

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 92 K 95/24

betreffend den 863,98/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit drei Mehrfamilienhäusern und einem Gebäude mit drei Stadthäusern bebauten Grundstück

Kyffhäuserstraße 41a-41d
50674 Köln

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss links, im Gebäude Kyffhäuserstraße 41d (Stadthäuser), und dem Sondernutzungsrecht an einer Garten- und Terrassenfläche im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 19, sowie an dem im Lageplan mit Nr. 3 bezeichneten Pkw-Stellplatz im Hof.

Andrea Tschersich

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige
BDGS

Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12
50668 Köln



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 15. Juli 2025 ermittelt mit **1.000.000 €**.

Bei diesem Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Version des Originalgutachtens. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln eingesehen werden.

1	Zusammenfassung.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck	5
2.2	Auftraggeber	5
2.3	Gegenstand der Wertermittlung	5
2.4	Wertermittlungsstichtag.....	6
2.5	Qualitätsstichtag	6
2.6	Ortsbesichtigungen	6
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen	7
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung	8
3	Grundstücksmerkmale.....	9
3.1	Lage des Grundstücks.....	9
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit	10
3.3	Erschließung.....	11
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand	15
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks	15
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	15
4.1	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	16
4.2	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 19	18
4.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	22
5	Verkehrswertermittlung	23
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	23
5.2	Vergleichswertverfahren.....	25
5.3	Bodenwertermittlung	31
5.4	Ertragswertverfahren	35
6	Verkehrswert.....	42
7	Verzeichnis der Anlagen	43

1 Zusammenfassung

Art des Wertermittlungsobjekts:	Wohnungseigentum; 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss links, mit Balkon sowie einem Abstellraum auf dem Balkon, im Gebäude Kyffhäuserstraße 41d (Stadthäuser) in Köln-Neustadt/Süd, Wohnfläche ca. 153 m ² , verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einer Garten- und Terrassenfläche sowie an einem Pkw-Stellplatz im Hof.
Raumaufteilung:	
Erdgeschoss:	2 Zimmer, Ankleide, Badezimmer, WC, Abstellraum, Entree mit Treppe zum Obergeschoss, Terrasse
Obergeschoss:	Wohnen/Kochen/Essen, Balkon mit Zugang zum Abstellraum
	Bei dem Gebäude Kyffhäuserstraße 41d handelt es sich um eine ehemalige Gewerbehalle, die vermutlich Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet wurde. Im Jahr 2013 wurde die Halle in drei Stadthäuser umgebaut und umfangreich modernisiert.
Wohnungsbindung:	Es besteht keine Wohnungsbindung.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Altlastenkataster:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Mieter:	Die Wohnung und der Pkw-Stellplatz werden von der Eigentümerin genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.
Betriebene Unternehmen:	Von der Eigentümerin betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.
Baulasten:	Zugunsten des Grundstücks: Eine Teilfläche des Nachbargrundstücks Kyffhäuserstraße 41e (Flurstück 745) wird zugunsten des Wertermittlungsgrundstücks (Flurstück 744) gemäß § 7 Abs. 1 BauO NRW als Abstandfläche auf Dauer zur Verfügung gestellt.

	Zulasten des Grundstücks: Auf einer Teilfläche des Wertermittlungsgrundstücks (Flurstück 744) dürfen gemäß § 4 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BauO NRW eine befahrbare Zufahrt und Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Nachbargrundstück Kyffhäuserstraße 41e (Flurstück 745) angelegt, unterhalten und genutzt werden.
Überbau:	Auf dem zu bewertenden Grundstück oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.
Grunddienstbarkeiten zugunsten des Grundstücks	- Es besteht das Recht, die neu verlegte unterirdische Abwasserleitung des Grundstücks Kyffhäuserstraße 41e (Flurstück 745) mitzubেনutzen. - Es besteht das Recht, das Dachflächenwasser des Anbaus an der nordöstlichen Grundstücksgrenze über die bestehenden Dachabwasserleitungsrohre und über die bestehenden unterirdischen Ableitungen des Grundstücks Kyffhäuserstraße 41e (Flurstück 745) in das Kanalnetz mitabzuleiten.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftrag, Gutachtenzweck

In dem Zwangsversteigerungsverfahren des zuvor genannten Wohnungseigentums wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Köln beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert zu erstellen (gemäß § 74a Abs. 5 ZVG¹).

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

863,98/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit drei Mehrfamilienhäusern und einem Gebäude mit drei Stadthäusern bebauten Grundstück, Kyffhäuserstraße 41a-41d in Köln-Neustadt/Süd, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss links (3-Zimmer-Wohnung mit Balkon) nebst Abstellraum auf dem Balkon im Gebäude Kyffhäuserstraße 41d (Stadthäuser) und dem Sondernutzungsrecht an einer Garten- und Terrassenfläche, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 19, sowie an dem im Lageplan mit Nr. 3 bezeichneten Pkw-Stellplatz im Hof.

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln
Grundbuch von: Köln
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr. 1: 863,98/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung: Köln
Flur: 34
Flurstück: 744, Gebäude- und Freifläche, Kyffhäuserstraße 41 a, 41 b, 41 c, 41 d, Größe: 1.303 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss nebst Balkon und Abstellraum auf dem Balkon so-

¹ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

wie nebst dem Sondernutzungsrecht an der dem Sondereigentum vorgelagerten Terrassenfläche im Erdgeschoss im Gebäude 4, Stadthäuser. (...).

Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. 3 des Aufteilungsplans zugeordnet. (...).

Laufende Nr.: 2/zu 1
Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) in Köln Blatt XXX auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 2; (...).

Laufende Nr.: 3/zu 1
Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht/Dachflächenwasser) in Köln Blatt XXX auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 3; (...).

Abteilung I (Eigentümerin)

XXX

2.4 Wertermittlungstichtag

Datum: 15. Juli 2025

2.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag.

2.6 Ortsbesichtigungen

Datum: 06. Juni 2025, 15. Juli 2025

Alle Beteiligten wurden schriftlich zu diesen Terminen eingeladen. Die Besichtigung des Wohnungseigentums fand am 15.07.2025 statt.

Als Teilnehmer waren anwesend:

- die Eigentümerin mit ihrem Sohn
- ein Makler der Eigentümerin
- sowie die beauftragte Sachverständige

Alle Räume der Wohnung und der Abstellraum auf dem Balkon konnten besichtigt werden. Das Kellergeschoss im Haus Kyffhäuserstraße 41d und die Gemeinschaftsflä-

chen in den weiteren Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück konnten nicht besichtigt werden.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.03.2025, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Grundbuchauszug vom 17.03.2025
3. Beitragsbescheinigung vom 03.04.2025, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Altlastenauskunft vom 09.05.2025, Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt
5. Auskunft zum Denkmalschutz vom 05.05.2025, Stadt Köln, Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege
6. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 27.03.2025, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
7. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Bauplanungsrecht, städtebauliche Maßnahmen, Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte)
8. Auskünfte der WEG-Verwaltung vom 08.04.2025 und 06.05.2025 (Wirtschaftsplan 2025, Beschlüsse der Eigentümergeinschaft, Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2022 - 2024, Energieausweis)
9. Teilungserklärung vom 20.01.2015 mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplänen nebst Berichtigungserklärung vom 05.02.2015, Änderung der Teilungserklärung vom 06.05.2015 und vom 03.08.2015
10. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.11.2014
11. Eintragungsbewilligungen vom 13.09.2000, 26.04.2001 und 23.09.2014
12. Baugenehmigung vom 03.09.2013 mit genehmigten Bauplänen (Grundrissen, Schnitt, Ansichten), Zusammenstellung der Wohn-/Nutzflächen, Eintragungen im Baulastenverzeichnis
13. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 08.10.2025
14. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2025
15. Mieten für gewerbliche Räume in Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e. V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland (IVD), Stand September 2023
16. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln

2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den erhaltenen Informationen und Unterlagen oder auf Annahmen, die sich aus den gebäudetypischen Konstruktionen und Ausführungen zum Baujahr ergeben.

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch werden keine Untersuchungen auf gesundheitsschädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt. Ist bei der Ortsbesichtigung oder aufgrund der erhaltenen Informationen erkennbar, dass möglicherweise gesundheitsschädigende Baumaterialien oder pflanzliche und tierische Schädlinge vorhanden sind, wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein Sachverständiger des entsprechenden Sachgebiets hinzugezogen. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder Installationen wird nicht vorgenommen. Ist im Gutachten nichts anderes beschrieben, wird die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen unterstellt.

Im Gutachten werden die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Es handelt sich dabei um eine rein visuelle Untersuchung. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel oder Schäden wird pauschal geschätzt und bei der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. ²
Stadtbezirk:	Innenstadt Der Stadtbezirk Innenstadt hat ca. 128.000 Einwohner und umfasst die Stadtteile Altstadt/Süd, Neustadt/Süd, Altstadt/Nord, Neustadt/Nord und Deutz.
Stadtteil:	Neustadt/Süd Der Stadtteil Neustadt/Süd befindet sich im Süden des Stadtbezirks am linken Rheinufer und hat ca. 37.500 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren Straßenbahn- und Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als gut zu bezeichnen. Über den Bahnhof Köln-Süd besteht der Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Köln Hbf./Bonn. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle ca. 0,2 km Bahnhof Köln-Süd ca. 0,2 km Innenstadt/Hauptbahnhof ca. 2,5 km Autobahnauffahrt BAB 4/BAB 57 ca. 4,5 km Flughafen Köln/Bonn ca. 16,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, Senioreneinrichtungen, zahlreiche Ärzte
Schulen:	5 Grundschulen sind im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden. Die Universität befindet sich in ca. 600 m Entfernung. Die Technische Hochschule Köln (Campus Südstadt) ist in ca. 2 km Entfernung vorhanden.

² Siehe unter <https://www.stadt-koeln.de/artikel/62998/index.html>.

Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind im Umkreis von ca. 400 m zu finden. Der Neumarkt und die Fußgängerzone befinden sich in ca. 1 km Entfernung.
Innerörtliche Lage:	im südwestlichen Bereich des Stadtteils auf der Südseite der Kyffhäuserstraße
Straßenart:	Nebenstraße mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen, als Einbahnstraße und Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	zentrale Lage, mittlere bis gute Wohnlage ³
Nachbarbebauung:	4- bis 5-geschossige Mehrfamilienhäuser, überwiegend mit wohnlicher Nutzung sowie gewerblicher Nutzung (Bars, Restaurants, Imbisse, Dienstleister) in den Erdgeschossen, Bebauungen in geschlossener Bauweise
Umgebung:	Bahntrasse der Deutschen Bahn (Entfernung ca. 100 m)
Naherholung:	Innerer Grüngürtel (Entfernung ca. 500 m)
Immissionen:	Belastungen durch Bahnverkehr möglich
Parkmöglichkeiten:	kostenpflichtige Parkmöglichkeiten in der Kyffhäuserstraße, mit ausgewiesenen Bewohnerparkplätzen

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	unregelmäßig
Ausrichtung:	nach Süden/Südosten
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 15 m
Grundstücksgröße:	1.303 m ²
Topographie:	nahezu eben
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlast bzw. als altlastverdächtige Fläche registriert. In der Bauakte waren ebenfalls keine Hinweise auf einen möglichen Altlastenverdacht vorhanden. Im Rahmen dieses Gutach-

³ Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kölner Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 3: Lage der Wohnung).

tens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Hochwasser: Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.⁴

3.3 Erschließung

Erschließung: über die Kyffhäuserstraße

Straßenausbau: 1-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit beidseitigen Parkmöglichkeiten, beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung

Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 17.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:⁵

- Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Recht auf Zuweg und Zu- und Abfahrt sowie Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Köln Flur 34 Flurstück 745. Bezug: Bewilligung vom 26.04.2001 (...).
- Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Köln Flur 34 Flurstück 745. Bezug: Bewilligung vom 23.09.2014 (...).
- Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Nutzung Gartenhaus) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Köln Flur 34 Flurstück 745. Bezug: Bewilligung vom 23.09.2014 (...).
- Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Recht zur Unterhaltung eines Vordachs und Abwasserleitungen und zur Fassadenbegrünung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Köln Flur 34 Flurstück 745. Bezug: Bewilligung vom 23.09.2014 (...).

⁴ Vgl. Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln, veröffentlicht unter <http://www.hw-karten.de>.

⁵ Durch die eingetragenen Dienstbarkeiten ist keine Wertbeeinflussung zu erkennen.

- Nr. 5: gelöscht
- Nr. 6: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 95/24). Eingetragen am 16.12.2024.

Die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.⁶

Grundbuchlich gesicherte Rechte

Die Eigentümer des Grundstücks Kyffhäuserstraße 41e (Gemarkung Köln, Flur 34, Flurstück 745) haben den jeweiligen Eigentümern des zu bewertenden Grundstücks (Gemarkung Köln, Flur 34, Flurstück 744) zwei Grunddienstbarkeiten mit folgendem Inhalt eingeräumt:⁷

- Die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks (herrschendes Grundstück) sind berechtigt, die neu verlegte unterirdische Abwasserleitung des Grundstücks Kyffhäuserstraße 41e (dienendes Grundstück) mitzubedenutzen. Die Kosten der Anlage und Instandhaltung der Leitung trägt der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks.
- Die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks (herrschendes Grundstück) sind berechtigt, das Dachflächenwasser des Anbaus an der nordöstlichen Grundstücksgrenze über die bestehenden Dachabwasserleitungsrohre und über die bestehenden unterirdischen Ableitungen des Grundstücks Kyffhäuserstraße 41e (dienendes Grundstück) in das Kanalnetz mitabzuleiten. Die Kosten der Anlage und Instandhaltung der Leitungen, die ausschließlich Dachwasser führen, tragen die jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks. Die Kosten der Anlage und Instandhaltung der Leitungen, über die sowohl Dach- als auch Hofflächenwasser des dienenden Grundstücks abgeleitet wird, tragen die jeweiligen Eigentümer des dienenden und des herrschenden Grundstücks je zur Hälfte.

Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln unterliegt das Wertermittlungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

⁶ Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

⁷ Durch die Eintragung der Grunddienstbarkeiten ist die Mitbenutzung der Leitungen privatrechtlich gesichert.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Hinweise auf sonstige, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwegrechte, Leitungsrechte ohne dingliche Sicherung, deren Ausübung nicht versagt werden kann) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks trifft der einfache Bebauungsplan Nr. 65440/05 vom 10.12.2003 folgende Festsetzungen:

Besonderes Wohngebiet (WB), Lärmpegelbereich⁸ III, Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind vorgegeben, textliche und gestalterische Festsetzungen sind vorhanden

Bodenordnung/Städtebauliche Maßnahmen

Das zu bewertende Grundstück ist in keine Umlegungs- oder Sanierungsmaßnahme einbezogen. Auch besteht für den Bereich des Grundstücks keine Baugestaltungs- oder Erhaltungssatzung.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich einer Werbesatzung über Anbringungs-ort, Abmessungen und Ausgestaltung von Werbeanlagen für einen Teil der Ortslage Köln-Neustadt/Süd im Bereich des sog. "Kwartier Latäng".⁹

Schutzgebiete

Das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutz-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.¹⁰

Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 29.04.2025 beim Aktenarchiv der Stadt Köln eingesehen. Für das Wertermittlungsobjekt (Stadthäuser) lag eine Baugenehmigung vom 03.09.2013 für die Umnutzung, den Umbau und die Sanierung einer ehemaligen Gewerbehalle in drei Stadthäuser vor. Auf die Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung wurde seitens des Bauamts verzichtet.

⁸ Entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) an den Außenbauteilen entsprechend den Raumarten oder der Raumnutzungen zu treffen.

⁹ Durch die Satzungen ist für das Wertermittlungsobjekt keine Wertbeeinflussung zu erkennen, da die Werbesatzung für das Wohnungseigentum ohne Bedeutung ist.

¹⁰ Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, veröffentlicht unter www.umweltportal.nrw.de/karten.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus der Baugenehmigung überein. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjekts der Zulässigkeit entspricht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist wie folgt baulich ausgenutzt (ermittelt aus dem Lageplan und z. T. aus den Bauplänen):

Überbaute Fläche ¹¹	= 740 m ²
Grundstücksgröße	= 1.303 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	= 740 / 1.303 = 0,57
Geschossflächenzahl (GFZ) ¹²	= 2.110 / 1.303 = 1,62

Baulasten¹³

Gemäß den Unterlagen in der Bauakte besteht zulasten des Grundstücks folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis:

Es wird geduldet, dass auf der im beigelegten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil der Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung dargestellten Teilfläche des Wertermittlungsgrundstücks (Flurstück 744) gemäß § 4 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BauO NRW eine befahrbare Zufahrt und Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Grundstück Kyffhäuserstraße 41e (Flurstück 745) angelegt, unterhalten und genutzt werden.

Zugunsten des Grundstücks besteht folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis:

Die im beigelegten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil der Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Flur 34 Flurstück 745 (Kyffhäuserstraße 41e) wird gemäß § 7 Abs. 1 BauO NRW als Abstandfläche auf Dauer zur Verfügung gestellt und darf weder auf die auf eigenem Grundstück erforderlichen Abstandflächen angerechnet noch überbaut werden, es sei denn, dass eine Überbauung nach § 6 BauO NRW ausnahmsweise zulässig ist.

¹¹ Haus Nr. 41a: 210 m², Haus Nr. 41b: 100 m², Haus Nr. 41c: 110 m², Haus Nr. 41d: 320 m²

¹² Geschossfläche: 210 m² x 4 + 100 m² x 3 + 110 m² x 3 + 320 m² x 2 = 2.110 m²

¹³ Siehe Anlage 8. Die Flurstücke 744 und 745 bildeten ursprünglich ein Grundstück, das im Jahr 2000 in die jetzigen Flurstücke geteilt wurde. Im Zuge der Grundstücksteilung wurden die Baulasten eingetragen. Durch die Eintragungen ist zum einen die Erschließung des Grundstücks Kyffhäuserstraße 41e (Flurstück 745) und zum anderen die erforderliche Abstandfläche für die nordöstliche Gebäudeseite der Stadthäuser im Sinne des Bauordnungsrechts nachgewiesen.

Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken sind keine weiteren begünstigenden Bau-lasten eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln ist das Gebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen. Eine Eintragung in die Denkmalliste ist zurzeit nicht beabsichtigt, bzw. liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine ausreichenden Gründe für eine Unterschutzstellung vor. Das Gebäude befindet sich allerdings in unmittelbarer Nähe eingetragener Baudenkmäler und unterliegt somit dem Umgebungsschutz nach § 9 DSchG. Bauliche Veränderungen bedürfen ggf. der Erlaubnis des Stadtkonservators.

3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich um baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln fallen für das Grundstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr an. Auch ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung zurzeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Die Wohnung und der Pkw-Stellplatz werden von der Eigentümerin genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

Das Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt (siehe nachfolgende Beschreibung). Diese Nutzung stellt für das Grundstück eine wirtschaftliche Nutzung dar.

4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit drei Mehrfamilienhäusern und einem Gebäude mit drei Stadthäusern bebaut. Bei den Mehrfamilienhäusern handelt sich um 3- bis 4-geschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen bzw. Pultdächern.

Im Vorderhaus an der Kyffhäuserstraße (Haus Nr. 41a) ist eine Hausdurchfahrt vorhanden, über die die weiteren Gebäude auf dem Grundstück und die Außenstellplätze im

Hof erreicht werden können. Die Durchfahrt ist mit einem Tor gesichert. Die Mehrfamilienhäuser (Haus Nr. 41b und 41c) sind entlang der westlichen Grundstücksgrenze errichtet. Das Gebäude mit den Stadthäusern (Haus Nr. 41d) liegt im hinteren Grundstücksbereich. Es besteht aus drei nebeneinanderliegenden Wohnungen, die jeweils über 2 Etagen verlaufen und über einen eigenen Hauseingang verfügen. Zwischen der südöstlichen Grundstücksgrenze und den Stadthäusern ist ein schmaler Innenhof vorhanden, an dem Sondernutzungsrechte (Garten-/Terrassenflächen) für die jeweiligen Eigentümer der Stadthäuser vereinbart sind. Im Nordosten grenzt ein kleiner 2-geschossiger Anbau an das Haus Nr. 41d an, der im Obergeschoss den jeweiligen Eigentümern der Wohnung Nr. 19 als Abstellraum zugeordnet ist.

In den Gebäuden befinden sich insgesamt 21 Wohnungen. Zwischen den Häusern Nr. 41c und 41d sind 3 Außenstellplätze vorhanden, an denen Sondernutzungsrechte vereinbart sind. Die Zufahrt zum hinteren Grundstück und die Stellplätze sind mit Betonpflastersteinen befestigt. Das Grundstück ist mit Mauerwerkswänden bzw. angrenzenden Gebäuden eingefriedet.

4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Die nachfolgende Beschreibung zur Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes erfolgt nur für das Gebäude Kyffhäuserstraße 41d, in dem sich die zu bewertende Wohnungseigentumseinheit befindet.

4.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes Kyffhäuserstraße 41d

Nutzungseinheiten:	3 Wohnungen (Stadthäuser)
Baujahr:	ca. 2013: Umnutzung, Umbau und umfangreiche Modernisierung einer ehemalige Gewerbehalle in drei Stadthäuser (gemäß Bauakte)
Modernisierungen in den letzten Jahren:	keine wesentlichen erkennbar
Konstruktionsart:	Massivbau, 2-geschossig, teilunterkellert
Fundamente:	vermutlich Mauerwerk
Kellerwände:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecke:	Kappendecke
Dachkonstruktion:	Flachdach

Dacheindeckung:	vermutlich Dachabdichtungsbahnen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Außenansicht:	im Erdgeschoss vorne sowie rückseitig verputzt und gestrichen, sonst Sichtmauerwerk (Backstein) zum Teil gestrichen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit 3-fach Verglasung
Rollläden:	keine vorhanden
Wohnungseingänge:	verglaste Eingangstür, Klingel, Briefkasten, überdacht, beleuchtet, Eingangsstufe (je Wohnung)
Heizung:	Gaszentralheizung (Herstellungsjahr ca. 2021, gemäß Auskunft der Verwaltung)
Wärme- und Schallschutz:	dem Baujahr/Umbaujahr entsprechend
Elektroinstallation:	dem Umbaujahr entsprechend
Kellergeschoss:	Das Kellergeschoss konnte nicht besichtigt werden.
Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss:	keine vorhanden (gemäß Teilungserklärung)

4.1.2 Nebengebäude

keine vorhanden

4.1.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Strom-, Gas-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, begrünte Flächen, befestigte Flächen, Einfriedungen

4.1.4 Allgemeinzustand, sonstige Informationen

- | | |
|--------------------------|--|
| Instandhaltungsarbeiten: | <ul style="list-style-type: none">- Das Tor an der Hausdurchfahrt und die Fassade im Erdgeschoss des Hauses Kyffhäuserstraße 41a sind mit Graffiti besprüht.- Die Klingelleiste an der Hausdurchfahrt ist erneuerungsbedürftig. |
|--------------------------|--|

	- Die Mauerwerkswand zum Innenhof der Stadthäuser ist in Teilbereichen verfärbt/vermoost. An verschiedenen Stellen sind Putzrisse erkennbar. - An der Stütze auf dem Balkon zwischen den Wohnungen Nr. 19 und Nr. 20 blättert der Farbanstrich ab.
Bauzustand:	Insgesamt ist der bauliche Zustand des besichtigten Gemeinschaftseigentums als durchschnittlich bzw. gut zu bezeichnen.
Anmerkung:	Die Außenseiten des Gebäudes Kyffhäuserstraße 41d waren nur in Teilbereichen einsehbar. Die Gemeinschaftsflächen in den weiteren Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück konnten nicht besichtigt werden. Die Gutachtenerstellung basiert daher auch auf den Informationen der WEG-Verwaltung.
Sonstiges:	Gemäß § 7 Abs. 3 der Teilungserklärung wird jedes Gebäude (Kyffhäuserstraße 41a, 41b, 41c, 41d) jeweils voneinander getrennt instand gehalten und instand gesetzt.
Beschlüsse der Eigentümergeinschaft:	Nach Auskunft der Verwaltung bestehen keine besonderen Beschlüsse der Gemeinschaft (z. B. Sonderumlagen, Modernisierungsmaßnahmen).
Energetischer Zustand:	Der Endenergieverbrauch der Gebäude liegt bei 129,2 kWh/(m²·a). Der Ausweis basiert auf der Auswertung des Energieverbrauchs (Erdgas) für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2023. Der Energieausweis ist gültig bis zum 05.05.2035.

4.2 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 19

Beschaffenheit

Lage der Wohnung:	Erdgeschoss und Obergeschoss links
Raumaufteilung:	Erdgeschoss: 2 Zimmer, Ankleide, Badezimmer, WC, Abstellraum, Entree mit Treppe zum Obergeschoss, Terrasse

Obergeschoss: Wohnen/Kochen/Essen, Balkon mit Zugang zum Abstellraum

Wohnfläche¹⁴

Erdgeschoss:	Schlafzimmer	ca. 19,60 m ²
	Arbeiten/Gast	ca. 9,60 m ²
	Ankleide.....	ca. 8,00 m ²
	Badezimmer	ca. 9,20 m ²
	WC	ca. 3,50 m ²
	Abstellraum.....	ca. 5,20 m ²
	Entree.....	ca. 15,40 m ²
	Terrasse (Flächenanteil 50 %)	<u>ca. 3,00 m²</u>
	Wohnfläche Erdgeschoss.....	ca. 73,40 m ²
Obergeschoss:	Wohnen/Kochen/Essen.....	ca. 76,10 m ²
	Balkon (Flächenanteil 50 %)	<u>ca. 3,50 m²</u>
	Wohnfläche Obergeschoss.....	ca. 79,60 m ²
	Wohnfläche gesamt gerundet.....	ca. 153,00 m ²
Lichte Raumhöhen:	ca. 2,55 m bis ca. 2,80 m im Erdgeschoss, im Bereich der Unterzüge ca. 2,35 m ca. 4,85 m im Obergeschoss	
Grundrissgestaltung:	- Entree mit Zugang zum Arbeits-/Gästezimmer, WC, Abstellraum und Ankleidezimmer sowie mit Treppe zum Obergeschoss.	
	- Ankleidezimmer als Durchgangszimmer zum Badezimmer und zum Schlafzimmer.	
	- Schlafzimmer mit Zugang zur Terrassen- und Gartenfläche über Glasschiebeanlagen.	
	- Das Obergeschoss besteht aus einem großen Raum (Loft) mit offenem Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie mit Zugang zum Balkon über Glasschiebeanlagen.	
	- Vom Balkon aus ist ein Gitterroststeg zu begehen, der zum Abstellraum im Anbau führt.	

¹⁴ Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Wohnflächenberechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

Besonnung/Belichtung: Schlafzimmer nach Südosten, Arbeiten/Gast nach Nordwesten, Obergeschoss nach Südosten/Nordosten und Nordwesten ausgerichtet

Ausstattung Wohnung

Heizung: Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Warmwasserbereitung: über Durchlauferhitzer

Verbrauchserfassung: Kaltwasserzähler, Wärmeverbrauchsähler

Elektroinstallation: in guter Ausführung und Ausstattung

Türen: Eingangstür: verglaste Eingangstür
Innentüren: Holztüren (weiß), Holzzargen

Interne Treppe: geschlossene Holztreppe mit Handlauf

Sonstiges: Abstellraum mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

Bodenbeläge: Parkettboden, Entree z. T. gefliest (grau)

Wandverkleidungen: verputzt und gestrichen

Deckenverkleidungen: verputzt und gestrichen, in Teilbereichen abgehängte Decken

Badezimmer: innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne, Boden gefliest (grau), Wände z. T. gefliest (weiß), weiße Sanitärobjekte in guter Ausführung, Handtuchheizkörper, Belichtung über Oberlichter zum Schlafzimmer

WC: innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC und Waschbecken, Boden gefliest (grau), Wände z. T. gefliest (weiß), weiße Sanitärobjekte in guter Ausführung

Terrasse (Sondernutzungsrecht): Bodenbelag mit Holzdielen, beleuchtet, Stromanschluss

Balkon: Bodenbelag mit Holzdielen, Metallgeländer, beleuchtet, Stromanschluss, Sichtschutz zum Nachbarn, Zugang zum Abstellraum Nr. 19 im Anbau über Gitterroststeg

Abstellraum im Anbau: Estrichboden, Wände verputzt und gestrichen, Nutzfläche ca. 6,00 m²

Zustand

Instandhaltungsarbeiten: keine wesentlichen erkennbar

Allgemeine Beurteilung
des Sondereigentums:

- Die Wohnung verfügt über einen individuellen Grundriss. Aufgrund des klein dimensionierten Arbeits-/Gästezimmers ist die Wohnung vorzugsweise für einen 2-Personen-Haushalt geeignet.
- Die Wohnung wurde im Jahr 2013 neu ausgebaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Sonstige Vereinbarungen/Informationen

- Sondernutzungsrechte:
- Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums ist das alleinige Sondernutzungsrecht an einer Garten- und Terrassenfläche vereinbart, die im Südosten an die Wohnung angrenzt. Die Größe der Garten- und Terrassenfläche beträgt insgesamt ca. 3,00 m x 5,60 m.
 - Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums ist das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. 3 des Aufteilungsplans vereinbart. Der Stellplatz befindet sich im Hof zwischen den Häusern Nr. 41c und 41d und ist mit Betonpflastersteinen befestigt. Eine Stellplatzmarkierung ist nicht vorhanden.
 - Die Flächen, an denen Sondernutzungsrechte vergeben sind, sind von den Berechtigten auf eigene Kosten zu unterhalten und instand zu halten.

Kostentragung gemäß
Teilungserklärung:

- Gemäß §§ 7 und 10 der Teilungserklärung hat jeder Eigentümer die Gebäudeteile und Anlagen, die in seinem Sondereigentum stehen oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich seines Sondereigentums befinden und ausschließlich diesem zu dienen bestimmt sind, ordnungsgemäß und auf eigene Kosten instand zu halten, instand zu setzen und ggf. auch zu erneuern. Diese Verpflichtung erstreckt sich insbesondere auf
- den Fußboden- und Deckenbelag, den Wand- und Deckenputz, die Balkongeländer/Absturzsicherung, nicht

jedoch auf die Fassade und den Farbanstrich der Balkongeländer/Absturzsicherung und auf

- die Türen und Fenster einschließlich Rahmen und Verglasung (ausgenommen hiervon ist der Farbanstrich der Außenseiten der Wohnungsabschlusstüren sowie der Fenster und Fenstertüren und deren Versiegelung von außen und innen).

Soweit Kosten oder Lasten für ein Wohnungseigentum getrennt anfallen, werden sie auch getrennt von den jeweiligen Eigentümern getragen. Ansonsten entfällt auf jedes Wohnungseigentum ein der Größe gemäß Teilungserklärung entsprechender Anteil, wobei die Eigentümer eines jeden Gebäudes die Lasten und Kosten jeweils getrennt zahlen, soweit sie nur das jeweilige Gebäude betreffen.

4.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

- | | |
|------------------------|--|
| Gemeinschaftseigentum: | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum nicht zu erkennen, da davon ausgegangen wird, dass die Kosten für die Beseitigung des Instandhaltungsschadens durch die Erhaltungsrücklage gedeckt sind. Sie haben daher keinen Einfluss auf den Verkehrswert. |
| Sondereigentum: | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Sondereigentum nicht zu erkennen. |

5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als der Preis definiert, der zum Wertermittlungstichtag „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zum Wertermittlungstichtag) zu bestimmen.

5.1 Wertermittlungsverfahren

5.1.1 Allgemeines

Für die Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021 sind in der ImmoWertA (ImmoWertV-Anwendungshinweise) zu finden. Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist in 5 Teile gegliedert und enthält 5 Anlagen:

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

Teil 2: Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§§ 12 bis 23)

Teil 3: Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren (§§ 24 bis 39)

Teil 4: Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte/Belastungen (§§ 40 bis 52)

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Es sind die Verfahren anzuwenden, die für den jeweiligen Bewertungsfall geeignet sind und einen marktkonformen Verkehrswert ergeben.

Die Verfahren sind geeignet, wenn

- die erforderlichen Daten und Anpassungsfaktoren aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden und in ihren wertrelevanten Eigenschaften definiert sind und
- die angewandten Daten und Ausgangsgrößen dem Preisbildungsmechanismus der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die jeweilige Grundstücksnutzung entsprechen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, ermittelt.

Zusätzlich sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die das Wertermittlungsobjekt betreffen, sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. abweichende marktübliche Miete),
- Grundstücke, bei denen Teilflächen selbstständig verwertbar sind,
- erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, Einrichtungen, bauliche und sonstige Außenanlagen,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen,
- grundstücksbezogene Rechte und Lasten.

5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der vorhandenen Daten und dem Preisbildungsmechanismus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden für diese Wertermittlung das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren angewendet.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage eines Bodenrichtwerts, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks veröffentlicht wurde.

Die Begründungen zur Verfahrenswahl sind in den einzelnen Kapiteln, in denen die herangezogenen Wertermittlungsverfahren erläutert werden, zu finden.

5.2 Vergleichswertverfahren

5.2.1 Allgemeines

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben und basiert auf der Verwendung von Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren.

Vergleichskaufpreise, also gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Objekte, sind den Marktteilnehmern bei einigen Grundstücksarten (Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätze, Reihenhaushausgrundstücke, unbebaute Grundstücke) weitestgehend bekannt. Es existiert ein hinreichender Grundstückshandel, bei dem sich die Preisbildung, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, an Vergleichspreisen orientiert. Daher sollte für derartige Objekte das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren kann unter den folgenden Voraussetzungen angewendet werden:

- Es ist eine ausreichende Anzahl realisierter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten aus vergleichbaren Lagen vorhanden.
- Alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte sind bekannt und stimmen mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend überein.

Oder

- Vom Gutachterausschuss wurden geeignete Vergleichsfaktoren abgeleitet und veröffentlicht (z. B. hinreichend definierte Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum oder Einfamilienhausgrundstücke).

Und

- Für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale wurden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und eine Preisindexreihe zur Umrechnung des Kaufzeitpunkts der Vergleichsobjekte auf den Wertermittlungstichtag angegeben.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom vorläufigen Vergleichswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungseigentum) wird üblicherweise zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren, so dass das Vergleichswertverfahren in dieser Wertermittlung durchgeführt wird.

5.2.2 Ermittlung des Vergleichswerts

Beim zuständigen Gutachterausschuss wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Kaufpreise von Eigentumswohnungen und Außenstellplätzen im Stadtteil Neustadt/Süd eingeholt. Die Auskunft zu den Kaufpreisen erfolgte auf Grundlage folgender Angaben:

Adresse:	Kyffhäuserstraße und nähere Umgebung
Baujahr Gebäude:	Umbaujahr ca. 2013
Wohnungstyp:	Maisonettewohnung
Wohnungsgröße:	ca. 155 m ²
Kaufzeitpunkt:	2023 - 2025
Teilmarkt:	Weiterverkäufe

Es wurden insgesamt 7 vergleichbare Kaufpreise ausgewertet, die aus Weiterverkäufen in den Jahren 2023 und 2025 stammen. Auf Grundlage der erhaltenen Kaufpreise wird nachfolgend ein Vergleichswertverfahren für die zu bewertende Wohnung durchgeführt. Um das Verfahren durchführen zu können, sind die einzelnen Vergleichskaufpreise der Wohnungen bezüglich ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale zu definieren und ggf. an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Im vorliegenden Fall werden die wertbeeinflussenden Merkmale wie folgt definiert:

Kaufzeitpunkt

Zeitliche Preisveränderungen zwischen dem Kaufzeitpunkt und dem Wertermittlungsstichtag sollen über Indexreihen erfasst werden (vgl. § 9 ImmoWertV). Die zeitliche Anpassung erfolgt auf Grundlage des vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Preisindex für Wohnungseigentum im linksrheinischen Stadtgebiet.¹⁵ Der Index beträgt für das zweite Halbjahr 2023 = 113, für das erste Halbjahr 2024 = 113 und für das zweite Halbjahr 2024 = 117. Die Anpassung der Preisentwicklung an die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (15.07.2025) kann nur geschätzt werden, da vom Gutachterausschuss noch keine Auswertungen vorliegen. In Anlehnung an die Preissteigerung im Vorjahr (ca. 3,5 %) wird es als sachgerecht angesehen, die Steigerung von 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag auf 2 % zu schätzen. Daraus ergibt sich ein Index von rd. 119 (117 x 1,02). Die Preissteigerungen für die Kaufpreise werden wie folgt angesetzt:

- aus dem zweite Halbjahr 2023 mit: 1,05 (119 / 113)
- aus dem ersten Halbjahr 2024 mit: 1,05 (119 / 113)

¹⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 6.1.4.

- aus dem zweite Halbjahr 2024 mit: 1,02 (119 / 117)

Wohnfläche

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen beschlossen. In den örtlichen Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte sind Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen veröffentlicht.¹⁶ Für Wohnungsgrößen von 81 m² bis 120 m² ist der Umrechnungskoeffizient mit 1,02 und für Wohnungsgrößen von 121 m² bis 150 m² mit 1,07 angegeben. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen der Vergleichswohnungen werden in Anlehnung an die vorgenannten Koeffizienten an die Größe der zu bewertenden Wohnung angepasst. Der Anpassungsfaktor wird für die Wohnung mit 105 m² auf 1,05 geschätzt.

Lage im Stadtgebiet

Die Vergleichswohnungen befinden sich in den Stadtteilen Neustadt/Süd, Neustadt/Nord, Lindenthal und Sülz. Die Lage des Wertermittlungsobjekts innerhalb des Stadtteils Neustadt/Süd wird als mittlere Lage eingestuft.

Der Gutachterausschuss der Stadt Köln hat in seinem Marktbericht keine Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Wohnungen in unterschiedlicher Wohnlage angegeben. Hilfsweise wird hierzu auf die in der Literatur veröffentlichten Anpassungsfaktoren zurückgegriffen.¹⁷ Für eine bessere Wohnlage wird der Anpassungsfaktor auf 0,90 geschätzt.

Baujahr

Die Vergleichswohnungen befinden sich in Gebäuden, die zwischen 2004 und 2017 errichtet wurden. Für Gebäude in dieser Baujahresgruppe ist keine Anpassung vorzunehmen.

Bereinigung der Kaufpreise

Aus der Summe der angepassten Kaufpreise wird zunächst der Mittelwert (y) gebildet. Um die Genauigkeit des Mittelwerts¹⁸ zu überprüfen bzw. um einen mathematischen Bezug zum Mittelwert zu schaffen, wird die Standardabweichung (s) ermittelt. Die Standardabweichung¹⁹ ist ein Maß für die Streubreite der Werte rund um deren Mittel-

¹⁶ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 6.1.4.

¹⁷ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Seite 2436.

¹⁸ Mittelwert = Summe der Einzelkaufpreise geteilt durch die Anzahl der Kaufpreise

¹⁹ $s = \sqrt{\sum v_{yi}^2 / (n-1)}$ mit n = Anzahl der Fälle, $v_{yi} = y_i - y$, y_i = einzelner Kaufpreis, y = Mittelwert

wert. Eine kleinere Standardabweichung gibt in der Regel an, dass die gemessenen Ausprägungen eines Merkmals (hier Kaufpreise in €/m²) eher enger um den Mittelwert liegen, eine größere Standardabweichung gibt eine stärkere Streuung an. Mit der Standardabweichung wird die obere und untere Intervallgrenze der heranzuziehenden Kaufpreise festgelegt, zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten. Im vorliegenden Fall wird die obere/untere Grenze mit der 2-fachen Standardabweichung um den Mittelwert gebildet. Das heißt, dass ca. 95 % aller Ergebnisse innerhalb des gewählten Intervalls liegen. Kaufpreise, die außerhalb des Intervalls liegen, werden aus den angepassten Kaufpreisen ausgeschlossen. Im vorliegenden Fall liegen alle angepassten Kaufpreise innerhalb der festgelegten Intervallgrenze.

Um die Qualität des Mittelwerts und die Streuung der einzelnen Daten zu untersuchen, wird zusätzlich der Variationskoeffizient (V) ermittelt.²⁰ Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Daten und bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Datenmaterials. Für Kauffälle des Immobilienmarktes zeigt ein Variationskoeffizient von < 0,2 eine hohe bis ausreichende Genauigkeit auf. Im vorliegenden Fall liegt der Variationskoeffizient bei 0,09, sodass von einer ausreichenden statistischen Genauigkeit ausgegangen werden kann.

Sonstiges

Aus datenschutzgründen werden die Kaufpreise nachfolgend anonymisiert aufgeführt.

²⁰ $V = s / y$

Nr.	Vergleichs- kaufpreise (€)	Kauf- zeitpunkt	Wohnfläche (m²)	Lage	Vergleichs- kaufpreis (€/m²)	Angepasster Vergleichs- kaufpreis
		Index- anpassung	Anpassungs- faktor	Anpassungs- faktor	Anpassungs- faktor gesamt	€/m²
Wohnungs- eigentum		Juli 2025	153	mittel	(gerundet)	
		1,00	1,00	1,00		
1	1.151.100	Juli 2023	169,00	mittel	6.811	7.152
		1,05	1,00	1,00	1,05	
2	1.628.600	Okt. 2023	208,00	beesser	7.830	7.439
		1,05	1,00	0,90	0,95	
3	1.190.000	März 2024	177,00	mittel	6.723	7.059
		1,05	1,00	1,00	1,05	
4	790.000	Mai 2024	120,00	beesser	6.583	6.254
		1,05	1,00	0,90	0,95	
5	1.050.800	Juli 2024	162,00	beesser	6.486	5.967
		1,02	1,00	0,90	0,92	
6	598.400	Jan. 2025	105,00	mittel	5.699	6.098
		1,02	1,05	1,00	1,07	
7	985.000	Jan. 2025	125,00	beesser	7.880	7.250
		1,02	1,00	0,90	0,92	
Summe						47.219
Anzahl der Kaufpreise						7
Mittelwert (y) der Kaufpreise in €/m²						6.746
Standardabweichung (s) in €/m²						615
Variationskoeffizient (V)						0,09
2-fache Standardabweichung (2 x s) in €/m²						1.230
obere Grenze des Intervalls (y + 2 x s) in €/m²						7.976
untere Grenze des Intervalls (y - 2 x s) in €/m²						5.516
Durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)						6.746

Der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor wird auf 6.700 €/m² geschätzt.

Sondernutzungsrechte

Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums ist das Sondernutzungsrecht an einem oberirdischen Pkw-Stellplatz vereinbart.

In der Auskunft aus der Kaufpreissammlung waren keine Kaufpreise für Pkw-Stellplätze angegeben. Der zuständige Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht für Pkw-Stellplätze in zentraler Lage Kaufpreise von rd. 19.400 € (im Mittel) ausgewie-

sen. Der Wert des Sondernutzungsrechts an dem Pkw-Stellplatz wird auf 20.000 € geschätzt.

Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums ist das Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche vereinbart. Das Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche ist über die angesetzte Wohnfläche berücksichtigt. Für das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche wird aufgrund der geringen Größe kein Zuschlag vorgenommen.

Der Vergleichswert des Wohnungseigentums ermittelt sich somit bei einer Wohnfläche von ca. 153 m², verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz im Hof sowie an einer Garten- und Terrassenfläche, wie folgt:

6.700 €/m ² x 153 m ²	= 1.025.100 €
Sondernutzungsrecht Außenstellplatz	+ 20.000 €
Vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums	= 1.045.100 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0 €
	= 1.045.100 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums	rd. 1.045.000 €

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV beschrieben. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke in gleicher Weise wie für die Bewertung unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert nach Möglichkeit anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu bestimmen.

Werden vom Gutachterausschuss geeignete Bodenrichtwerte veröffentlicht, so können auch diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Die Bodenrichtwerte sind nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV zu ermitteln. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß § 16 Abs. 2 ImmoWertV sollen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks

- der Entwicklungszustand,
- die Art der baulichen Nutzung,
- der beitragsrechtliche Zustand und
- je nach Wertrelevanz auch die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

dargestellt werden. Des Weiteren sind die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nach Anlage 5 zur ImmoWertV zu spezifizieren.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (z. B. in der Grundstücksgestalt, dem Erschließungszustand oder in der Art der baulichen Nutzung) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Der auf seine Eignung geprüfte und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

5.3.2 Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.²¹ Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten vergli-

²¹ Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

chen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden. Bei dem ausgewiesenen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert, der die lagetypischen Merkmale widerspiegelt. Die Wertangabe bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

		<u>Richtwertgrundstück</u>	<u>Bewertungsgrundstück</u>
Stichtag	=	01.01.2025	15.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	=	Hochstadenstraße	Kyffhäuserstraße
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet	bes. Wohngebiet
Gebäudeart	=	mehrgeschossige Bebauung	mehrgeschossige Bebauung
Anzahl der Vollgeschosse	=	V, a. DG	II - IV, z. T. a. DG
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,4	ca. 1,8
Bodenrichtwert	=	1.870 €/m ²	

Das zu bewertende Grundstück stimmt nicht in allen wertrelevanten Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein. Daher wird nachfolgend eine Anpassung an den Bodenrichtwert vorgenommen.

Lage

Die Lage des Grundstücks entspricht einer durchschnittlichen Lage in der Bodenrichtwertzone. Eine Lageanpassung ist daher nicht erforderlich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (siehe Baunutzungsverordnung § 20 Abs. 2). Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der angegebenen GFZ für den Bodenrichtwert handelt es sich um die wertrelevante GFZ.²² Das heißt, dass bei der Ermittlung der GFZ auch die Geschossflächen berücksichtigt werden, die nach dem Bauplanungs-/Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben (z. B. Dach- und Staffelgeschosse)²³.

²² Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 4.7.4.

²³ Die Geschossfläche des ausgebauten Dachgeschosses/Staffelgeschosses wird mit dem 0,75-fachen Wert der anderen Geschosse berücksichtigt.

Grundstücksgröße: 1.303 m²

Vorhandene Bebauung:²⁴

Grundfläche Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss: 210 + 100 + 110 + 320 = 740 m²

Grundfläche 2. Obergeschoss: 210 + 100 + 110 = 420 m²

Grundfläche 3. Obergeschoss: = 210 m²

Grundfläche Dachgeschoss rd. (210 + 110) x 0,75 = 240 m²

Summe der Grundflächen rd. 2 x 740 + 420 + 210 + 240 = 2.350 m²

Wertrelevante Geschossflächenzahl = 2.350 m² / 1.303 m² = 1,8

Die Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl beinhaltet die ausgebauten Dachgeschossflächen. Sie ist daher nur für die Bodenwertermittlung zu verwenden.

Die Abweichung der wertrelevanten Geschossflächenzahl vom Richtwertgrundstück wird über einen Umrechnungskoeffizienten²⁵ berücksichtigt. Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt für das zu bewertende Grundstück $WZ_{GFZ\ 1,8} = 1,93$ und für das Richtwertgrundstück $WZ_{GFZ\ 2,4} = 2,41$. Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von $1,93 / 2,41 = 0,80$.

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße: 1.303 m²

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert: 1.870 €/m² x 0,80 = 1.496 €/m²

1.303 m² à 1.496 €/m² = 1.949.288 €

Bodenwert beitragsfrei: = **1.949.288 €**

5.3.3 Bodenwertermittlung für das Wohnungseigentum

Der Bodenwertanteil wird entsprechend des zu bewertenden 863,98/10.000 Miteigentumsanteils (MEA) am Grundstück ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt. Deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angesetzt werden.

²⁴ Siehe auch Seite 14 des Gutachtens.

²⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 4.8.2.

Gemäß Grundstücksmarktbericht, Abschnitt 4.8.2, ist für die Bodenwertermittlung von Wohnungseigentum ein Umrechnungskoeffizient (WE-Faktor) anzuwenden. Der Umrechnungskoeffizient soll die Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für Wohnungseigentumsgrundstücke ermöglichen. Eine statistische Analyse von 16 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE) aus den Jahren 2022 bis 2024 ergab für das gesamte Stadtgebiet einen mittleren Umrechnungskoeffizienten von 1,3 (+/- 0,3). Für das linksrheinische Stadtgebiet ergab sich ein Mittelwert von 1,5 (+/- 0,5), für das rechtsrheinische Stadtgebiet ein Mittelwert von 1,3 (+/- 0,3). Der Faktor gilt vornehmlich für unbebaute WE-Grundstücke sowie für den Bodenwertanteil eigengenutzter Eigentumswohnungen, nur bedingt hingegen für umgewandelte Wohnungen in typischen Mietwohnanlagen.

Unter Berücksichtigung der Lage des zu bewertenden Grundstücks innerhalb des linksrheinischen Stadtgebiets wird es als sachgerecht angesehen einen Koeffizienten anzusetzen, der oberhalb des Mittelwerts liegt. Der Umrechnungskoeffizient wird mit 1,8 angesetzt.

Demnach beträgt der Bodenwert für den 863,98/10.000 MEA:

$$1.949.288 \text{ €} \times 1,8 \times 863,98/10.000 = 303.146 \text{ €}$$

rd. 303.000 €

5.4 Ertragswertverfahren

5.4.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Die maßgebenden Einflussfaktoren liegen bei diesem Verfahren im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der marktüblich erzielbaren Erträge. Es sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, bei denen die zu erzielenden Renditen aus Vermietung und Verpachtung im Vordergrund stehen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von den marktüblich erzielbaren, jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück auszugehen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet.

Für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag entscheidend. Der Reinertrag ergibt sich, indem vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden.

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Kosten, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. der Gebäude marktüblich entstehen. Sie setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten zusammen. Dabei bleiben die durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen abgedeckten Kosten unberücksichtigt.

Zu den Verwaltungskosten zählen die Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlich sind, wie z. B. die Personalkosten oder die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen, während ihrer Restnutzungsdauer, aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis deckt Ertragsminderungen ab, die durch Mietausfall und vorübergehenden Leerstand von Liegenschaften entstehen inklusive der Kosten, die durch Rechtsverfolgungen (Mietzahlungen, Räumungen) entstehen können.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist vom Reinertrag der Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) abzuziehen. Dieser Anteil ergibt sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts. Für die Verzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der auch für die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen maßgebend ist.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er gibt einen durchschnittlichen Prozentsatz wieder, der sich in erster Näherung aus dem Verhältnis des Reinertrags zum Kaufpreis jeweils gleichartiger Grundstücke ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wird von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben, da die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze voraussetzt, dass die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird anschließend mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung multipliziert (Zeitrentenbarwertberechnung) und ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) entspricht dem Faktor für eine jährlich nachschüssig gezahlte Zeitrente und ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Durch Addition des Bodenwerts mit dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen wird der vorläufige Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert ist dabei, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert entspricht in der Regel dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert, da die marktüblich erzielbaren Erträge und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz angesetzt werden und dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher im Normalfall nicht erforderlich.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungseigentum) wird auch unter Renditegesichtspunkten behandelt, so dass das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung angewendet wird.

5.4.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hält sich in seinen verwendeten Modellen an die Vorgaben der ImmoWertV und der ImmoWertA.

Im Grundstücksmarktbericht sind im Abschnitt 6.1.5 sowie im Abschnitt 8 zur Ableitung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze u. a. folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2024 abgeleitet.
- Die Mieten wurden anhand des örtlichen Mietspiegels überprüft.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.
- Es wird der Bodenwert angesetzt, der vom aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet wurde (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt).
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde für Wohngebäude bzw. Wohnungseigentum mit 80 Jahren angesetzt.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts wird im gleichen Modell durchgeführt, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (Grundsatz der Modellkonformität).

5.4.3 Ertragswertermittlung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben im Aufteilungsplan festgestellt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Dabei wird die Fläche für die Terrasse und den Balkon je zu 1/2 angerechnet.²⁶ Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 153 m².

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einer mängelfreien Wohnung ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumän-

²⁶ Dieser Ansatz weicht von den Angaben im Kölner Mietspiegel ab. Danach erfolgt die Berechnung der Wohnungsgrößen nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon-/Terrassenflächen in der Regel zu 1/4 angerechnet werden (siehe Mietspiegel, besondere Erläuterungen, Punkt 1). Die Balkon- und Terrassenfläche wurde bei der Größe der zu bewertenden Wohnung zu 1/2 angerechnet. Da die Wohnung mit dieser größeren Fläche vermarktet/vermietet wird, wird es als sachgerecht angesehen, in diesem Punkt von den Vorgaben abzuweichen. Dies wird beim Ansatz der Miethöhe entsprechend berücksichtigt.

geln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln abgeleitet. Die Miete für die Wohnung orientiert sich aufgrund des Umbaujahres an den Mietpreisen der Gruppe 5 des Mietspiegels. Im Mietspiegel sind für Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 bis 2017 bezugsfertig wurden (Gruppe 5), folgende Mietpreisspannen angegeben:

Gruppe 5	mittlere Wohnlage (€/m²)	sehr gute Wohnlage (€/m²)
Wohnungen 110 m² - 140 m²	9,70 - 13,10	10,70 - 13,80

Unter Berücksichtigung der Lage (mittlere bis gute Wohnlage), der Wohnungsgröße (153 m²) und der weiteren Wertigkeitsmerkmale der Wohnung (Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhe im mittleren bis oberen Bereich der Mietpreisspannen einzuordnen.

Der Mietwert für den Pkw-Stellplatz wird von den angegebenen Werten in der Zusammenstellung der Mieten für gewerbliche Räume in Köln abgeleitet. Danach liegen die Mietwerte für Stellplätze auf Freiflächen, in der Innenstadt, zwischen 40 € und 80 € pro Monat. Unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet (Neustadt/Süd) und der Lage auf dem Grundstück (Hofbereich) wird die marktübliche Miete im oberen Bereich der Spanne angesetzt und auf 75 €/Monat geschätzt.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m²)	marktübliche Nettokaltmiete (€/m²)	marktübliche Nettokaltmiete monatlich gerundet (€)
Erd-/Obergeschoss	153,00	12,90	1.975
Stellplatz		75,00	75

Nettokaltmiete pro Monat

2.050 €

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)

24.600 €

Sondernutzungsrechte

Das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche sowie an dem Pkw-Stellplatz ist über die Wohnfläche bzw. die angesetzte Nettokaltmiete berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskostenanteile die vom Vermieter zu tragen sind werden als Modellwerte, entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV, angesetzt. Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten werden über den Verbraucherpreisindex angepasst und für das Wertermittlungsobjekt wie folgt angesetzt:

Instandhaltungskosten Wohnen:	153 m ² Wohnfläche	x	14,00 €/m ²	=	2.142 €
Instandhaltungskosten Stellplatz:	106 €/Stellplatz	x	1 Stück	=	106 €
Verwaltungskosten Wohnen:	429 €/Wohnung			=	429 €
Verwaltungskosten Stellplatz:	47 €/Stellplatz	x	1 Stück	=	47 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag			=	492 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr					3.216 €

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Unter der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird die Zeitspanne verstanden, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird als Modellgröße behandelt und für Wohngebäude bzw. Wohnungseigentum pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zu ermitteln.

Das Gebäude wurde im Jahr 2013 in drei Stadthäuser umgebaut und umfangreich modernisiert. Bei umfangreich modernisierten (kernsanierten) Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z. B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.²⁷

Im vorliegenden Fall wurde die fachgerechte Sanierung im Jahr 2013 durchgeführt. Für die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz wird der Mindestabschlag von 10 % der

²⁷ Vgl. Modelbeschreibung mit Tabellen in Anlage 2 ImmoWertV.

Gesamtnutzungsdauer vorgenommen. Daraus ermittelt sich ein fiktives Baujahr des Gebäudes von 2005 ($2013 - 0,10 \times 80$ Jahre).

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 20 Jahren ($2025 - 2005$) wird die Restnutzungsdauer in dieser Wertermittlung auf 60 Jahre geschätzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen veröffentlicht.²⁸ Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen liegt der Zinssatz bei einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich 37 Jahren, einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m² und einer durchschnittlichen Miete von 12,00 €/m², bei 2,0 % (+/- 1,1). Vom Gutachterausschuss wurde ein signifikanter Einfluss der Wohnungsgröße und der Lage auf den Liegenschaftszinssatz festgestellt. Im Marktbericht wurde hierzu eine zusätzliche Tabelle veröffentlicht. Für eine zentrale/citynahe Lage ist in der Tabelle für Wohnungsgrößen von 120 m² ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,4 % angegeben. Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (60 Jahre), die Größe der Wohnung (153 m²), die Lage (Neustadt/Süd), die Vermietungssituation (unvermietet), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 1,40 % marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 40,41 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 1,40 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.²⁹

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Miete marktüblich angesetzt wurde und der verwendete Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss direkt aus dem entsprechenden Teilmarkt abgeleitet wurde. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens bildet dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt ab und führt direkt zum Verkehrswert.

²⁸ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 6.1.5.

²⁹ Vgl. ImmoWertA Anhang B, Barwertfaktoren für die Kapitalisierung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum und für das Sondereigentum nicht erkennbar bzw. feststellbar.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)	24.600 €
Bewirtschaftungskosten	- <u>3.216 €</u>
Jährlicher Reinertrag	= 21.384 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
1,40 % vom Bodenwertanteil	303.000 €
(Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- <u>4.242 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 17.142 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	* <u>40,41</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 692.708 €
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>303.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 995.708 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/- <u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 995.708 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>0 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 995.708 €
	rd. <u><u>996.000 €</u></u>

6 Verkehrswert

Vergleichswert:	1.045.000 €
Ertragswert:	996.000 €

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren stimmen gut überein, da sie nicht mehr als 5 % voneinander abweichen.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungseigentum) wird üblicherweise zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren. Die Daten standen für die Vergleichswertermittlung in mittlerer Qualität zur Verfügung. Es lag eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vor. Der Ausstattungsstandard und der Anpassungsfaktor für die Lageunterschiede der Vergleichswohnungen konnten allerdings nur geschätzt werden. Daher wird die Vergleichswertermittlung zur Stützung des Ertragswerts herangezogen.

Als Hauptverfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet, da die Art des Wertermittlungsobjekts auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt wird. Die erforderlichen Daten standen für das Verfahren in guter Qualität zur Verfügung. Durch den Kölner Mietspiegel waren Vergleichsmieten vorhanden und der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt für die Art des Wertermittlungsobjekts abgeleitet.

Auf Grundlage des ermittelten Ertragswerts schätze ich den unbelasteten³⁰ Verkehrswert für den

863,98/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Köln

Flur: 34

Flurstück: 744, Gebäude- und Freifläche, Kyffhäuserstraße 41 a, 41 b, 41 c, 41 d

Größe: 1.303 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss nebst Balkon und Abstellraum auf dem Balkon sowie dem Sondernutzungsrecht an der dem Sondereigentum vorgelagerten Terrassen-/Gartenfläche im Erdgeschoss im Gebäude 4 (Stadthäuser) und an dem im Lageplan mit Nr. 3 bezeichneten Pkw-Stellplatz im Hof,

³⁰ Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

zum Wertermittlungstichtag 15. Juli 2025 auf

1.000.000 €

Der Verkehrswert entspricht einem Wert von rd. 6.500 €/m² Wohnfläche (inkl. Stellplatz) und in etwa dem 41-fachen des Jahresrohertrags (Rohtragsfaktor).

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten inklusive der Anlagen ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Köln, 21. Oktober 2025

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 5: Grundrisse aus der Teilungserklärung (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: Objektbezogene Auskünfte der Stadt Köln (in der Internetversion nicht enthalten)

Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. I Nr. 109)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentums-gesetz - WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982, 1983)

Wohnflächenverordnung (WoFlV) Verordnungen zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

Gebäudeenergiegesetz - GEG vom 8. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. I S. 329)

Literaturverzeichnis

Sprengnetter, Dr. Hans Otto Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

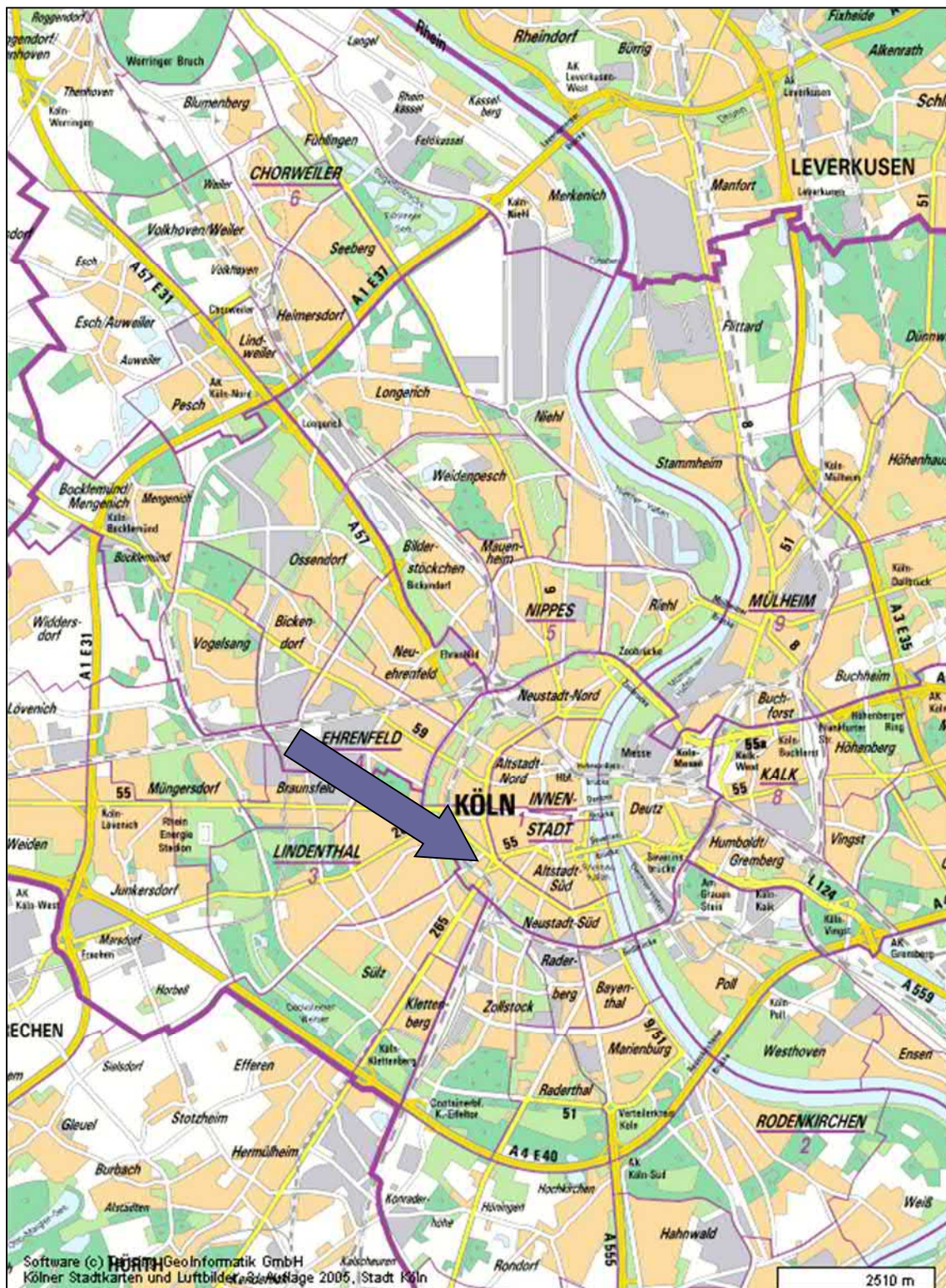
Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln. 10. Auflage 2023

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

Dipl.-Ing. Daniela Unglaube Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH

Bayerlein Praxishandbuch Sachverständigenrecht, C.H. Beck Verlag München, 5. Auflage

Kröll/Hausmann/Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)

Wohnflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m²) gerundet
Erdgeschoss	Schlafzimmer	3,53	* 5,58			
		- 0,27	* 0,51	19,56	1,00	19,60
	Arbeiten/Gast	4,52	* 2,93			
		- 2,47	* 1,44			
		- 0,27	* 0,41	9,58	1,00	9,60
		3,25	* 2,45	7,96	1,00	8,00
	Badezimmer	2,00	* 2,95			
		+ 1,22	* 2,80			
		- 0,36	* 0,31	9,20	1,00	9,20
		1,20	* 2,93	3,52	1,00	3,50
	WC	2,00	* 2,75			
		- 0,22	* 0,44			
	Abstellraum	- 0,80	* 0,20	5,24	1,00	5,20
		8,16	* 2,50			
	Entree	- 4,45	* 1,15	15,28	1,00	15,30
Obergeschoss	Terrasse	3,00	* 2,00	6,00	0,50	3,00
	Wohnen/ Essen/Kochen	14,07	* 5,72			
		- 0,44	* 0,45			
		- 1,70	* 0,32			
		+ 0,27	* 1,89			
	Balkon	- 3,60	* 1,15	76,11	1,00	76,10
		1,40	* 5,00	7,00	0,50	3,50
Wohnfläche rd.						153,00
Summe Wohnfläche gerundet						153,00



Straßenansicht Haus Nr. 41a von Norden mit Hausdurchfahrt



Hausdurchfahrt zum hinteren Grundstück



Ansicht Haus Nr. 41d von Westen



Ansicht Haus Nr. 41d mit Zufahrt zum Nachbargrundstück (Flurstück 745)



Pkw-Stellplatz Nr. 3 im Hof (Sondernutzungsrecht)



Gartenbereich (Sondernutzungsrecht)



Rückseitige Ansicht (Obergeschoss mit Balkon)



Zugang zum Abstellraum vom Balkon im Obergeschoss