Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**
Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen
0221-3679455 / 01575-7054109
dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

Verkehrswertgutachten

im Sinne des § 194 BauGB



für das **unbebaute Grundstück**
Fauststraße 98 (Weg), 51145 Köln-Urbach
Gemarkung Urbach, Flur 11, Flurstück 383 Grundbuch von Urbach, Blatt 7218

Wertermittlungsstichtag: **20.02.2026** (Tag der Ortsbesichtigung)

Verkehrswert

unbelastet

48.000 EUR

(Achtundvierzigtausend Euro)
750 EUR/m²

AZ-Nr.: 93 K11/25

Das Verkehrswertgutachten besteht aus insgesamt 34 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 8 Seiten enthalten. Das Verkehrswertgutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Ferner wird dem Auftraggeber eine digitale Version zur Verfügung gestellt.

Hinweis:

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist urheberrechtlich geschützt. Die Bewertung ist nur für den Auftraggeber und für den oben angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen.

Inhaltsverzeichnis

Titelblatt

1 Allgemeine Angaben 4

1.1 Anlass der Bewertung 4

1.3 Grundstücksangaben 5

1.4 Eigentumsverhältnisse 5

1.5 Objektangaben 5

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen 6

2 Beschreibung des zu bewertenden Grundstücks 7

2.1 Lagebeschreibung 7

2.2 Grundstücksbeschreibung 10

2.3 Rechte und Belastungen 12

3 Bodenwertermittlung 17

3.1 Bodenrichtwert 17

3.2 Anpassung des Bodenrichtwertes wegen abweichender Grundstücksmerkmale 17

4 Wertermittlungsverfahren 22

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 22

4.2 Vorläufiger Verkehrswert 22

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 22

4.4 Verkehrswert 24

5 Zusammenfassung der Ergebnisse 25

5.1 Ergebnisübersicht 25

5.2 Erläuterungen zum Endergebnis 25

5.3 Schlussbemerkung 26

Anhänge:

Anhang 1: Lageplan

Anhang 2: Hochwassergefährdung

Anhang 3: Starkregengefährdung

Anhang 4: Fortführungsriss

Anhang 5: Fotos

Anhang 6: Überlassene Unterlagen (Ausschnitt)

Anhang 7: Literatur

Vorbemerkungen:

(anonymisiert /Internetfassung)

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert.

Zudem ist das Gutachten für die Online-Verwendung gekürzt worden.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Köln vor und kann dort eingesehen werden.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass der Bewertung

Zweck der Bewertung	Zwangsversteigerungsverfahren 93 K 11/25 Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Köln vom 27.01.2026 wurde die Gutachtenerstellerin beauftragt, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 93 K 11/25 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, ein Gutachten über den aktuellen unbelasteten Verkehrswert zu oben angegebenen Objekt gem. § 74 Abs. 5 ZVG zu erstellen. Darüber hinaus soll der Zuzahlungsbetrag für die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1 gem. § 51 ZVG bewertet werden.
Auftraggeber	Amtsgericht Köln
Beauftragung	27.01.2026, Eingang 05.02.2026
Wertermittlungsstichtag	20.02.2026
Qualitätsstichtag:	20.02.2026
Ortsbesichtigung:	20.02.2026 Alle Teilnehmer wurden schriftlich eingeladen Das Grundstück war zugänglich.
Teilnehmer:	Anwesende beim Ortstermin: Für die Antragstellerseite: (anonymisiert) als Verfahrensbevollmächtigte, (anonymisiert) mit Begleitung Für die Antragsgegnerseite: (anonymisiert) mit Begleitung Gutachterin: Frau Sabine Gerig-Groß Hilfskraft für das örtliche Aufmaß: (anonymisiert)

1.3 Grundstücksangaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung:	Urbach
Flur:	11
Flurstück:	383
Gesamtgröße des Bewertungsgrundstücks:	64 m²

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Köln
Grundbuch von:	Urbach
Blatt:	7218
Lfd. Nummer des Bestandsverzeichnisses:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Fauststraße 98

1.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch:	1a) (anonymisiert), geboren xx.xx.xxxx b) (anonymisiert) geboren xx.xx.xxxx

1.5 Objektangaben

Objektart:	Unbebautes Grundstück (Weg)

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- **Grundbuchauszug**, Amtsgericht Köln, vom 03.04.2025
- Auskunft aus dem **Baulastenverzeichnis**, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Stadt Köln vom 23.02.2026
- Auskunft aus dem **Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten**, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Stadt Köln vom 25.02.2026
- Auszug aus dem **Liegenschaftskataster**, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Stadt Köln vom 18.02.2026
- **Beitragsbescheinigung**, Bauverwaltungsamt, Stadt Köln vom 30.03.2026
- **Bauakteneinsicht**, Zentrales Aktendepot, Stadt Köln am 25.03.2026
- **Fortführungsriss** Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln 232-4 Katasterbestand und -service von 10/2000
- **Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen** des Gutachterausschusses der Stadt Köln vom 01.01.2026
- **Grundstücksmarktbericht** 2026 für die Stadt Köln, Stichtag 01.01.2026 (veröffentlicht 31.03.2026)
- **Flächennutzungsplan** der Stadt Köln, in Kraft getreten 13.12.2005
- **Bebauungsplan** Nr. 7538.04.000.00 Stadtteilzentrum Urbach in Köln-Porz-Urbach der Stadt Köln vom 21.03.2012 und Begründung vom 28.02.2012
- **Grundstücksinformationen**, Amt für Informationsverarbeitung, Stadt Köln
- Themenkarten (geoportal.nrw und timonline.de)
- Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

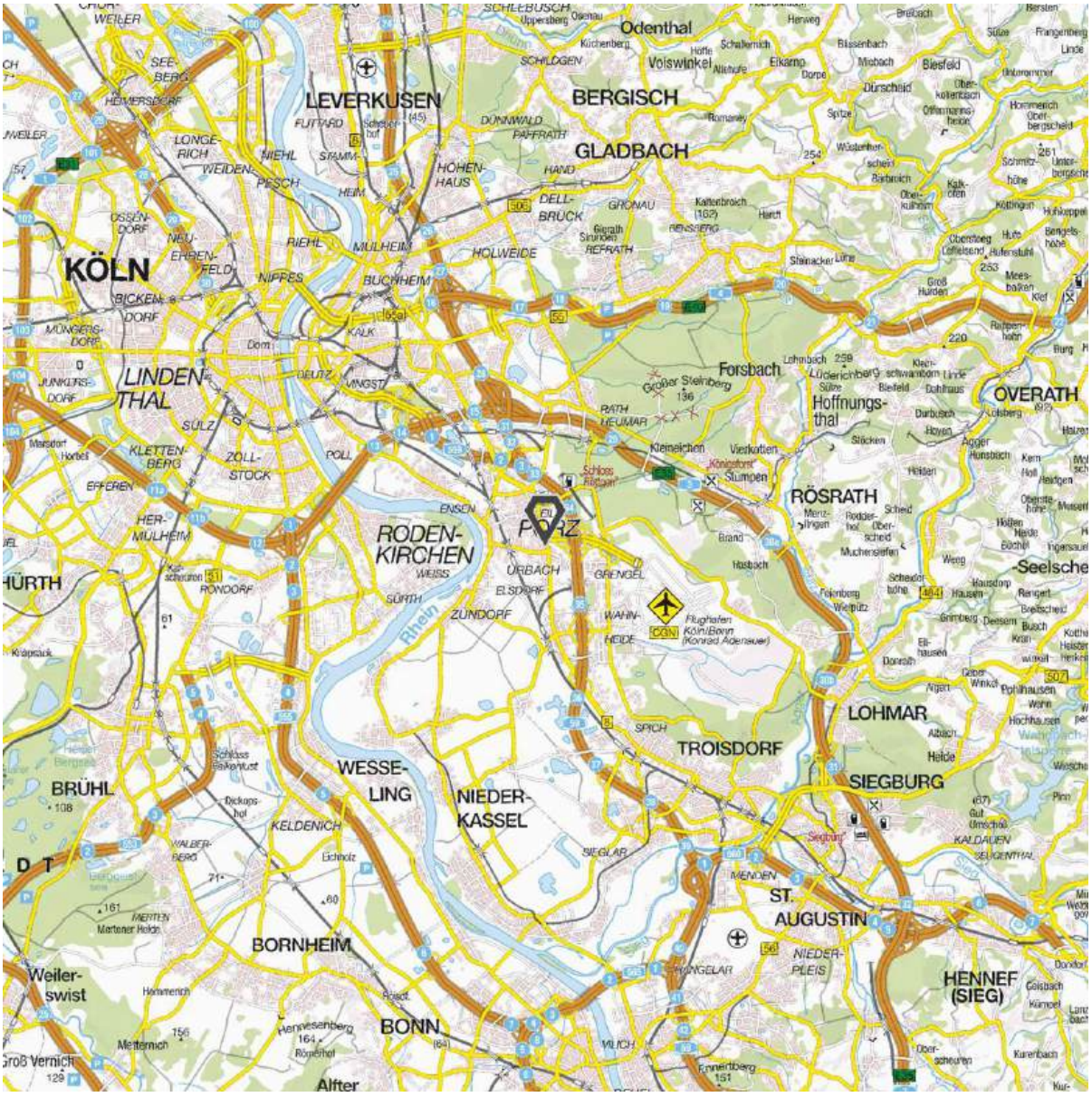
Vom Antragsgegner überlassene Unterlagen:

- ‚**Nachbarschaftserklärung**‘ vom 10.06.1998
- ‚**Grundbuchauszug** mit eingetragenem Wegerecht‘ vom 23.01.2023
- ‚**Lageplanausschnitt‘**
- ‚**Grundrissausschnitt**‘ Wohn- und Geschäftshaus , Fauststraße 98, Erdgeschoss

2 Beschreibung des zu bewertenden Grundstücks

2.1 Lagebeschreibung

2.1.1 Makrolage



Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG / OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Stadt Köln. Das Stadtgebiet Köln gliedert sich in neun Stadtbezirke und 86 Stadtteile. Das Bewertungsobjekt liegt im

rechtsrheinischen Stadtbezirk 7 ‚Porz' und dort im Stadtteil 707 ‚Urbach', südöstlich vom Kölner Stadtzentrum.

Die Stadt Köln hat ca. 1.1 Millionen Einwohner, davon ca. 37% rechtsrheinisch und ca. 11% im Stadtbezirk Porz (Statistisches Jahrbuch Köln, Stand 31.12.2025). Im Stadtteil Urbach leben ca. 13.000 Einwohner, ca. 1,19 % der Einwohner Kölns.

Die **Arbeitslosenquote** für die Stadt Köln liegt im Dezember 2025 bei 8,8%, im Vergleich in NRW 7,6% und Deutschland 6,2% (arbeitsagentur.de).

Die **Kaufkraft** liegt bei 32.419 EUR pro Kopf; Kaufkraftindex: 106,1 in der Stadt Köln (D = 100 / Quelle: mb-research, Kaufkraft 2025 in Deutschland).

2.1.2 Mikrolage

Der Stadtbezirk **Porz** ist mit seinen 16 Stadtteilen der flächenmäßig größte Kölner Bezirk und ist vor ca. 50 Jahren in die Stadt Köln eingemeindet worden. Ursprünglich eine eigenständige Stadt, hat sich Porz seinen eigenständigen Charakter bewahrt. Porz ist ein bedeutender Technologiestandort, insbesondere durch das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) und den Europäischen Transschall-Windkanal. Diese Institutionen sorgen für eine stabile Nachfrage nach qualifiziertem Wohnraum. Der Bezirk fungiert als südliches Tor zur Metropole Köln. Mit der direkten Anbindung an den Flughafen Köln/Bonn, mehreren Autobahnen (A59, A559, A3) und einer stark frequentierten Schienenanbindung (S-Bahn/Regionalbahn) bietet Porz eine der besten infrastrukturellen Erschließungen im Kölner Stadtgebiet. Unter dem Projekttitel "Neue Porzer Mitte" wurde in den letzten Jahren das Bezirkszentrum umfassend revitalisiert, was die Attraktivität des gesamten Umfelds nachhaltig gesteigert hat.

Der Stadtteil **Urbach** ist ein rechtsrheinischer Stadtteil, der seinen dörflichen Ursprung (erste Erwähnung um 1100) noch an verschiedenen Stellen sichtbar erhalten hat. Urbach ist geprägt durch eine Mischung aus historischem Kern (ehemalige Hofgüter wie der Maarhof), gewachsenen Einfamilienhaussiedlungen und neueren Mehrfamilienhäusern. Mit dem 2025 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Östlich im Falkenhorst" wird der Stadtteil aktuell um ein bedeutendes neues Quartier mit Wohnraum, Schulen und Grünflächen erweitert, was die lokale Infrastruktur weiter stärkt.

Urbach übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die angrenzenden Stadtteile (Elsdorf, Grengel, Eil). Die **Frankfurter Straße** dient hierbei als zentrale Lebensader, sie ist hochfrequentierte Sichtlage. Das Bewertungsobjekt grenzt unmittelbar an das Wohn- und Geschäftshaus Frankfurter Straße 533 / Fauststraße 98 an. Die postalische Adresse des Bewertungsobjektes bezieht sich als Weg zur Hoffläche auf **Fauststraße** 98.

Mehrere Buslinien halten fast unmittelbar vor der Tür und verbinden die Lage in wenigen Minuten mit dem S-Bahnhof Porz (Rhein) oder der Stadtbahnlinie 7 (Richtung Köln-Zentrum). Die Auffahrt zur **A59** ist in weniger als 3 Fahrminuten erreichbar, was für Berufspendler Richtung Köln, Bonn oder zum Flughafen ein erheblicher Lagevorteil ist.

Infrastruktur	**Bezeichnung**	**Entfernung** (ca. Luftlinie)
Nächster Autobahn-anschluss	A59, Anschlussstelle Köln-Flughafen	ca. 1,8 km
Nächster Bahnhof	S-Bahn Haltestelle Porz (Rhein)	ca. 1,5 km
Nächster ICE-Bahn-hof	Bahnhof Köln/Bonn Flughafen	ca. 3,1 km
Nächster Flughafen	Flughafen Köln/Bonn (Terminal 1/2)	ca. 3,5 km
Nächster ÖPNV	Bushaltestelle Urbach Kaiserstraße	< 0,1 km
Nächste Versorgung	Nahversorgungszentrum (REWE/Penny)	< 0,1 km



© OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

2.2 Grundstücksbeschreibung

Es handelt sich zum Wertermittlungsstichtag um ein zusammenhängendes Grundstück, **nördlich** angrenzend an die Fauststraße und **südlich** anliegend an ein Wiesengrundstück. Diese Verbindung ist hilfsweise durch eine Holzwand geschlossen. Das Wiesengrundstück ist durch die südlich gelegene Straße ‚Am Schwanebitzer Hof' erschlossen.



Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2018, Stand: 2026

Die **westliche Grundstücksgrenze** zum Nachbargrundstück (Flurstück 21) ist mit einem Metallstabzaun eingefriedet. Die **östliche Grundstücksgrenze** geht einheitlich über in die Grundstücksfläche des Flurstücks 206.

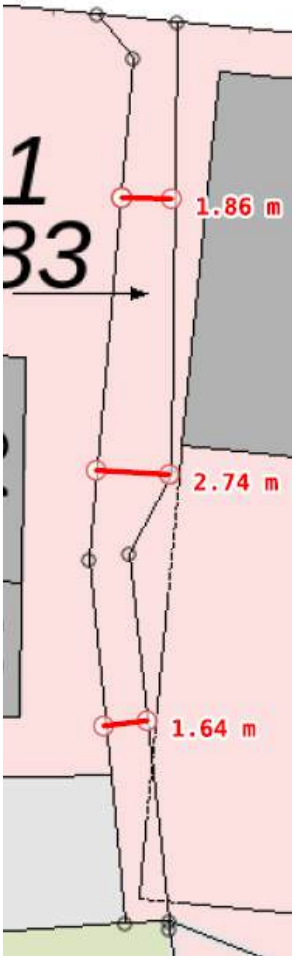
Das Bewertungsobjekt ist Teil einer **Vereinigungsbaulast** (s. auch Rechte und Belastungen Pt. 2.3.3) mit dem Flurstück 206 und 209, auf dem ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage steht. Die Dachfläche der Tiefgarage ist als Parkfläche und Andienung genutzt.

Das Grundstück wird am Wertermittlungsstichtag als Zufahrt zum Parkdeck auf der Tiefgarage des Nachbargrundstückes, als Zuwegung der Nebenausgänge des Wohn- und Geschäftshauses und im südlichen Bereich ebenfalls zusätzlich als PKW-Stellfläche genutzt.

Die **Grundstücksfläche des Flurstückes 383** ist unregelmäßig als Polygon geschnitten. Das Straßenniveau liegt bei ca. 48,10 NHN.

Die **Geländeoberfläche** liegt im hinteren Angrenzerbereich zu Flurstück 21 (Westseite) etwas höher und ist zum Parkdeck auf der Tiefgarage zu Flurstück 206 leicht erhöhend angeschrägt.

Die **Breite** des Grundstücks ist optisch vor Ort nicht zu erkennen und beträgt an der schmalsten Stelle gem. Lageplan ca. 1,64 m und an der breitesten Stelle ca. 2,74 m (gemessen in tim-online.de).



Land NRW, Stand 2026

Die **Tiefe** im Mittel beträgt ca. 33,44 m. Das Grundstück ist 64 m² groß.

Das Grundstück wird durch die Tiefgarage im südlichen Teil **unterbaut**.

Das Grundstück ist bereits erschlossen und an die Versorgungsleitungen, sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

2.3 Rechte und Belastungen

2.3.1 Abteilung II des Grundbuches Lasten und Beschränkungen

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 03.04.2025 sind in Abteilung II nachstehende Einträge erfolgt:

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	**Dienstbarkeit** (Geh- Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes der Flur 11, Flurstück 21 (Blatt 3454); Bezugnahme auf Bewilligung vom 03. Dezember 1996 und 10. Dezember 1997 (UR-Nr. 2831/96, 2047/97 – Notar Dr. Klein, Köln); eingetragen am 09. November 1999.
3	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 11/25). Eingetragen am 02.04.2025.

Bewertung:

Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht):

Nach § 1018 BGB kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass der Berechtigte das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann.

Das Geh-/Fahr- und Leitungsrecht stellt die dingliche Sicherung der Erschließung des Nachbargrundstückes Fauststraße Nr. 94 und Nr. 96 (Flurstück 21) dar. Die tatsächliche Erschließung dieser findet zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages auf eigenem Grundstück statt. Die Einfriedung kann optisch vor Ort ungefähr dem Grenzverlauf zugeordnet werden.

Die Bewilligung wurde für die Verkehrswertermittlung nicht eingesehen, entgeltliche Verpflichtungen sind nicht bekannt.

Die aufgeführten Grunddienstbarkeiten bleiben bei der nachstehenden Wertermittlung darüber hinaus als **wertneutral** unberücksichtigt. Eine Wegerechtsrente ist nicht bekannt.

Zwangsversteigerungsvermerk:
Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der Zwangsversteigerungseintragung nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht **kein Werteinfluss**.

2.3.2 Abteilung III des Grundbuches

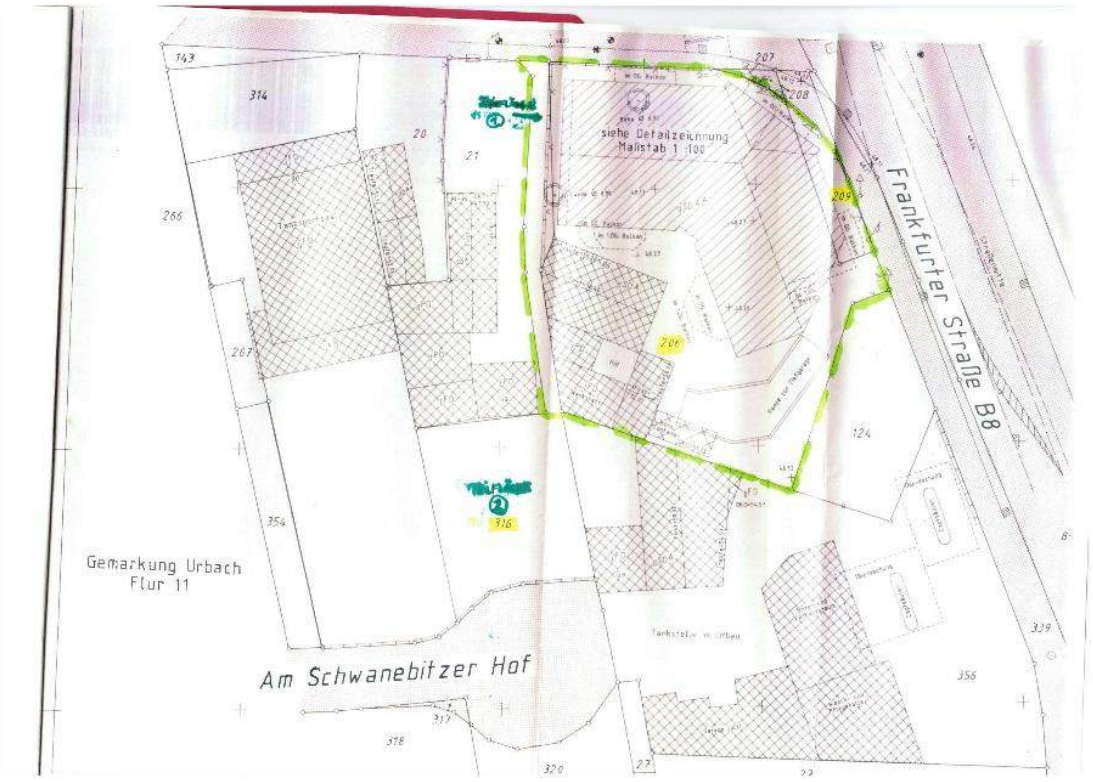
Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

2.3.3 Baulasten

Das Baulastattest wurde mit Schreiben des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster vom 23.02.2026 **positiv** bescheinigt.

Gem. Baulastenverzeichnis von Köln, Baulastenblatt Nr. 1503/96 heißt es dazu:

> Es wird das öffentliche Baurecht hinsichtlich baurechtlicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des §1 Abs. 1 BauO NW so eingehalten, als ob die im Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtung bildet, durch grüne Eintragungen bezeichneten Grundstücke bzw. Grundstücksteile ein einziges Grundstück gemäß §4 Abs. 2 BauO NW bildeten **(Vereinigungsbaulast)**.



Quelle: Seite 2 aus dem Baulastenblatt Nr. 1503/96

2.3.4 Erschließungsbeiträge

Gemäß **Beitragsbescheinigung** des Bauverwaltungsamtes vom 30.03.2026 dürfte das Bewertungsobjekt weder baulich noch in sonstiger Weise beitragsrechtlich relevant nutzbar sein.

Ein Erschließungsbeitrag für die Fauststraße ist nicht mehr zu zahlen.

Ein Straßenbaubeitrag nach §8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung ist zurzeit nicht zu entrichten

Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge nicht mehr erhoben werden.

2.3.5 Altlasten

Nach Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln vom 25.02.2026 wird bestätigt, dass im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vorliegen. Die Auskunft beinhaltet den momentanen Kenntnisstand. Für die Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

2.3.6 Planungsrechtliche Ausweisung

2.3.6.1 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Bewertungsgrundstück in einem Gebiet gelegen, das als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt ist.

Wohnbaufläche nach BauNVO §1 ist Baufläche, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dient.

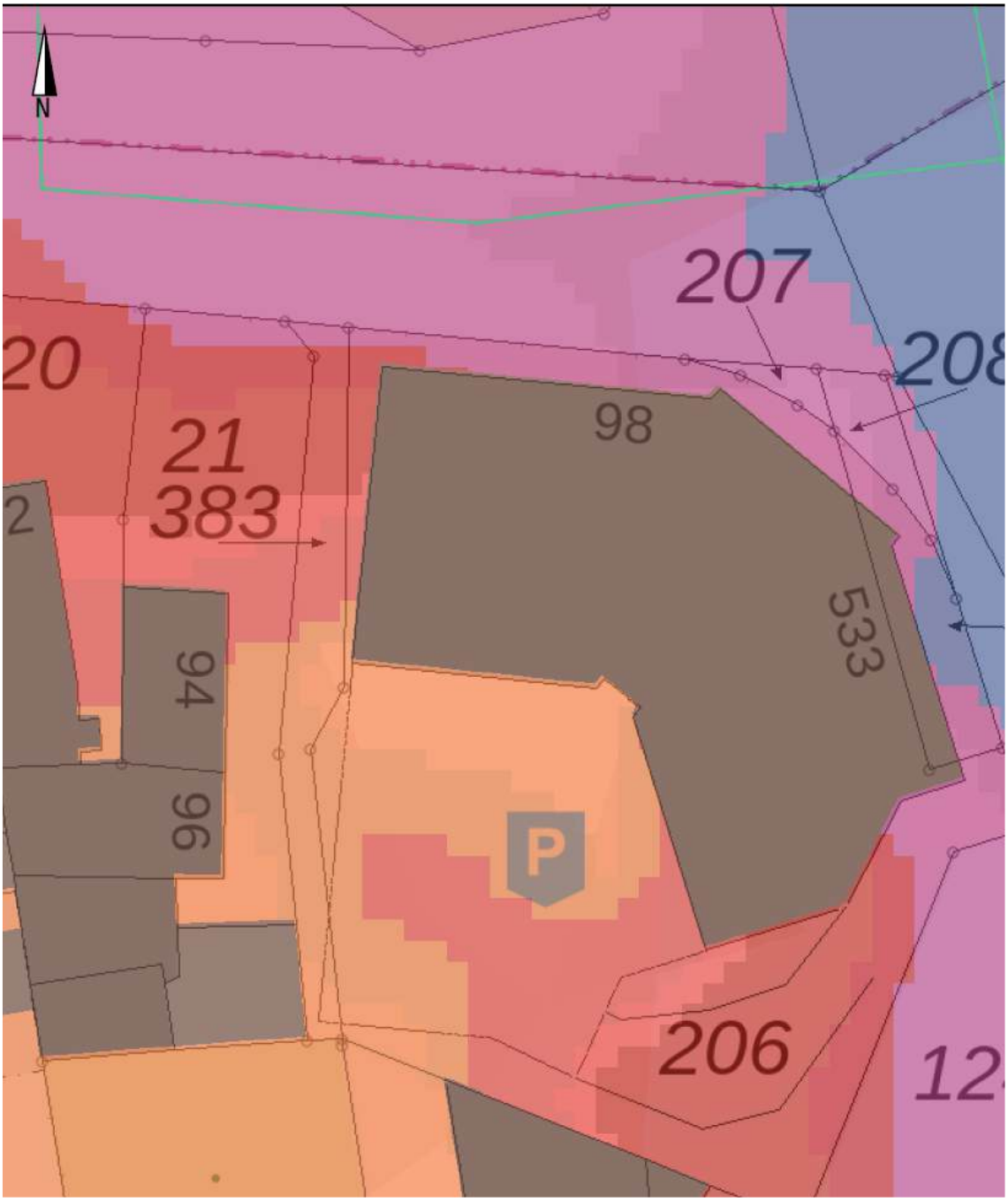
2.3.6.2 Verbindliche Bauleitplanung (B-Plan)

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der Begründung zum Bebauungsplan 7538/04: Stadtteilzentrum Urbach in Köln-Porz-Urbach (im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. §9 Absatz 2a BauGB).

Es wird Legalität der sichtbaren Ausführungen und Nutzungen unterstellt.

2.3.7 Immissionen

Das Bewertungsobjekt ist lärmbelastet. Da es sich um eine Zuwegung handelt wird der Umstand als nicht wertrelevant eingeschätzt.



Land NRW, 2026

2.3.8 Erdbebengebiet

Das Bewertungsobjekt wird der **Erdbebenzone 1** (0-3_44608 und 44607 mit 6,5 bis < 7,5 Intensitätsintervall) zugeordnet.

Der Untergrund ist mit T für Übergangsgebiet klassifiziert. Dem Bewertungsobjekt wird bezüglich der konstruktiven Ausführung unterstellt, dass diese Einordnung entsprechend beachtet worden ist.

2.3.9 Überschwemmungsgebiet / Starkregengefahr

Gemäß **Zonierungssystem für Überschwemmungsrisiko und Einschätzung von Umweltrisiken (ZÜRS)** kann es auch fern von Flüssen und Seen durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

ZÜRS Hochwassergefährdung (s. Anhang 2)

Das Bewertungsobjekt wird der **Gefährdungsklasse GK 2** (Skala von GK 1 bis GK 4) Geringe Gefährdung mit einer statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich) zugeordnet.

Starkregengefährdung (s. Anhang 3)

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Das Bewertungsobjekt wird der **Gefährdungsklasse sehr stark** (Skala von sehr stark, stark, mittel, gering, sehr gering) zugeordnet.

2.3.10 Baumängel und Bauschäden

Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Soweit im Abschnitt „Grundstücksbeschreibung“ dieser Bewertung nicht besondere Feststellungen getroffen worden sind, werden die Einhaltung der jeweiligen zur Bauzeit geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit der baulichen und technischen Anlagen unterstellt. Eine Öffnung von Bauteilen (z. b. Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Material fand nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Sachwert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

3.1 Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** Nr. 707013 in der Gemeinde Köln, Ortsteil Urbach beträgt zum Stichtag 01.01.2026 für mehrgeschossige Bauweise:

730 Euro/m²,

mit den Beschreibungsmerkmalen:

Allgemeines Wohngebiet,

Baureifes Land,

beitragsfrei,

Geschosszahl III,

Geschossflächenzahl 0,8

Bei der GFZ handelt es sich um die wertrelevante, ungewogene GFZ (wGFZ).

Die angegebenen Werte beziehen sich auf eine Grundstückstiefe bis zu 30 m.

Das Bewertungsgrundstück hat eine durchschnittliche Gesamtlänge von ca. 33,44 m und überschreitet damit die Typenlänge geringfügig. Die Abgreifung ist ungenau, da aus dem Lageplan heraus abgelesen. Die geringe Längenüberschreitung wir als nicht wertrelevant eingestuft.

3.2 Anpassung des Bodenrichtwertes wegen abweichender Grundstücksmerkmale

3.2.1 Anpassung an den zeitlichen Index

Die historisch ablesbaren Bodenrichtwerte für das Bewertungsgrundstück sind seit 2011 mit 290 EUR/m² bis 2023 mit 910 EUR/m² kontinuierlich angestiegen.

Mit der Veröffentlichung 2024 sind die Bodenrichtwerte in Köln erstmalig gefallen, sodass sich der Bodenrichtwert für 2024 auch für das Bewertungsgrundstück mit 770 EUR/m² erstmalig zurückentwickelt hat, der Trend setzte sich mit dem Bodenrichtwert für 2025 mit 730 EUR/m² fort. Mit der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2026 zeigt sich eine Stabilisierung.

Eine weitere zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgt nach Erkenntnissen der Marktentwicklung zum Stichtag nicht.

Jahr	Richtwert(€/m²)
2026	730,00 €
2025	730,00 €
2024	770,00 €
2023	910,00 €
2022	910,00 €
2021	790,00 €
2020	690,00 €
2019	600,00 €
2018	520,00 €
2017	470,00 €
2016	410,00 €
2015	370,00 €
2014	350,00 €
2013	330,00 €
2012	320,00 €
2011	290,00 €

Historische Entwicklung der Bodenrichtwerte (boris.nrw.de/Gutachterausschuss Köln)

3.2.2 Anpassung wegen abweichender Nutzung

Das Bodenrichtwertgrundstück mit fiktivem Richtwertgrundstück in der Stralsunder Straße ist ein baureifes Land für mehrgeschossige Bauweise.

Der nutzungsspezifische Bodenrichtwert für ein Weg-Grundstück, das als private Verkehrsfläche dient und baurechtlich notwendig ist, wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst. Diese Faktoren umfassen die Art der Nutzung, die baurechtlichen Anforderungen und die spezifischen Merkmale des Grundstücks.

Das Bewertungsgrundstück ist ein **Weg**, durch Baulast vereinigt mit dem Nachbargrundstück Fauststraße 98 / Frankfurter Straße 533 und dinglich dienend für die Grundstücke Fauststraße 94 und Fauststraße 96 mit Geh- / Fahr- und Leitungsrecht und unterbaut durch einen Teil der Tiefgarage sowie überbaut durch das zugehörige Parkdeck.

Die Legitimation der Nutzungen auf dem Nachbargrundstück werden im Gutachten unterstellt.

Das Bewertungsgrundstück ist mit Pflastersteinen und Entwässerungsrinnen ausgestattet und bildet auch gestalterisch eine Einheit mit der Park- und hinteren Andienungsfläche des Nachbargrundstückes.

Nutzungsspezifischer Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte für spezielle Wege-Grundstücke werden vom Gutachterausschuss Köln nicht ermittelt. Eine Orientierung zeigt der Grundstücksmarktbericht 2026 unter 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke für 4.6.1 Unselbstständige Teilflächen (Arrondierungen) auf.

Aus den Gruppenbeschreibungen können nachstehende Gruppen für den nutzungsspezifischen Bodenrichtwert herangezogen werden:

Gruppenbeschreibung	Anzahl der Vergleichsfälle	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in % des Vorderlandwertes*
Gruppe 1) Baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	16	77% 12 bis 150 %
Gruppe 5) (Vorgarten) und Stellplatzflächen aus Straßenlandrückübertragungen	38	38% 18 bis 70%

*der Gutachterausschuss Köln bezieht sich hier auf bebaute Einfamilienhausgrundstücke

In der Wertermittlung (nach ImmoWertV) ist entscheidend, wie die Fläche am Markt fungiert. Auch wenn die Eigentümer der vereinigten Grundstücke nicht identisch sind, besteht eine **wirtschaftliche und funktionale Einheit**.

Da das Bewertungsobjekt für das Grundstück 206 die einzige Zufahrt zu den Stellplätzen und zur hinteren Andienung darstellt, ist das Grundstück 206 ohne diesen Weg rechtlich und funktional zumindest massiv eingeschränkt.

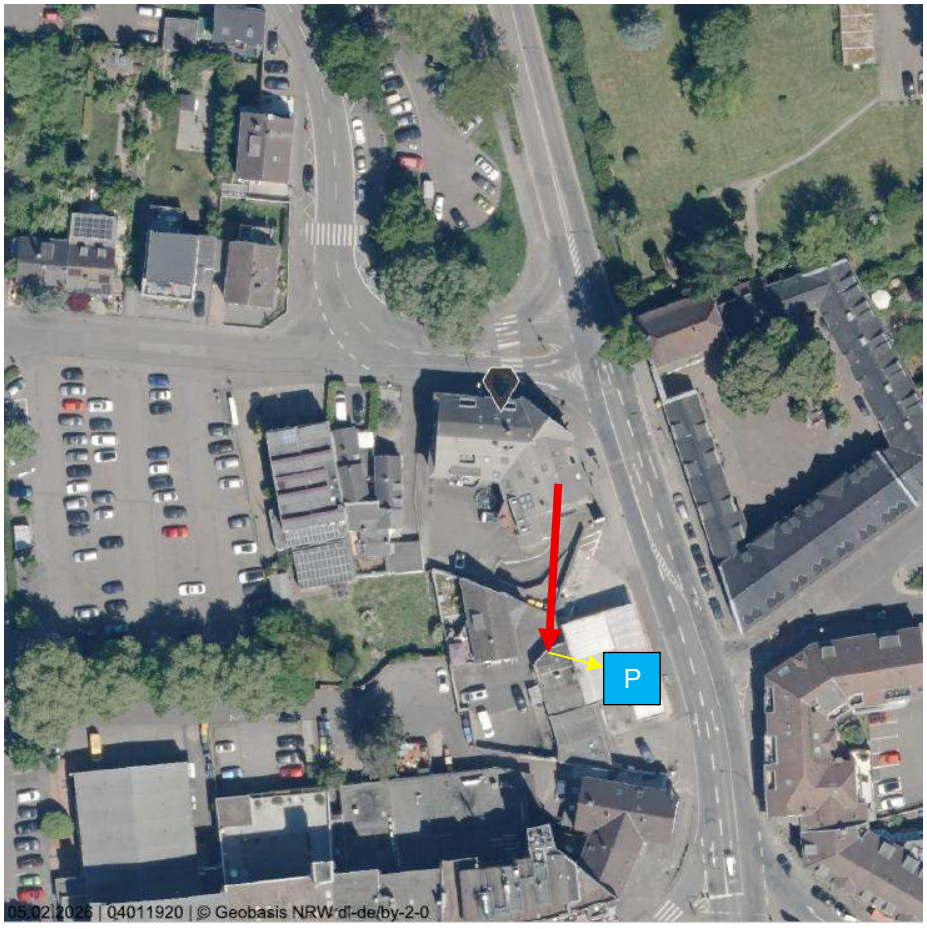
Der Wert des Weges bemisst sich nach seinem **Nutzen für das herrschende Grundstück**. Da er die baurechtliche Nutzbarkeit von Grundstück 206 erst ermöglicht (GRZ-Anrechnung, Zufahrtssicherung, Abstandsfläche, Rettungswege), ist er als "baurechtlich notwendige Arrondierungsfläche" (77 %) einzustufen.

Die beste Nutzung dieses 64 m² Streifens ist die Sicherung der baulichen Anlagen auf Grundstück 206. Durch diese Baulastbindung und den Unterbau kann das Bewertungsobjekt nicht als ‚freies Straßenbauland' oder ‚Restfläche' angesehen werden.

Die Vereinigung (Baulast) macht den Weg zum "unselbstständigen Teil der Bebauung". Die exklusive Andienung der oberirdischen Stellplätze und die Unterbauung durch die TG schließen eine Bewertung als minderwertiges "Straßenland" aus.

Das Bewertungsobjekt wird als Teil des vereinigten und mit Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebauten Grundstückes angesehen und die Anpassung des Bodenrichtwertes daher aus der Gruppe 1) abgeleitet. Dass der Gutachterausschuss sich hierbei auf Einfamilienhausgrundstücke bezieht ist dabei unerheblich. Im weiteren Sinne benachbarte Grundstücksmarktberichte weisen Abschläge für private Erschließungsflächen ebenfalls um 30% aus.

Eine Wertminderung des Bodenrichtwertes um 23% für das nicht selbstständige unbebaute Grundstück wird als plausibel angesehen.



Datenquelle: Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

Zuwegung Parkfläche, Andienung Wohn- und Geschäftshaus



Parkdeck vom Weg als Zufahrt erreichbar, Rückseite ‚Ladeneinheit 5'



Parkfläche und Andienung vom Weg als Zufahrt erreichbar, Müllcontainer, Schachtabdeckungen Tiefgarage

Es ergibt sich für den angepassten Bodenrichtwert:

730 EUR/m² x 0,77 = 562,10 EUR/m², gerundet 562 EUR/m².

Unter Bezugnahme auf den Bodenrichtwert wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 20.02..2026 angepasst und wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

64 m² Grundstücksfläche x 562 EUR/m² = 35.968 EUR/m²

Rundungsabschlag	32 EUR/m²
Gerundet	36.000 EUR/m²

Der objektspezifisch angepasste **Bodenwert** des Bewertungsgrundstückes wird – gerundet- mit **36.000 EUR** angenommen.

4 Wertermittlungsverfahren

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der **Verkehrswert** wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) kann angewendet werden, wenn eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen statistisch auswertbar sind oder indem objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren mit der Bezugsgröße des Bewertungsobjektes multipliziert werden. Es kommt vorwiegend in Betracht, wenn es sich um typisierte Gebäude handelt, wie Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen. Der Gutachterausschuss der Stadt Köln hat Bodenrichtwerte für diese Zone ermittelt. Die Kaufpreise beziehen sich auf den Teilmarkt mehrgeschossige Bauweise und sind nur eingeschränkt verwertbar.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 – 34 ImmoWertV) kommt insbesondere für Grundstücke in Betracht, bei denen der marktüblich und dauerhaft erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, wie z Bsp. bei gewerblich genutzten Grundstücken und Mietwohnungsbau. Es wird insofern für den vorliegenden Fall nicht als prädestiniertes Verfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) ist überwiegend bei Grundstücken Verkehrswert bildend, die vorzugsweise für den eigenen Bedarf errichtet und genutzt werden und/oder bei denen es auf einen Ertrag zur Erzielung einer Investitionsrendite nicht in erster Linie ankommt. Der Gutachterausschuss stellt für Dreifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser keine ausgewerteten Sachwertfaktoren zur Marktanpassung zur Verfügung. Es wird insofern für den vorliegenden Fall nicht als prädestiniertes Verfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen.

4.2 Vorläufiger Verkehrswert

Für den Bodenwert wurde der nutzungsspezifische Bodenrichtwert aus den durch Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenrichtwerten mit 36.000 EUR abgeleitet. Die Ableitung ist in 3.2 dargestellt.

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 9 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Gegebenheiten, die vom Zustand vergleichbarer Grundstücke erheblich abweichen und im bisherigen Wertermittlungsverfahren noch nicht anderweitig berücksichtigt wurden.

Wo diesen Besonderheiten keine Marktbeeinflussung zugeordnet wird, ist eine entsprechende Kennzeichnung erfolgt.

Diese Merkmale umfassen insbesondere:

Wirtschaftliche Vor- und Nachteile (z. B. Bauschäden, Instandhaltungsrückstau oder Modernisierungen),

Rechtliche Gegebenheiten (z. B. Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs oder unsichtbare Belastungen),

Lage- oder Nutzungssonderheiten (z. B. wirtschaftliche Einheit, Auflagen).

Um den vorläufigen Wertermittlungswert an die individuellen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts anzupassen, werden diese Merkmale im Folgenden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge gesondert berücksichtigt.

Merkmal	Sachverhalt / Erläuterung	Wertansatz (EUR)
Unterbau Tiefgarage	Instandhaltung der Abdichtung im Unterbaubereich; keine Reallast bekannt, Nutzung wird geduldet	inkludiert
Überbau Parkdeck	Schuldrechtliche Verpflichtung gegenüber dem Nachbarn zur gemeinsamen Nutzung der Zufahrt (nicht dinglich gesichert).	inkludiert
Rechte und Belastungen	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht), Zwangsversteigerungsvermerk	ohne Wertrelevanz
Vereinigungsbaulast	Baulast zur Zusammenfassung von Grundstücken.	inkludiert
Lagefaktoren	Prüfung auf Lärmimmissionen.	ohne Wertrelevanz
Außenanlagen	Hochwertige Pflasterung und Entwässerung (Mehrwert gegenüber dem Standard-Bodenrichtwertgrundstück).	+ 12.000 EUR

Umweltrisiken	Prüfung der Starkregen- und Hochwassergefährdung.	ohne Wertrelevanz
Summe		**+ 12.000 EUR**

4.4 Verkehrswert

Vorläufiger Verfahrenswert	Bodenwert	36.000 EUR
Zusätzliche Marktanpassung		0,00 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		+12.000 EUR
Verfahrenswert		**48.000 EUR**

Bei den wertsteigernden Besonderheiten (boG) wurde insbesondere die hochwertige Befestigung der Außenanlagen (Pflasterung und Entwässerung) berücksichtigt, die über das Niveau des Standard-Bodenrichtwertgrundstücks hinausgeht.

Unter Abwägung der Marktlage, der Grundstücksgröße von ca. **64 m²** sowie der spezifischen baulichen Gegebenheiten (einschließlich der Situation der Tiefgarage und des Parkdecks) erscheint der geschätzte Wert marktgerecht und plausibel. Eine weitere Marktanpassung war nicht erforderlich, da die wertbeeinflussenden Faktoren bereits in den Einzelansätzen erschöpfend gewürdigt wurden.

Der **Verkehrswert** des Bewertungsobjektes wird mit **48.000 EUR** geschätzt.

5 Zusammenfassung der Ergebnisse

5.1 Ergebnisübersicht

Für das unbebaute Grundstück **383 (postalische Anschrift Fauststraße 98, 51145 Köln-Urbach)** wurden unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für unbebaute Grundstücke am Stichtag der Wertermittlung

20.02.2026

in einer Verkehrswertermittlung geschätzt:

Parameter / Verkehrswert	Bezogen auf den		
Bodenwert	Unbelastet, ohne BOG	35.968 EUR	
Bodenwert	Unbelastet, mit BOG	47.968 EUR	
Verkehrswert			**48.000 EUR**
m²Grundstücksfläche		64 m²	
EUR/m²		750 EUR/m²	

5.2 Erläuterungen zum Endergebnis

Zusammenfassende Beurteilung der wertbeeinflussenden Merkmale

Das Bewertungsobjekt stellt sich im Ist-Zustand als unbebaute, jedoch baulich voll erschlossene und befestigte Teilfläche dar. Die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Flurstücks ist durch die bestehende Vereinigungsbaulast sowie die faktische bautechnische Integration (Teilunterbauung durch Tiefgarage/Parkdeck) untrennbar mit der angrenzenden Bebauung (Fauststraße 98 / Frankfurter Straße 533) verknüpft.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der vorhandenen Einfriedungen zu den übrigen Anrainern bildet das Grundstück eine zwingende wirtschaftliche Einheit mit dem vorgenannten Wohn- und Geschäftshaus. Die Funktion als alleinige Andienungsfläche und Zufahrt für den gewerblichen Bereich sowie die Parkierung unterstreicht die dienende, aber betriebsnotwendige Rolle des Objektes.

In der Wertermittlung wurde berücksichtigt, dass eine Drittverwendungsfähigkeit am freien Markt nahezu ausgeschlossen ist, da das Grundstück isoliert nicht eigenständig bebaubar oder sinnvoll

nutzbar wäre. Gleichwohl handelt es sich aufgrund der baurechtlichen Absicherung und der hochwertigen Befestigung (Pflasterung, Entwässerung) nicht um minderwertiges Reserve- oder um Straßenland. Der Wertansatz orientiert sich daher an einem angemessenen Anteil des Bodenrichtwerts für baureifes Land, um der Erschließungsfunktion und dem Substanzwert der Außenanlagen Rechnung zu tragen.

Abschließende Verkehrswertfestsetzung

Unter Berücksichtigung der vorstehenden wertbeeinflussenden Umstände – insbesondere der eingeschränkten Marktgängigkeit bei gleichzeitiger hoher interner Relevanz als notwendige Arrondierungsfläche – wurde der Bodenwert unter Anwendung von sachgerechten Abschlägen für die fehlende Selbstständigkeit abgeleitet.

Der rechnerisch ermittelte Wert wurde unter Berücksichtigung der Marktüblichkeit gewürdigt. Um eine Scheingenauigkeit zu vermeiden und den Besonderheiten einer Arrondierungsfläche am Immobilienmarkt gerecht zu werden, wurde der Endwert kaufmännisch gerundet.

Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2026:

48.000 EUR lastenfrei

(In Worten: Achtundvierzigtausend Euro)

Wert der Belastung in Abteilung II des Grundbuches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **0 EUR**

5.3 Schlussbemerkung

Ich erstatte dieses Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag als neutrale und unabhängige Gutachterin, aufgrund sorgfältiger Untersuchungen, sowie der mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte und den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.

Ich weise an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hin, dass das vorliegende Gutachten ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstattet wird.

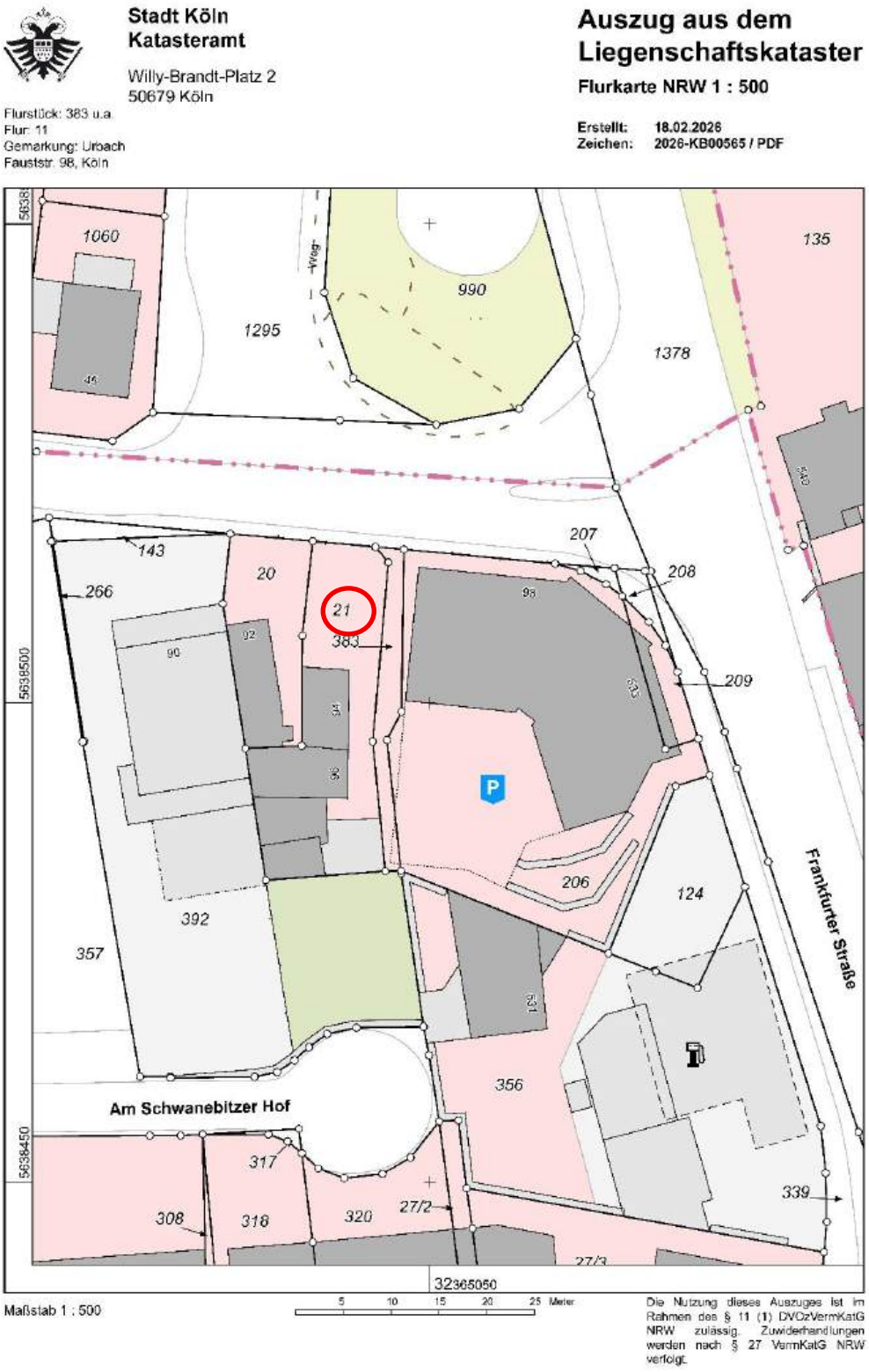
Köln, den 10.04.2026 _____

Dipl.-Ing. Sabine Gerig-Groß, Architektin AKNW

Öffentlich bestellt und vereidigt (ö.b.u.v.) von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

HypZert F, DIAZert F, Recognised European Valuer (REV)

Anhang 1 – Lageplan (Bewertungsobjekt Flurstück 383)

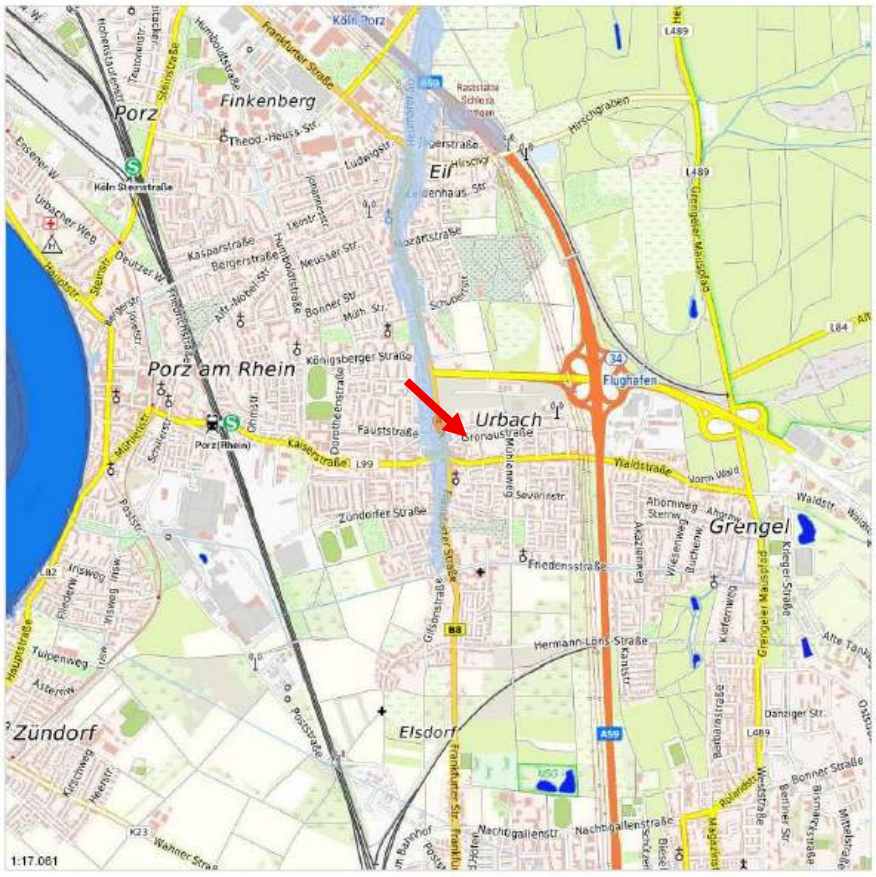


Anhang 2 - Hochwassergefährdung

ZÜRS Hochwassergefährdung

51145 Köln, Fauststr. 98

Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	**GK2**	GK3	GK4

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem - Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem -Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).

GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoMaris © vdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021, Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04165595 vom 06.04.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Anhang 3 – Starkregengefährdung

Starkregengefährdung

51145 Köln, Fauststr. 98

Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark	stark	mittel	gering	sehr gering

Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

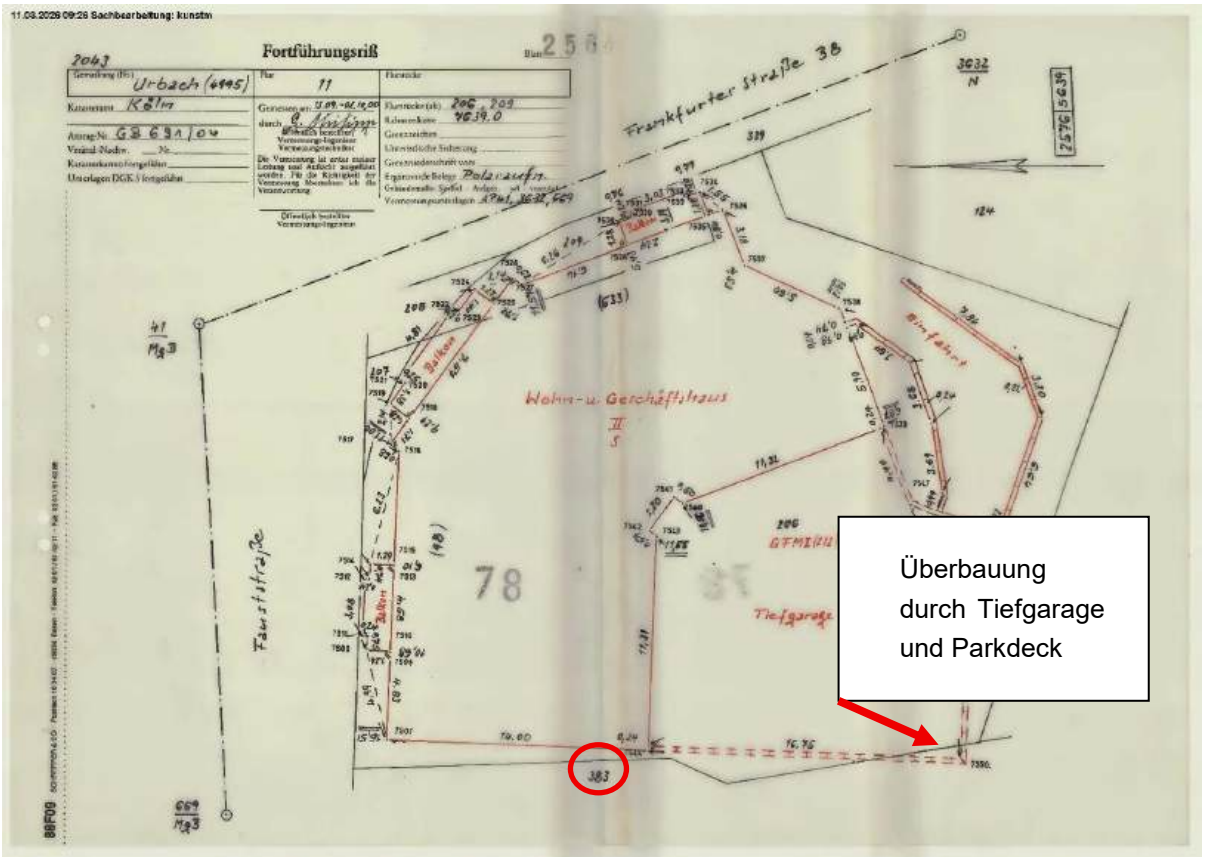
Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04165595 vom 06.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Anhang 4 – Fortführungsriss, Abruf 11.03.2026



Dipl.-Ing. **Sabine Gerig-Groß**
Lucas-Cranach-Straße 12c, 50999 Köln-Rodenkirchen
0221-3679455 / 01575-7054109
dipl.-ing.gerig-gross@t-online.de

Anhang 5 – Fotos Ortsbesichtigung am 20.02.2026, 11h



Zugang von der Fauststraße



Ausprägung Wohn- und Geschäftshaus



Auskragung Klimagerät



Auskragung Lichtschachtabdeckung



Gesamtsituation



Dachfläche Tiefgarage mit Überbauung



Parkdeck, Dachfläche Tiefgarage WGH



Bodenbelag



Abschluss zu Grünfläche und Höhenunterschied Flurstück 21



Abgrenzung zu Flurstück 21, Höhenunterschied



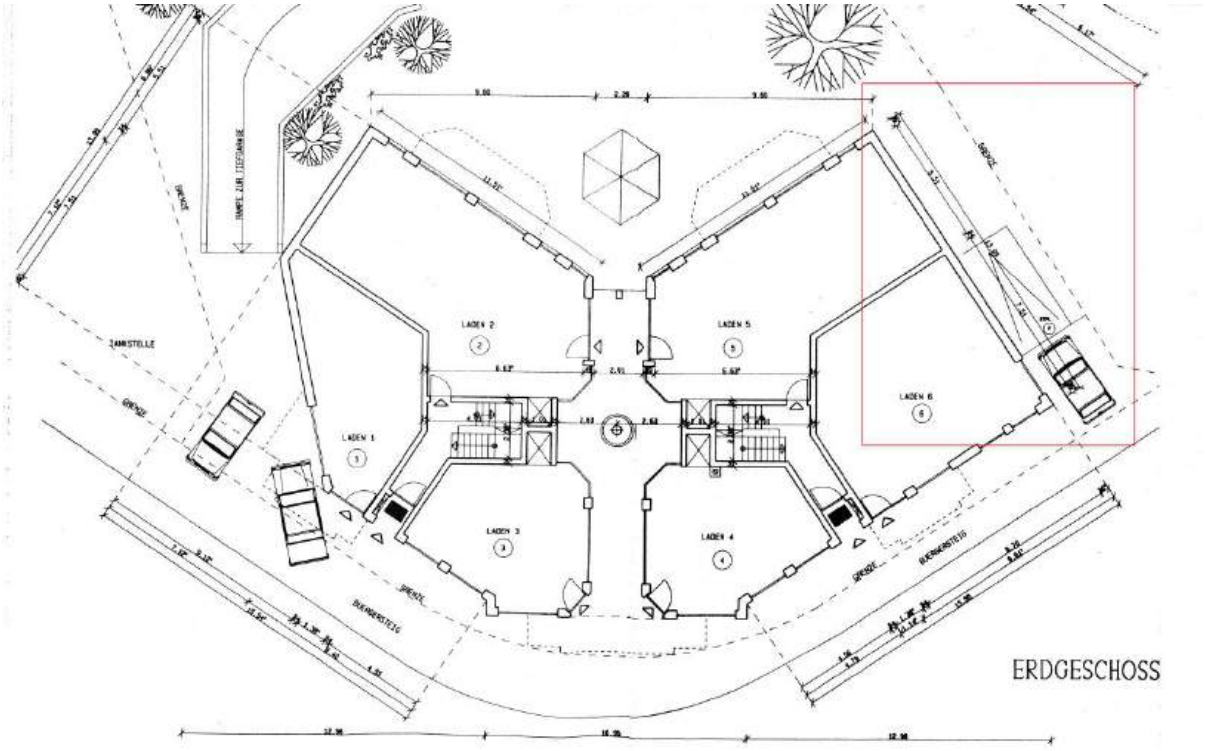
Entwässerungsrinne



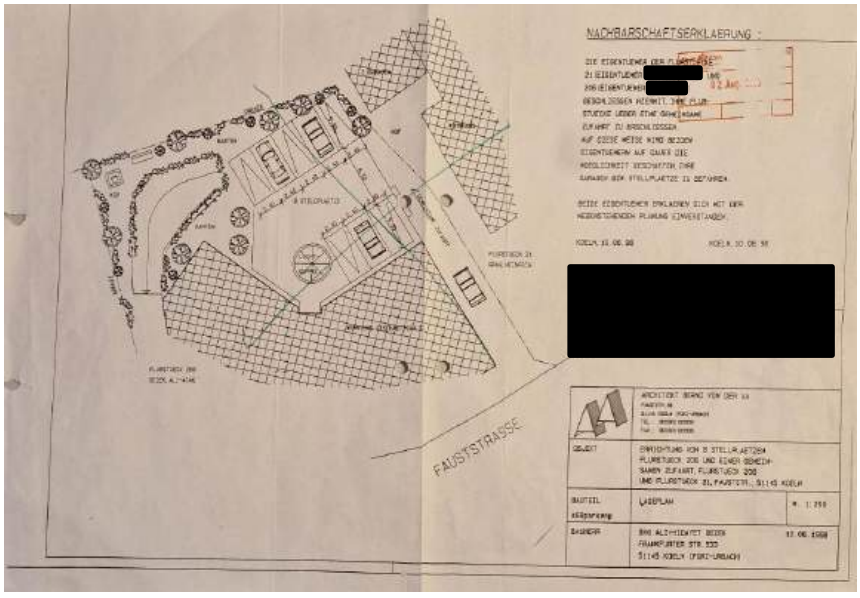
Südliche Durchgangssperre

Anhang 6 – Grundrissschema Erdgeschoss Nachbarbebauung, Nachbarschaftserklärung

Vom Eigentümer der Nachbarbebauung wurde dieser Grundriss des Erdgeschosses zur Verfügung gestellt.



Ferner wurde nachstehende Nachbarschaftserklärung von 1998 zur Verfügung gestellt.



Beim Ortstermin wurden diese Unterlagen allen Beteiligten als übergeben bekannt gemacht.

Anhang 7 - Literatur

BGB Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist.

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023I Nr. 221) geändert worden ist.

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BauO NRW 2018 Stand 09.01.2024 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

VVTB NRW 2020 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Nordrhein-Westfalen

ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung am 20.September 2023 von der Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen.

Fachliteratur

Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Reguvis

Kleiber, Wolfgang, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage, 2025, Reguvis

Gerardy, Theo et al, Praxis der Grundstücksbewertung, 152. Ausgabe 12/2025, mg°

Schmitz, Heinz et al, Baukosten Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umbau, 25. Auflage, 2024/2025, Wingen

Wertermittlerportal, Reguvis