeweils voll unterkellerten Mehrfamilienwohnhäusern mit drei Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss (insgesamt aufgeteilt in 18 Wohnungseigentumseinheiten), davon 59,92 / 1.000 -tel Miteigentumsanteil im Haus " Artushof 1 ".

Bodenwertanteil		€	207.900.-
Grundstücksgröße:	3.178 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 1.092.-		
(vorl.) Sachwert		€	n.a.
Ertragswert		€	301.100.-
Wohnfläche:	rd. 90 m ²		
PKW - Stellplatz:	-- Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 11.880.-		
Rohertragsfaktor:	25,3 -fach		
Liegenschaftszins:	2,25 %		
Baumängel und -schäden /			
Imponderabilien:	€ 26.200.-		
Vergleichswert (nachrichtlich)		€	312.400.-
Verkehrswert / Marktwert			
(rd. € 3.333.- je m ² Wohnfläche)		€	300.000.-

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich und teils im Bereich des Gemeinschaftseigentums besichtigt. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen; eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach äußerem Eindruck, der Aktenlage und Kenntnis vergleichbarer Wohnungseigentumseinheiten im Bewertungsobjekt. Ein Zutritt ist dem Unterzeichner - wie vorgenannt - nicht gewährt worden.

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
1.	Vorbemerkung	4-5
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	6
3.	Grundstücksbeschreibung	7-9
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10-11
4.2	Ergänzende Angaben	12-13
5.	Bebauung	14
6.	Baubeschreibung	15-19
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	20
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	21
7.3	Wohnflächenzusammenstellung	22
8.	Grundbuchdaten	23-24
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	25-26
9.2	Bodenwertanteil	27-28
9.3	Ertragswert	29-30
9.4	Immobilienrichtwert / Vergleichswerte (nachrichtlich)	31-33
9.5	Zusammenstellung	34-35
9.6	Verkehrswert / Marktwert	36
10.	Anlagen	37-55
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (8 Seiten, 15 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Aufteilungszeichnungen (7 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 92, bin ich mit Schreiben vom 12.09.2024 (Posteingang 10.10.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 17.04.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 20.03.2025 eine Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Herr XXX XXX,
- 2.) der Sachverständige.

Der Zutritt zur Wohnung wurde durch Frau XXX XXX nicht gewährt. Es hat lediglich ein Außentermin und die Inaugenscheinnahme des Gemeinschaftseigentums mit Herrn XXX XXX stattgefunden.

Mit Schreiben vom 23.04.2025 wurde die Antragsgegnerin gebeten, eine verbindliche Terminabsprache für eine Innenbesichtigung bis spätestens zur 20. KW 2025 mit dem Unterzeichner zu vereinbaren; dies blieb ohne Rückmeldung.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis vergleichbarer Wohnungseigentumseinheiten im Bewertungsobjekt und der Aktenlage. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Köln zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Köln eingeholt / recherchiert worden (2. - 10.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 15.08.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 21.01.2025,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 28.01.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 23.01.2025,

- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 21.01.2025,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 21.01.2025
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 21.01.2025,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 21.01.2025,
- 9.) Aufteilungszeichnungen i.M. 1:100 vom 09.10.2003,
- 10.) Teilungserklärung vom 12.11.2003, Notar Dr. XXX XXX, Köln, UR. - Nr. 2794 / 2003 H.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Wohnungseigentumseinheit Nr. 6 im 2. Obergeschoss (rechts) nebst Kellerraum im Mehrfamilienwohnhaus " Artushof 1 ".

Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach äußerem Eindruck, der Aktenlage und Kenntnis vergleichbarer Wohnungseigentumseinheiten im Bewertungsobjekt. Ein Zutritt ist dem Unterzeichner - wie vorgenannt - nicht gewährt worden.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage des vorliegenden Katasterplanes i.M. 1:1000 mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Mauenheim liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 4 km nordwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf. Der Stadtbezirk 5 (Köln - Nippes) besteht aus 7 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 117.690 Einwohner, davon Mauenheim mit ca. 5.575 Einwohnern.

Das mit einer Mehrfamilienwohnhauszeile - insgesamt bestehend aus 3 Häusern - bestehenden Wohnanlage - aufgeteilt in 18 Wohnungseigentums-einheiten - bebaute Grundstück liegt im südöstlichen Stadtteilbereich, in unmittelbarer Nähe des " Verschiebebahnhofs Köln - Nippes ".

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit Mehrfamilienwohnhäusern in Zeilenbauweise, kleineren Mehrfamilienwohnhäusern und Reihenhäusern, Kindergärten, einer Schule, einem Spielplatz sowie einer Kleingartenanlage teils offen, teils geschlossen bebaut.

Gute Einkaufsmöglichkeiten bestehen in der " Neusser Straße " im Stadtteil Nippes in ca. 1.200 m Entfernung, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den benachbarten Stadtteilen vorhanden

Verkehrsanbindungen bestehen über den " Mauenheimer Gürtel " / " Parkgürtel " zur Autobahn A 57 (Anschlussstelle " Köln - Ehrenfeld ") mit Anschluss an den Kölner Autobahnring am Autobahnkreuz " Köln - Nord ".

U - Bahnanschluss besteht in der " Neusser Straße " bzw. am " Parkgürtel ". Hier ist auch ein S - Bahnhaltestelle vorhanden. Bushaltestellen bestehen am " Nibelungenplatz ".

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Stadtteil Köln - Mauenheim ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere linksrheinische Kölner Wohnlage zu bezeichnen, das Bewertungsobjekt ist in Bezug auf den Stadtteil Mauenheim aufgrund der direkten Nähe zum ehem. " Verschiebebahnhof Köln - Nippes " und den Bahnflächen als einfache bis mittlere Wohnlage einzustufen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich, Eckgrundstück,
 Grundstücksfront = ca. 70,00 m (" Artushof "),
 Grundstückstiefe = bis ca. 65,00 m (" Etzelstraße ").

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist im Wesentlichen eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau.

Erschließung:

Die Erschließungsanlage " Artushof " ist als Wohnstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 10,00 m breit bzw. als Sackgasse / Wendeplatz mit einer Parkplatzeinzel ausgebaut; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und Parkmöglichkeiten und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Die " Etzelstraße " ist in dem zu bewertenden Bereich 9,00 m breit und ohne Bürgersteige ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 28.01.2025 wird ein Erschließungsbeitrag für die Erschließungsanlage " Artushof " für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Es unterliegt gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL I S. 3634) der Erschließungsbeitragspflicht für die Erschließungsanlage " Etzelstraße ".

Der Ausbau der Erschließungsanlage " Etzelstraße " ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Da hier nicht bekannt ist, wann der endgültige Ausbau abgeschlossen sein wird und welche Kosten hierfür entstehen, ist eine Angabe über die Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages zurzeit nicht möglich.

1968 wurden von der Voreigentümerin des Grundstückes " Artushof 1 - 5 " Vorausleistungen auf die zukünftigen Erschließungsbeiträge gezahlt. Nach Anrechnung auf die für die Erschließungsanlage " Artushof " zu zahlenden Erschließungsbeiträge verbleibt für die Front " Etzelstraße " noch insgesamt ein Vorausleistungsbetrag von € 24.889,44 für das Flurstück 1098.

Diese Vorausleistung wird auf den endgültig zu zahlenden Erschließungsbeitrag angerechnet, wenn der Vorausleistende das Grundstück nach Inkrafttreten des BauGB, am 01.07.1987, veräußert hat. Hat jedoch der erstmalige Eigentumswechsel vor dem 01.07.1987 stattgefunden, ist eine schriftliche Erklärung des Vorausleistenden einzuholen, ob die gezahlte Vorausleistung dem neuen Eigentümer anzurechnen oder an den Vorausleistenden selbst zu erstatten ist.

Diese Frage ist bei der endgültigen Veranlagung zu klären.

Für das Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) alte Fassung nicht zu entrichten.

Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 23.01.2025 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das zu bewertende Grundstück teilweise im Bereich einer altlastverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG mit der Nr. 50202 und der Bezeichnung " Neue Kempener Straße ".

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.

Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Immissionen:

Als wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage sind die Immissionen ausgehend von dem nahegelegenen "Verschiebebahnhof Köln - Nippes" feststellbar.

Unmittelbar angrenzende, störende Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) befindet sich das zu bewertende Objekt bezogen auf die Emissionsquelle "Straße" im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 55 \text{ dB(A)} \leq 60 \text{ dB(A)}$ und bezogen auf die Emissionsquelle "Schiene (Bund)" ebenfalls im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 55 \text{ dB(A)} \leq 60 \text{ dB(A)}$.

Nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich bezogen auf die Emissionsquelle "Schiene (Bund)" auf $L - night / dB(A) > 50 \text{ dB(A)} \leq 55 \text{ dB(A)}$ und entfällt bezogen auf die Emissionsquelle "Straße".

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 21.01.2025 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

" Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (...). "

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,21

" wertrelevante " GFZ = 0,63

Denkmalschutz:

Das vorgenannte Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator - Denkmalbehörde) gem. § 2 DSchG NRW nicht als Baudenkmal eingetragen.

*) Abrufbar unter <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planenbauen/bebauungsplaene/koelner-bebauungsplaene>.

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 21.01.2025 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

Ob auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken begünstigenden Baulasten eingetragen sind, wurde nicht geprüft. Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfremde Bodenwert zugrunde gelegt.

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) vom 21.01.2025.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen konnten nicht festgestellt werden. Der Zutritt zur Wohnungseigentumseinheit Nr. 6 wurde dem Unterzeichner nicht gewährt (fehlende Innenbesichtigung).

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt durch die Antragsgegnerin eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 6 wird augenscheinlich kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

Verwalter der Eigentümergemeinschaft:

XXX XXX

Hausgeld / Sonderumlagen / Eigentümerbeschlüsse:

Das monatliche Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. 6 beträgt lt. Auskunft des WEG - Verwalters z.Zt. € 450.- mtl. inkl. Heizkosten.

Die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt zum 31.12.2024: rd. € 59.739.-. Ob eine Sonderumlage bzw. weitere wertrelevante Eigentümerbeschlüsse bestehen ist z.Zt. nicht bekannt.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung vom 12.11.2003, Notar Dr. XXX, Köln, Urkundenrolle Nr. 2794 / 2003 H wurde eingesehen und folgende Eckdaten entnommen:

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG: (...)

- " Ein 59,92 / 1.000 -tel, Miteigentumsanteil am Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts samt Nebenräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet."

Sondernutzungsrechte bezogen auf die Wohnungseigentumseinheit Nr. 6 bestehen nicht.

Die bauliche Abgeschlossenheit (AZ.: 63 / T35 / 0563 / 2003) der Stadt Köln gemäß der Bescheinigung des § 7, Abs. 4, Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes datiert vom 05.01.2004:

" Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan Blatt 1 - 9 mit Nummer 1 - 18 bezeichneten Wohnungen einschließlich der Zuhörräume im Kellergeschoß in dem bestehenden Gebäude auf vorgenanntem Grundstück sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des WEG (Wohnungseigentumsgesetz) ".

5. Bebauung

Wohnungseigentumseinheit Nr. 6, im 2. Obergeschoss (rechts) mit einem wohnungsergänzenden Kellerabstellraum Nr. 6 in einer Mehrfamilienwohnhauszeile, bestehend aus drei jeweils voll unterkellerten Mehrfamilienwohnhäusern mit drei Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss (insgesamt aufgeteilt in 18 Wohnungseigentumseinheiten), davon 59,92 / 1.000 -tel Miteigentumsanteil im Haus " Artushof 1 ", enthaltend:

Kellergeschoss:

wohnungsergänzender Kellerabstellraum Nr. 6,
 anteilig am Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Kellerflur, Gemeinschaftskeller, Heizung, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

anteilig: Hauseingang, Treppenhaus, Flur, Gemeinschaftsflächen.

1. Obergeschoss:

anteilig: Treppenhaus, Flur, Gemeinschaftsflächen.

2. Obergeschoss:

Wohnungseigentum Nr. 6 mit: 4 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Spind, Loggia.
 anteilig: Treppenhaus, Flur, Gemeinschaftsflächen.

Dachgeschoss:

anteilig: Speicher (nicht ausgebaut).

(...) anteilig besonders zu bewerten:

- Kelleraußentreppe (Betontreppe, Metallgeländer),
- Hauseingang (Vordach: Stahlbetonkragplatte, Papplagen, Zinkteile, geflieste Eingangsstufe),
- Loggien (Stahlbetonkragplatte, lackierte Stahlbrüstung mit Glasfüllung bzw. massive Brüstung).

6. Baubeschreibung

Die Baubeschreibungen beruhen auf Angaben aus der Bauakte bzw. der Außenbesichtigungen und / oder sachverständigen Annahmen.

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit Mipolamhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit Mipolamhandlauf.

Decken über den Obergeschossen:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit Mipolamhandlauf.

Dach:

Satteldächer mit Dachüberständen, Holzkonstruktion, Ziegel, baujahres-typische Isolierungen / Dämmungen, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Putz mit Anstrich (hell), Sockel (grau) und Fensterfaschen (gelb) farblich abgesetzt, Kamin, Fensterbrüstungen des Treppenhauses und Brüstungen der Loggien aus Ziegelmauerwerk bzw. im Eckbereich als lackierte Stahlkonstruktion.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Anstrich, Treppenhaus: Kunststeinbelag, Geschosse: Estrich, Wohnung Nr. 6: unbekannt (fehlenden Innenbesichtigung).

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen, als Fenstertür zur Loggia, Dreh- / Drehkippschläge, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, Rollläden im Erdgeschoss, Metallgitterfenster, Glasbausteine im Bereich des Treppenhauses.

Türen:

Leichtmetall - Haustür mit Glasausschnitten, Griffstange sowie Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage, Holz - Wohnungseingangstüren mit Spion, innerhalb der Wohnung Nr. 6: Holztüren und -zargen, Metallbeschläge, o.ä., Kellerverschlüsse, Metaltür mit Glasausschnitt zur Kelleraußentreppe.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Küche: Fliesen-
spiegel, Bad: Wandfliesen, o.ä., Treppenhaus: Putz, Anstrich, teilweise ge-
flieset, Decken: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Keller:
schalungsrau, Anstrich.

Sanitärausstattung:

Die Ausstattungen / Ausführung der Sanitäranlagen (Bad) sind aufgrund
fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt; es wird ein baujahrtypischer,
durchschnittlicher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (" Contracting - Vertrag ").

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau der Wohnung Nr. 5 entspricht - nach äußerem Eindruck -
normalen Wohnansprüchen.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen werden als
normaler Standard - entsprechend dem Ausführungsstandard des Baujahres
bzw. Modernisierungsjahres - vorausgesetzt. Nach Auskunft des Antrag-
stellers wurde die Wohnung ca. im Jahr 2014 saniert.

Baujahr:

Geschätzt ca. 1965, in Teilbereichen verbessert / verändert / modernisiert,
Aufteilung in Wohnungseigentum ca. 2003 / 2004.

Grundrisslösung:

familiengerechter Mehrfamilienwohnhauszeilengrundriss, wirtschaftliche
Wohnungsgröße gem. Planunterlagen, Balkon mit Südwestausrichtung.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema "Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen" gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde ein kleiner bis mittlerer Modernisierungsgrad im Rahmen der üblichen Instandhaltung zugrunde gelegt.

Im Bereich des Gemeinschaftseigentums - bezogen auf das Gebäudealter - allgemein gepflegt, bezogen auf die Wohnung Nr. 6 wird ein befriedigender Gesamtzustand vorausgesetzt; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf 32 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag im Außenbereich nicht feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. augenscheinlich - soweit besichtigt - nicht erforderlich.

Die Baumängel und -schäden im Innenbereich sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt. Im Rahmen dieses Gutachten wird für den Innenbereich ein ca. 8 % -iger Abschlag des vorläufigen Ertragswertes als pauschaler Abzug für Baumängel und -schäden in Ansatz gebracht.

Folgende Minderwerte sind im Vergleich zu einem Wohnungseigentum gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- nicht besichtigter Innenbereich und daraus resultierende Imponderabilien " mögliche Bauschäden / -mängel ",
 pauschale 8 % des vorl. Ertragswertes; anteilige
 Wertminderung wegen Baumängel / -schäden: € 26.200.-
 (...) entspricht rd. €/m² 291.- bei rd. 90 m² Wohnfläche.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhaften Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SÜwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (in Wasserschutzgebieten) und ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen (anteilig):

Grünanlagen, Einfriedungen, Zugangswege, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Katasterplan i.M. 1:1000 vom 21.01.2025 ermittelt, Maße digital abgegriffen.

Mehrfamilienwohnzeile " Artushof 1 - 5 "

KG:	=	664,00 m ²
EG:	=	664,00 m ²
1. OG:	=	664,00 m ²
2. OG:	=	664,00 m ²
DG: *)	=	664,00 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		3.320,00 m²

(...) davon:

59,92 / 1.000 -tel Miteigentumsanteil

des **Wohnungseigentums Nr. 6**

im 2. Obergeschoss (rechts):

$$3.320,00 \text{ m}^2 \times 59,92 / 1.000 \text{ -tel} = 198,93 \text{ m}^2$$

$$\text{anteilige BGF:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{199,00 \text{ m}^2}}$$

*) Gemäß ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).4 zu §12 ImmoWertV sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern Dachgeschosse bei unter 1,25 m Höhe nicht nutzbar, bei Höhen über 1,25 m und unter 2,00 m Höhe eingeschränkt nutzbar und bei über 2,00 m Höhe nutzbar und dementsprechend mit Zu- und / oder Abschlägen zu berücksichtigen.

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

Lt. Katasterplan i.M. 1:1000 vom 21.01.2025 gem. §§ 19, 20 BauNVO, bzw. in Anlehnung an die Kriterien der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelt, in dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Flächen berücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Maße digital abgegriffen.

Mehrfamilienwohnanlage " Artushof 1 - 5 "

Grundfläche:	=	664,00 m ²
Geschossfläche (EG bis 2.OG *):		
664,00 m ² x 3	=	1.992,00 m ²
Grundstücksfläche (Flurstück 1098):	=	3.178,00 m ²
GRZ:	664,00 m ² / 3.178 m ²	= 0,21
" wertrelevante GFZ ":	1.992,00 m ² / 3.178 m ²	= 0,63

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
 Gem. § 16 ImmoWertV i.V. mit § 5 ImmoWertV sind in der für die Wertermittlung wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ) auch die Geschossflächen, die nach dem Bauplanungsrecht i.V.m. dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, z.B. Dachgeschosse, zu berücksichtigen. Demnach sind Geschossflächen von ausgebauten und ausbaufähigen Dachgeschossen mit dem 0,75 -fachen, Staffel- und Mansardgeschosse zu 100 % und Dachspitzen sowie Kellergeschosse nicht zu berücksichtigen.

7.3 Wohnflächenzusammenstellung

Wohnungseigentumseinheit Nr. 6

Dem Unterzeichner liegen keine ausreichend vermaßten Bauzeichnungen des Bewertungsobjektes vor. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden, der Zugang zur Wohnung Nr. 6 wurde nicht gewährt (fehlende Innenbesichtigung). Die Wohnfläche beträgt lt. Angabe des Antragsstellers rd. 90 m². Dies wird bestätigt durch das vormals durchgeführte örtliche Aufmaß der spiegelverkehrt ausgeführten Wohnung im 2. Obergeschoss (links).

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. **90 m²** mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit angehalten.

8. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch)

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 15.08.2024; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Teilungsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Teilungsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Teilungsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von	Nippes
Blatt	24116
Gemarkung	Nippes
Flur	90
Flurstück	1098
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Artushof 1, 3, 5.
Größe	3.178 m ²
Miteigentumsanteil	von 59,92 / 1.000 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung im Haus Artushof 1 im 2. Obergeschoss samt Nebenräumen.

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen (Blätter 24111 bis 24128).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter.

Ausnahmen: Erstveräußerung, Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Bezug: Bewilligung vom 12.11.2003 (UR - Nr. 2794 / 03, Notar Dr. XXX XXX, XXX). Von Blatt 15774 hierher übertragen. Eingetragen am 27.07.2004.

Abt. I / Eigentümer / -in	5.1 XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX,
	5.2 XXX XXX, geborene XXX, geboren am XX.XX.XXXX.
	- zu je ½ - Anteil -

- Abt. II**
- lfd. - Nr. 1 - 5 *gelöscht,*
 - lfd. - Nr. 6 *Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 K 54 / 24), eingetragen am 15.08.2024.*

Durch das o.g. Recht / Eintragung in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Wohnungseigentumseinheit Nr. 6 nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Ertragswertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfrei ausgewiesen.

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert (§ 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Ertragswert abgeleitet.

9.2 Bodenwertanteil

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 1.240.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln, Ortsteil Mauenheim, " Siegmundstraße ", für die Bodenrichtwertzone Nr. 502004, Baugrundstücke für allgemeine Wohnbauungen (Mietgeschosswohnungsbaugrundstücke), viergeschossige Bauweisen, bei einer Geschossfläche von 1,4.

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2025	€	1.240.-
Anpassung / Minderung aufgrund der Immissionen durch die Lage des Bewertungsgrundstücks in unmittelbarer Nähe zu den Bahngleisen (ehem. Verschiebebahnhof Köln Nippes), abzgl. 10 %		
€/m ² 1.240.- x 0,90	€	1.116.-
Anpassung / Minderung aufgrund geringerer baulicher Ausnutzung (GFZ 0,63 / 1,40) im Vergleich zu den Richtwertkriterien		
€ 1.116.- je m ² x 1,25 / 1,66 ^{*)}	€	840.- rd.
Anpassung / Steigerung aufgrund der Aufteilung in Wohnungseigentum (WE - Faktor).		
€ 840.- je m ² x 1,30 ^{**)}	€	1.092.-
	€	1.092.-

^{*)} Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2025 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ). Gem. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses lässt sich die Wertzahl bei abweichender baulicher Ausnutzung (GFZ) mittels folgender Gleichung ableiten:

$$\text{Wertzahl (WZ)} = 0,988 \times e^{(0,37233 \times \text{GFZ})}$$

Bei einer GFZ von 2,70 ist die Wertzahl (WZ) von 2,70 zugewiesen. Die vorstehende Gleichung ist nur in dem Bereich einer GFZ von 0,40 bis 2,70 anwendbar. Für den Bereich mit einer GFZ > 2,70 ist eine lineare Umrechnung angemessen. Die Wertzahl zeigt die Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung.

^{**)} Nach dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2025, ist ein Umrechnungskoeffizient von 1,30 (± 0,30) zur Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für WE - Grundstücke anzuwenden. Für das linksrheinische Stadtgebiet ergibt sich ein Mittelwert von 1,50 (± 0,50) und für das rechtsrheinische Stadtgebiet von 1,30 (± 0,30). Der Faktor gilt vornehmlich für unbebaute WE - Grundstücke sowie für den Bodenwertanteil eigengenutzter Eigentumswohnungen, nur bedingt für umgewandelte Wohnungen in typischen Mietwohnanlagen.

3.178 m ² Vorderland (Flurstück 1098), á € 1.092.-	€	3.470.400.- rd.
-- m ² erstes Hinterland, á € -.-	€	-.-
-- m ² zweites Hinterland, á € -.-	€	-.-
		<hr/>
Bodenwert (gesamt)	€	3.470.400.-
		<hr/>
(...) anteilig: Wohnungseigentum Nr. 6 im 2. Obergeschoss (rechts) des Hauses " Artushof 1 "		
€ 3.470.400.- x 59,92 / 1.000 -tel Anteil	€	207.900.- rd.
Bodenwertanteil (ebf) ^{*)}	€	207.900.-
		<hr/>

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 90 m² einem wohnflächen-
bezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 2.310.-.

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher
Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

^{*)} **Modellkonformer Bodenwert**
Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

9.3 Ertragswert

Wohnungseigentum Nr. 6 im 2. Obergeschoss (rechts) in einem Mehrfamilienwohnhaus mit dem wohnungsergänzenden Kellerraum Nr. 6.

Baujahr: geschätzt um 1965, teils verbessert / verändert / modernisiert.
Wohnfläche WoFIV: rd. 90 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Köln, Stand April 2025, fiktiv Gruppe 3 (bezugsfertig von 1976 bis 1989), in mittlerer Wohnlage, Ausstattungsklasse 2, sind für Wohnungen 30 m² bis 49,90 m²: €/m² 7,60 bis €/m² 10,70, für Wohnungen mit 50 m² bis 69,90 m²: €/m² 7,60 bis €/m² 10,40, für Wohnungen mit 70 m² bis 89,90 m²: €/m² 7,40 bis €/m² 10,00, für Wohnungen mit 90 m² bis 109,90 m²: €/m² 7,60 bis €/m² 10,40, für Wohnungen mit 110 m² bis 140 m²: €/m² 7,00 bis €/m² 10,00 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal "Immobilienscout24.de" wird ein durchschnittlicher Mietpreis lagetypisch von €/m² 12,78 ausgewiesen.

Im Internetportal "homeday" werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um €/m² 11,20 ausgewiesen.

Das Objekt wird durch die Antragsgegnerin eigengenutzt. Aufgrund der Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz inkl. jeweils anteiliger Nutzung der Keller- und Gemeinschaftsflächen, angemessen *):

Wohnfläche (WE 6):	90 m ²	á € 11,00	=	€	990.-
PKW - Stellplatz:	-- Stck.	á € --	=	€	--
monatlich:				€	990.-
jährlicher Rohertrag / Übertrag:				€	11.880.-

*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertgeminderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Übertrag:	€	11.880.-	
abzüglich Bewirtschaftungskosten:			
14,00 €/m² Instandhaltungsrücklage			
(bei rd. 61 m² Wohnfläche)	€	1.260.-	
429,00 € Verwaltung je Einheit	€	429.-	
2,00 % Mietausfallwagnis	€	238.-	rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 16,2 %)	€	- 1.927.-	
Jahresreinertrag des Grundstücks:	€	9.953.-	
abzüglich:			
2,25 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) *)			
rd. € 207.900.- x 0,0225	€	- 4.678.-	rd.
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	5.275.-	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
fiktive Restnutzungsdauer	32 Jahre		
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	22,64		
Ertragswert der baulichen Anlage:			
€ 5.275.- x 22,64	€	119.400.-	rd.
Bodenwertanteil (ebf)	€	207.900.-	
(Vorläufiger) Ertragswert	€	327.300.-	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
- gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal -	€	- 26.200.-	
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	.-	
Ertragswert			
(Wohnungseigentum Nr. 6 im 2. Obergeschoss (rechts) im Mehrfamilienwohnhaus " Artushof 1 ")	€	301.100.-	

*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebende Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Jahresbericht 2025, sind für vermietetes Wohnungseigentum für Wohnflächen von 40 m² citynah / zentral durchschnittlich 1,60 %, im linksrh. und Deutz durchschnittlich 2,40 % und rechtsrh. ohne Deutz durchschnittlich 2,50 %, für Wohnflächen von 60 m² citynah / zentral durchschnittlich 1,60 %, im linksrh. und Deutz durchschnittlich 2,30 % und rechtsrh. ohne Deutz durchschnittlich 2,40 %, für Wohnflächen von 80 m² citynah / zentral durchschnittlich 1,50 %, im linksrh. und Deutz durchschnittlich 2,30 % und rechtsrh. ohne Deutz durchschnittlich 2,30 % und für Wohnflächen von 100 m² citynah / zentral durchschnittlich 1,40 %, im linksrh. und Deutz durchschnittlich 2,20 % und rechtsrh. ohne Deutz durchschnittlich 2,30 % und für Wohnungen von 120 m² citynah / zentral durchschnittlich 1,40 %, im linksrh. und Deutz durchschnittlich 2,10 % und rechtsrh. ohne Deutz durchschnittlich 2,20 % als Liegenschaftszins anzusetzen.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Wohnungseigentum ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 2,25 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Wohnungseigentum, rd. 90 m² WF, einfaches bis mittleres Wohngebiet, RND = 32 Jahre) anzusetzen ist.

9.4 Immobilienrichtwert / Vergleichswerte (nachrichtlich)

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 26 ImmoWertV (2021) dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV (2021).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2025, hat Kaufpreise des Jahres 2024 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und für den 01.01.2025 beschlossen.

Die Immobilienrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Immobilienrichtwert von € 3.870.- je m² aus.

Beschreibende Merkmale des Normobjekts: Köln, Mauenheim / " Rennbahn - Viertel ", Immobilienrichtwertnummer 502701, Eigentumswohnungen, Weiterverkauf, mittlerer Gebäudestandard, Baujahr 1930, 60 m² Wohnfläche, teilmodernisiert, Geschosslage 2, 40 Einheiten in der Wohnanlage, 1 - 8 Geschosse, unvermietet.

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Das zu bewertende Wohnungseigentum entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsdaten / der Definition des Immobilienrichtwerts; die abweichenden Eigenschaften gegenüber dem Normobjekt werden durch nachfolgenden Zu- bzw. Abschlag berücksichtigt:

Basiswert zum 01.01.2025 (ebf)	€/m²	3.870.-
--------------------------------	------	---------

Anpassung aufgrund der Abweichungen der Wohnungseigentumseinheit zu den Richtwertkriterien des Normobjekts, zzgl. 8 %

€ 3.870.- je m² x 1,08 *)	€/m²	4.180.-
---------------------------	------	---------

	€/m²	4.180.-
--	------	---------

Gem. der örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2025, ist der vorläufige Vergleichswert der auf Basis des angepassten Immobilienrichtwerts ermittelt wurde, auf Grundlage der § 26 ImmoWertV i. V. mit § 9 ImmoWertV hinsichtlich der wertbeeinflussenden Besonderheiten und objektspezifischen Eigenschaften anzupassen, die durch den Immobilienrichtwert nicht erfasst wurden.

Wohnungseigentum Nr. 6 im 2. Obergeschoss (rechts)
des Mehrfamilienwohnhauses " Artushof 1 "
90 m² Wohnfläche á € 4.180.-

€	376.200.- rd.
---	---------------

(vorläufiger) Vergleichswert

€	376.200.-
---	-----------

objektspezifische Anpassung **)

- gem. § 26 ImmoWertV i.V. mit § 9 ImmoWertV -

€	- 37.600.-
---	------------

objektspezifisch angepasster
(vorl.) Vergleichswert

€	338.600.-
---	-----------

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale

- gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -

- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden,
Imponderabilien, pauschal

€	- 26.200.-
---	------------

- Sonstige Wertminderung

€	.-
---	----

- Sonstige Werterhöhung

€	.-
---	----

Vergleichswert (nachrichtlich)

(Wohnungseigentum Nr. 6 im 2. Obergeschoss
(rechts) im Mehrfamilienwohnhaus " Artushof 1 ")

€	312.400.-
---	------------------

*) Kumulierter Umrechnungskoeffizient gem. der Vorgaben des Gutachtermarktberichts 2025, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften.

**) Aufgrund der Lage (direkte Nähe zu den Bahngleisen (ehem. Verschiebebahnhof Nippes) und der damit verbundenen Immissionen) wird objektbezogen ein Marktanpassungsabschlag von 10 % in Ansatz gebracht.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2025 sind für den Stadtbezirk 5 (" Köln - Nippes ") für Mauenheim nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Wohnungseigentum aus beurkundeten Verträgen ermittelt worden (ohne Inventar).

Eine Differenzierung nach Eigennutzung oder Vermietung bzw. nach Objekt- und Wohnungsgröße wurde nicht vorgenommen, Baujahre: insgesamt (Weiterverkäufe, Umwandlungen, Neubauten). Als Vergleichspreise in € werden **nachrichtlich** folgende Werte je m² **Wohnfläche** genannt:

Jahr	Anzahl	Mittelwert (€/m ²)	Miniwert (€/m ²)	Maxiwert (€/m ²)
2024	11	€ 3.290.-	€ 2.682.-	€ 4.203.-

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2025 sind für den Stadtbezirk 5 (" Köln - Nippes ") für Mauenheim nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Wohnungseigentum fiktiv der Baujahre 1966 bis 1980 aus beurkundeten Verträgen ermittelt worden (ohne Inventar).

Eine Differenzierung nach Eigennutzung oder Vermietung bzw. nach Objekt- und Wohnungsgröße wurde nicht vorgenommen.

Als Vergleichspreise in € werden **nachrichtlich** folgende Werte je m² **Wohnfläche** genannt *):

Jahr	Anzahl	Mittelwert	Miniwert	Maxiwert
2024	5	€ 3.190.-	€ 2.786.-	€ 3.715.-

9.5 Zusammenstellung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln " (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 26) ermittelt " (§ 35 - 39 ImmoWertV).

(vorl.) Sachwert	€	n.a.
(...) enthaltener Bodenwertanteil	€	207.900.-

" Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (...) " (§ 27 mit §§ 28 - 34 ImmoWertV).

Ertragswert	€	301.100.-
--------------------	----------	------------------

" Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (...) " (§ 24 - 25 ImmoWertV).

Vergleichswert (nachrichtlich)	€	312.400.-
--------------------------------	---	-----------

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel / Imponderabilien in Höhe von pauschal € 26.200.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung) sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

9.6 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:
" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Vermietung - als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlage bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Renditefähigkeit, d.h. der Ertragswert ist maßgebend. Der Vergleichswert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Ertragswert auf:

€ 300.000.-

(in Worten: Dreihunderttausend Euro)

(...) entspricht rd. € 3.333.- je m² Wohnfläche (rd. 90 m²) und weist eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem ermittelten Vergleichswert bzw. der ausgewiesenen Vergleichswerte im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln auf.

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 03.06.2025


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -



Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Straßenansicht, Haustür	1 - 2
• Giebelansicht, Rückansicht	3 - 4
• Kelleraußentreppe, Gartenanlage	5 - 6
• Gashausanschluss, Fahrradkeller	7 - 8
• Kellerraum Nr. 6, Kellerflur	9 - 10
• Treppenhaus	11 - 12
• Treppenhaus, Wohnungseingangstür	13 - 14

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



Luftaufnahme

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.326
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 054 / 24
Teilungsversteigerungssache
50739 Köln (Mauenheim), Artushof 1 (WE 6)



Bild-Nr.: 1



Bild-Nr.: 2



Bild-Nr.: 3



Bild-Nr.: 4



Bild-Nr.: 5



Bild-Nr.: 6



Bild-Nr.: 7



Bild-Nr.: 8



Bild-Nr.: 9



Bild-Nr.: 10



Bild-Nr.: 11



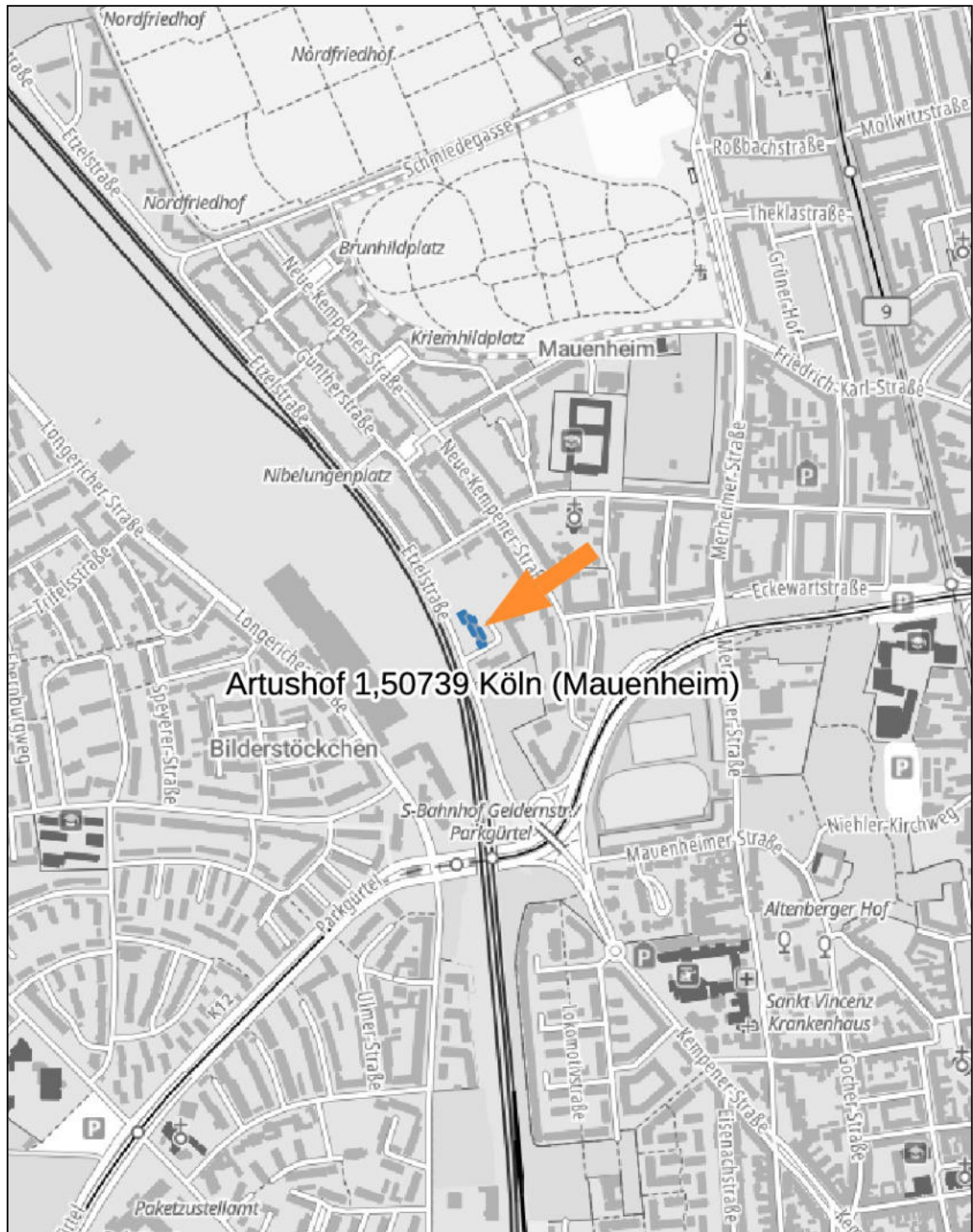
Bild-Nr.: 12



Bild-Nr.: 13

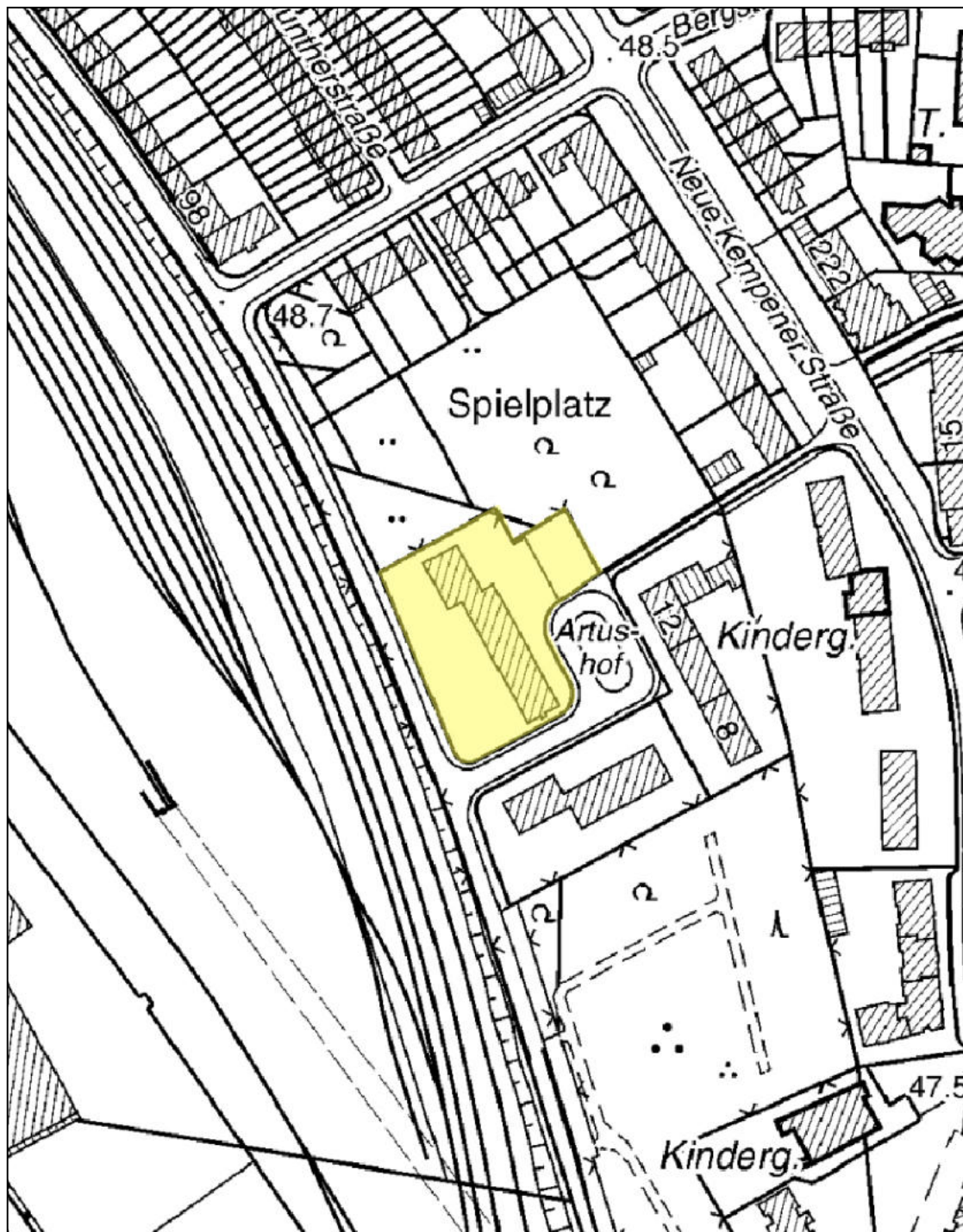


Bild-Nr.: 14



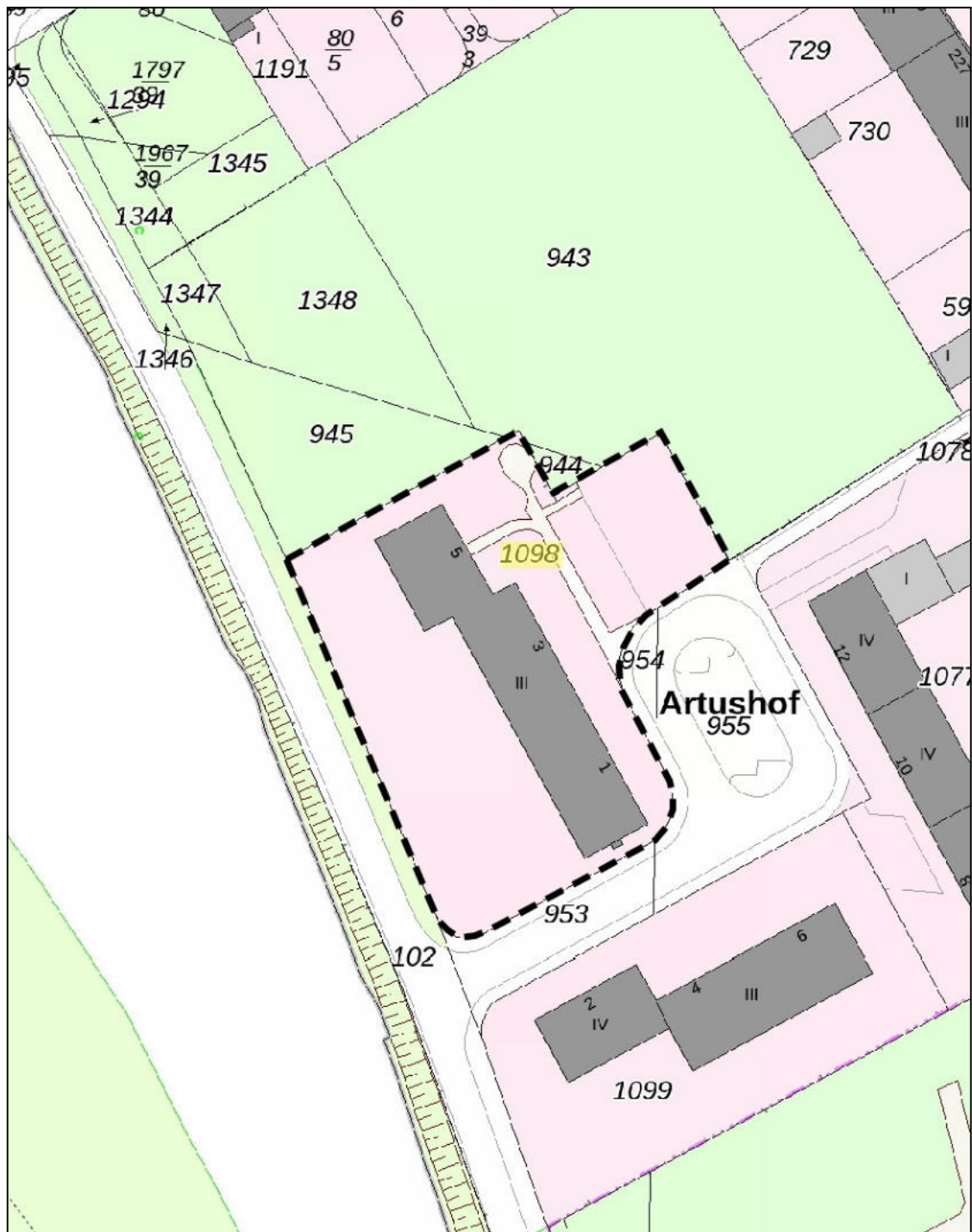
Stadtplanausschnitt

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.326
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 054 / 24
Teilungsversteigerungssache
50739 Köln (Mauenheim), Artushof 1 (WE 6)



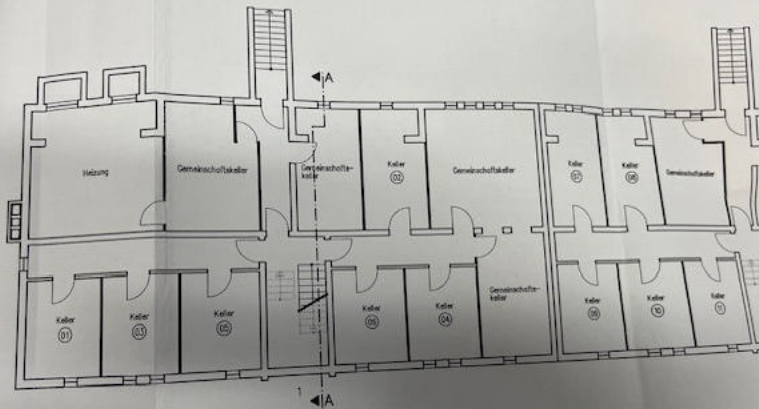
Auszug aus der Deutschen Grundkarte

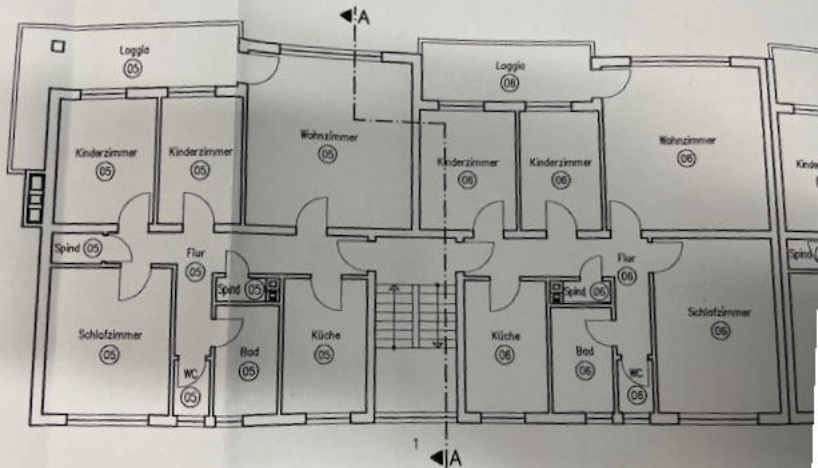
Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.326
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 054 / 24
Teilungsversteigerungssache
50739 Köln (Mauenheim), Artushof 1 (WE 6)

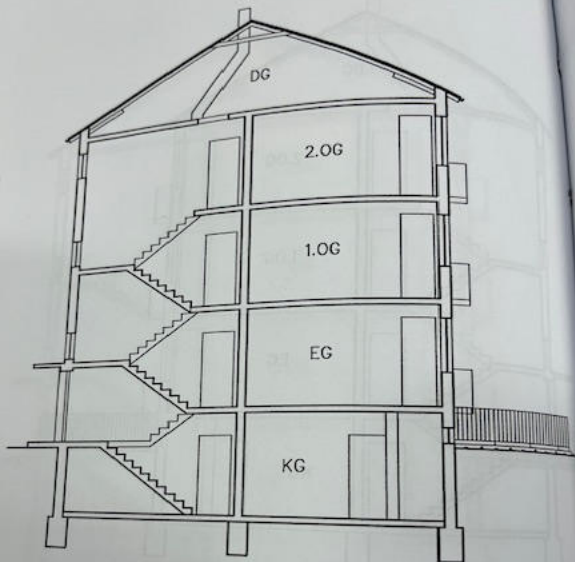


Auszug aus der Flurkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.326
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 054 / 24
Teilungsversteigerungssache
50739 Köln (Mauenheim), Artushof 1 (WE 6)





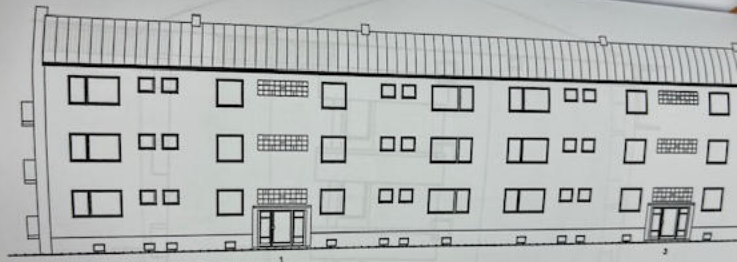


Schnitt A-A M 1:100

Köln, Artushof 1

Datum: 09.10.2003

Ansicht von vorn M 1:100
Köln, Artushof 1-3
Datum: 08.10.2003



Ansicht von hinten M 1:100
Köln, Artushof 1-3
Datum: 08.10.2003

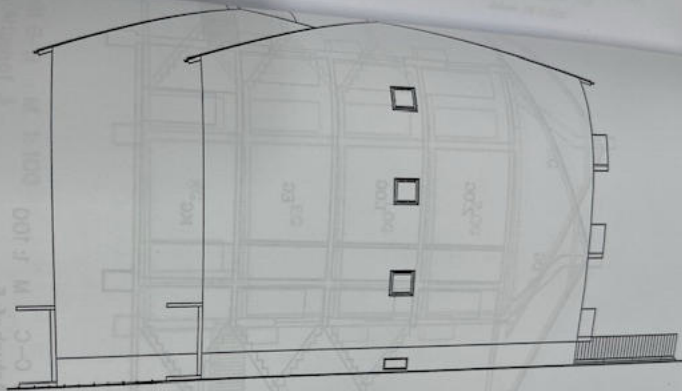


Ansicht von links M 1:100
Köln, Artushof 1-3
Datum: 09.10.2003



Ansicht von hinten M 1:100
Köln, Artushof 1-3
Datum 28.10.2017

Köln, Artushof 1-3 M 1:100
Datum: 09.10.2003



Ansicht von rechts
Köln, Artushof 1-3
Datum: 09.10.2003

M 1:100