

Verkehrs-/Marktwertgutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einer **Eigentumswohnung** bebauten Grundstücks

Grüner Weg 11
in **50767 Köln**

zum **Wertermittlungstichtag 14.05.2025** und
zum **Qualitätstichtag 14.05.2025**



lastenfreier Verkehrswert: 530.000 €

Verkehrs-/Marktwertgutachten Nr.: 25-000023
Ihr AZ.: Az.: 93 K 13/25

Gutachter:

Patrick Wilden

erstellt am 16. Oktober 2025

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 49 Seiten ohne Unterlagen und wurde 7-fach (hiervon 1 PDF Dokument für die Veröffentlichung im Internet) ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	3
Literaturverzeichnis	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	6
3 Grundlagen der Wertermittlung	11
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	11
3.2 Objektbezogene Unterlagen	11
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	12
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	12
4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	13
5 Lagebeschreibung	17
5.1 Makrolage.....	17
5.2 Mikrolage.....	17
6 Grundstücksbeschreibung	19
7 Gebäudebeschreibung	21
8 Vergleichswertermittlung	28
8.1 Vergleichswertermittlung.....	35
8.2 Vergleichswert.....	35
9 Verkehrswert.....	36
9.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag.....	36
9.2 Verkehrswert	37
10 Anlagenverzeichnis.....	38

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

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

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

- KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,
9. aktualisierte Auflage, 2020, Reguvis Fachmedien GmbH,
Köln
- VERSCHIEDENE AUTOREN
Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR '06),
WertV'98 – WaldR'00 – II. Berechnungsverordnung (II. BV)
- Anlehnung;
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen in
unterschiedlichen Literaturquellen
- KRÖLL, HAUSMANN, ROLF
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015,
Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
- TILLMANN, SEITZ
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken,
Stand 31.10.2019,
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- SONSTIGE LITERATUR
u.a. Grundstücksmarktberichte, BKI in der jeweils gültigen
Fassung, Marktberichte ortsansässiger Maklerunternehmen
usw.

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von
siehe Grundbuchauszug
11.03.2025
Köln
Esch

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	2	4	295	157	249	334,17 m ²
Verfahrenswerte			Vergleichswert			531.190 €
Abschläge			zur Rundung		0,19 %	1.000 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Vergleichs- wert	530.000 €
---	---	------------------

Vergleichsparameter	WFl.	3.180 €/m ²
Mietfläche	Wohnfläche	166,52 m ²
	Σ	166,52 m ²

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Gutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gemäß § 74 a ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren über den Wert des im Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 05.03.2025, 14.04.2025 sowie 15.04.2025 - Az.: 93 K 13/25 bezeichneten Grundstücks, eingetragen beim Amtsgericht Köln,

Grundbuchbezeichnung:

- | | |
|---------------------------|---|
| - Blatt | 6214 |
| - Grundbuch von | Esch |
| - Gemarkung | Esch |
| - Flur | 4 |
| - Flurstück | 295 |
| - Wirtschaftsart und Lage | A., Pesch |
| - Größe | insgesamt 530 m ² (MEA = 334,17 m ²) |
| - Wohnungs-Nr. | 2 |

Im Bestandsverzeichnis sind keine Positivvermerke/Herschvermerke für das Bewertungsgrundstück eingetragen.

Verfahrensbeteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren:

- Gläubigerin: siehe Gerichtsakte (Az.: 93 K 13/25)
- Schuldner: siehe Gerichtsakte (Az.: 93 K 13/25)

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht die Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden u.a. bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Köln
- Grundbuchamt Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Der **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich die Wertermittlung bezieht, soll auftragsgemäß der

14.05.2025,

Tag der Objektbesichtigung sein.

Der Wertermittlungsstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Die Wertermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Wertermittlung, die zum Verkehrswert führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

Definition Verkehrswert

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bewertungsgrundlage / Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 1 Anwendungsbereich / Wertermittlungsobjekt

- (1) Diese Verordnung ist anzuwenden
 1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und
 2. bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.
- (2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind
 1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
 2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

§ 2 Grundlagen der Wertermittlung

- (1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.
- (2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
- (3) Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen
 1. der Entwicklungszustand,
 2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
 3. die tatsächliche Nutzung,
 4. der beitragsrechtliche Zustand,
 5. die Lagemerkmale,
 6. die Ertragsverhältnisse,
 7. die Grundstücksgröße
 8. der Grundstückszuschnitt,
 9. die Bodenbeschaffenheit,
 10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a.) die Art der baulichen Anlagen,
 - b.) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c.) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d.) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e.) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f.) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
 11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
 12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.
- (4) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

- (5) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

- (1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.
- (2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:
 1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
 2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.
- (3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:
 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

- (4) Der Verkehrsweit ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

- (1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt
 1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen. Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und
 3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.
- (2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.
- (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei
 1. besonderen Ertragsverhältnissen,
 2. Baumängeln und Bauschäden,
 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.
 4. Bodenverunreinigungen,
 5. Bodenschätzen sowie
 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

§ 9 Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten

- (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.
- (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.
- (3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

§ 10 Grundsatz der Modellkonformität

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser

Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

§ 11 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

- (1) Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.
- (2) Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden u.a. bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- zuständige Stadt-/Kreisverwaltung
- zuständiges Grundbuchamt
- zuständiger Gutachterausschuss

Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Der Besichtigungstermin fand am 14.05.2025 statt. Teilnehmer waren der unterzeichnende Sachverständige und der Schuldner. Im Bewertungsobjekt wurden neben der Außenbesichtigung eine ausreichend repräsentative Anzahl von Innenräumen sowie die Allgemeinbereiche besichtigt (siehe auch Fotodokumentation).

Der Besichtigungsumfang wird unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße und konforme Bewertung als ausreichend angesehen.

3.2 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftragnehmer wurden zur Erstellung dieses Gutachtens, mit Ausnahme des vom Amtsgericht eingereichten Grundbuchauszuges, folgende Unterlagen eingeholt:

Art der Unterlage:	erhalten:	Dokument vom:
Abgeschlossenheitserklärung	23.06.2025	28.07.2022
Altlastenauskunft	12.05.2025	09.05.2025
Angaben zum Versteigerungsobjekt	29.04.2025	
Ansicht Nord-Ost	23.06.2025	15.08.2022
Ansicht Nord-West	23.06.2025	15.08.2022
Antrag Abgeschlossenheitserklärung	23.06.2025	06.07.2022
Aufteilungspläne	23.06.2025	15.08.2022
Auftrag	29.04.2025	15.04.2025
Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht	23.06.2025	23.10.1997
Bauantrag	23.06.2025	04.10.1997
Baugenehmigung	23.06.2025	07.04.1998
Baulastenauskunft	29.04.2025	29.04.2025
Bauvoranfrage	23.06.2025	22.12.1997
Berechnungen	23.06.2025	04.10.1997
Bescheinigung	23.06.2025	15.08.2022
Bescheinigung	23.06.2025	27.01.2000
Beschluss	29.04.2025	05.03.2025
Beschluss	29.04.2025	14.04.2025
Beschluss	29.04.2025	15.04.2025
Eingangsbestätigung	23.06.2025	02.12.1997
Eingangsbestätigung	23.06.2025	03.08.2022
Erschließungskostenbeitragsbescheinigung	12.05.2025	08.05.2025
Grundbuchauszug Blatt 6214	29.04.2025	11.03.2025
Grundrisszeichnungen, Ansichten, Schnitte	23.06.2025	07.04.1998
Liegenschaftskataster	23.06.2025	12.08.1997
Schlußabnahmeschein von 1999	23.06.2025	
Schnitt	23.06.2025	15.08.2022
Vorbescheid	23.06.2025	24.03.1998
Vorprüfergebnis von 1997	23.06.2025	
Zusatzklärung Abgeschlossenheitserklärung	23.06.2025	06.07.2022

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 11.03.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Köln im Grundbuch von Esch geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	6214	1	Esch	2	4	295	157	249	334,17

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 334,17 m²
davon zu bewerten: 334,17 m²

Flurstücksnachvollzug / Grundstücksgröße

Der Flurstücksbestand ist anhand der vorliegenden Flurkarte im Zusammenhang mit dem Grundbuch nachvollziehbar. Die Grundstücksgröße wurde mittels digitaler Liegenschaftskarte auf www.tim-online.nrw.de plausibilisiert.

Grundbuchauszug

Zur Bewertung lag ein unbeglaubigter Auszug von Grundbuchblatt Nr. 6214 vom 11.03.2025 mit letzter Änderung vom 11.03.2025 vor. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der Grundbuchtatbestand zum Wertermittlungsstichtag unverändert darstellt.

Wohnungs- und Teileigentum

Das Bewertungsobjekt ist nach WEG aufgeteilt. Folgende Einheiten sind Bewertungsgegenstand:

157/249 MEA an dem Grundstück Gemarkung Esch, Flur 4, Flurstück 295, A., Pesch, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss und Erdgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2.

Es sind keine Sondernutzungsrechte vorhanden.

Bestandsverzeichnis

Auftragsgemäß sind alle Flurstücke bewertungsrelevant.

Rechte im Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis sind keine Rechte verzeichnet.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

siehe Grundbuchauszug

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
6214	2	1	295	Verfügungsbeschränkung, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet	siehe Erläuterungen	

Die Abteilung II des vorliegenden unbeglaubigten Grundbuchauszugs wurde eingesehen, folgende Eintragung ist vorhanden:

Lfd.-Nr.	Eintragung
2 zu 1:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 13/25). eingetragen am 11.03.2025.

Beurteilung

Die Eintragung hat aus Sicht des Unterzeichners für den vorhandenen Bestand somit keinen Werteeinfluss, da sie nach Abschluss des Verfahrens lösungsfähig ist.

4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Baulasten

Die Baulast ist allgemein eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht bereits aus dem öffentlichen Baurecht ergibt. Eine Baulast ist kein Recht am Grundstück im Sinne des § 434 BGB und auch keine öffentliche Last im Sinne des § 54 GBO.

Zur Bewertung lag eine schriftliche Baulastenauskunft der Stadt Köln vom 29.04.2025 vor. Auf den bewertungsgegenständlichen Flurstück lastet demnach keine Baulast.

Altlasten

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt vom 09.05.2025 wird folgendes für das Grundstück Gemarkung Esch, Flur 4, Flurstück 295, Grüner Weg 11 bescheinigt::

„die in der Anfrage gekennzeichnete, o.g. Fläche liegt teilweise im Bereich der hier nachrichtlich erfassten Altablagerung mit der Nr. 60501 und der Bezeichnung „Grüner Weg/Pestalozzistr.“ (Abb. 1).

Durch Untersuchungen/ Sicherungsmaßnahmen/ Sanierungen wurden schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgeschlossen. Bei Nutzungsänderungen ist in der Regel eine Neubewertung erforderlich und unter Umständen sind weitere Maßnahmen durchzuführen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich eine Gefährdung von Schutzgütern aktuell ausgeschlossen ist, schließt jedoch nicht grundsätzlich aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können....“.



Abb. 1: Lage Flurstück 295, Flur 4 (rot umrandet) zur nachrichtlich erfassten Altablagerung 60501 (orange markiert)

Im Rahmen der vorliegenden Ist-Zustandsbewertung wird der vorhandene Bestand bewertet. Das Bewertungsgrundstück wird gemäß der o. g. Abb1 nur im süd-westlichen Grundstücksrandbereich berührt. Es wird unterstellt, dass von keiner Gefahr auszugehen ist, solange die Versiegelung nicht aufgebrochen wird.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist gemäß Onlineabfrage über die Homepage der Stadt Köln, vom 14.10.2025 nicht in der örtlichen Denkmalliste eingetragen.

Instandhaltungsrücklage (WEG)

Eine Hausverwaltung ist angabegemäß nicht mit der Betreuung des Bewertungsobjektes beauftragt. Somit liegen auch keine Versammlungsprotokolle sowie eine Gemeinschaftsordnung oder dergleichen vor.

Für das gemeinschaftliche Eigentum ist eine Instandhaltungsrücklage zu zahlen. Des Weiteren sind Beiträge zur Deckung der Bewirtschaftungs-/Verwaltungskosten zu leisten. Es wird davon ausgegangen, dass die Zahlungen ausreichend bemessen sind.

Kampfmittel

Es wurden keine Recherchen zum Thema Kampfmittelbeseitigung oder ggf. vorhandener Einschränkungen bzw. Gefahren durch bisher nicht beseitigte Kampfmittel durchgeführt. Der Sachverständige geht daher ungeprüft davon aus, dass sich für die hier zu bewertenden Grundstücke inkl. Aufbauten keine Einschränkungen oder weiterführende Risiken aus ggf. vorhandenen Kampfmitteln ergeben.

Es wird unter Berücksichtigung der im Ortstermin gewonnenen Erkenntnisse nicht von einer durch Kampfmittel ausgelösten Wertbeeinflussung ausgegangen.

Gefährdungspotentiale des Untergrundes u.a. Erdbeben

Anmerkung zu Erdbebengefährdung

„Die Niederrheinische Bucht ist eines der aktivsten Erdbebengebiete in Mitteleuropa. Sie ist durch tektonische Störungen in Schollen unterteilt. Weil an diesen Störungen auch aktuell noch Bewegungen stattfinden, gilt die Region als erdbebengefährdet. Hier können Erdbeben ausgelöst werden, die mitunter bis in andere Landesteile spürbar sind und möglicherweise auch viele Kilometer vom Epizentrum entfernt Schäden verursachen. Es ist daher wichtig zu wissen, wo mit welchen Auswirkungen bei Erdbeben zu rechnen ist. Die Erdbebengefährdung beschreibt die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten bestimmter Erdbebenwirkungen auf Bauwerke. Sie wird auf Grundlage statistischer Analysen bisher aufgetretener Erdbeben ermittelt. Zusätzlich fließen Informationen über die Untergrundeigenschaften ein, die die Auswirkungen an der Oberfläche verstärken oder abschwächen können. Damit Bauwerke erdbebensicher geplant und gebaut werden können, benötigen Architekten und Bauingenieure eine auf das Bauwerk und dessen Funktion ausgerichtete Bewertung.

Bei der Bemessung vieler Bauwerke wird die Erdbebengefährdung durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen festgelegt. Bei Bauwerken, deren Funktionsfähigkeit auch im Erdbebenfall erhalten bleiben muss und bei deren Versagen zusätzliche Gefahren für Mensch und Umwelt zu erwarten sind, müssen aufwendigere Nachweise in Form von standortbezogenen Auswertungen der Erdbebengefährdung geführt werden.

Schäden durch Erdbeben in der Niederrheinischen Bucht werden seit Jahrhunderten in historischen Berichten erwähnt. Die Beschreibungen auch massiver Einwirkungen auf Wohnhäuser, Kirchen und Stadtmauern zeigen, dass mehrfach die Intensität VIII auf der Europäischen Makroseismischen Skala (EMS-98) erreicht wurde. Bei dieser Intensitätsstufe sind Schäden an Bauwerken weit verbreitet; bei älteren Gebäuden kann es auch zum vollständigen Einsturz kommen. Unter Berücksichtigung der Bauweise früherer Jahrhunderte kann aus Vergleichen mit aktuellen Beben geschlossen werden, dass die Stärken dieser Beben die Magnitude 6 auf der Richterskala sogar überschritten haben. Das stärkste bekannte Erdbeben in diesem Gebiet ist das Beben von Düren am 18. Februar 1756, dem eine Magnitude von etwa 6,4 zugeordnet wird.

Die Niederrheinische Bucht ist ein tektonisch aktives Gebiet, das von tief reichenden tektonischen Störungen durchzogen wird. Diese unterteilen die Erdkruste in einzelne Schollen. Geologische Untersuchungen zeigen, dass sich die Schollen entlang der Störungen seit Jahrmillionen gegeneinander versetzen. Langfristig betrachtet liegt die durchschnittliche Bewegungsrate bei etwa 0,05 mm pro Jahr. Über kürzere Zeitabschnitte hinweg ist diese Bewegung jedoch nicht stetig, sondern verläuft unvermittelt und ruckartig. „Verhaken“ sich die Schollen, werden Spannungen angestaut. Bei einem Erdbeben wird die so gespeicherte Energie mit einem mehr oder weniger heftigen Ruck frei gesetzt und breitet sich in Form von elastischen Wellen in alle Richtungen aus. Mit zunehmender Entfernung vom Epizentrum nimmt die spürbare Stärke eines Erdbebens ab.

Für die Einwirkung auf Bauwerke sind vor allem die horizontal wirksamen Beschleunigungen von Bedeutung. Diese können zu strukturellen Schäden an baulichen Anlagen führen und deren Tragfähigkeit beeinträchtigen. Derartige Schäden lassen sich vermeiden, wenn Bauwerke den Erfordernissen des Gefährdungsniveaus entsprechen. Die Berücksichtigung der Erdbebengefährdung wird in DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ durch die Zuordnung des jeweiligen Standortes zu einer Erdbebenzone und einer geologischen Untergrundklasse beschrieben. In den Erdbebenzonen 1 bis 3 sind auch für Bauwerke des üblichen Hochbaus, beispielsweise Wohnhäuser, erdbebenrelevante Bemessungswerte zu berücksichtigen. In der Erdbebenzone 0, also dem Bereich mit geringerer Erdbebengefährdung, sind auch Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV – dazu zählen große Wohnanlagen und Schulen bzw. Krankenhäuser und Feuerwehrhäuser – entsprechend zu planen und zu bemessen.

Für spezielle Bauwerke, von denen bei einer Schädigung eine Gefahr für die Bevölkerung oder die Umwelt ausgehen kann, sind über diese Norm hinausgehende seismologische Gutachten notwendig. So sind konkrete Maßnahmen zum Beispiel für Talsperren durch die DIN 19700 oder für kerntechnische Anlagen durch die KTA-Richtlinie 2201 geregelt. Empfehlungen für die Auslegung chemischer Anlagen gibt ein entsprechender Leitfaden. Eine vollständige Absicherung gegen Schadenswirkungen ist jedoch mit einem vertretbaren Aufwand nicht möglich.“

(Quelle: www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/Buerger.html)

Begründung bzw. Beurteilung

Aus den vorliegenden Informationen wird das Gefährdungspotential des Bewertungsobjektes (Erdbeben) aus sachverständiger Sicht als nicht signifikant wertbeeinflussend eingeschätzt.

Klimarisiken

Gemäß K.A.R.L.-Online PRO-Analyse werden die Klimarisiken wie folgt eingeschätzt:

Vulkanismus	sehr gering
Erdbeben	sehr gering
Tsunami	keine Gefährdung
Überschwemmung	keine Gefährdung
Sturmflut	keine Gefährdung
Sturm	auffällig
Tornado	sehr gering
Hagel	sehr gering
Starkregen	sehr gering

Beurteilung

Gem. Auskunft über „K.A.R.L.“ werden die Klimarisiken für das Bewertungsobjekt als gering eingeschätzt.

nicht eingetragene Lasten und Rechte

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung. Für die Wertermittlung wird Lastenfreiheit unterstellt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Die kreisfreie Großstadt Köln liegt im gleichnamigen Regierungsbezirk. Die Stadt beherbergt rd. 1 Mio. Einwohner (Stand: 31.12.2024), ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der gleichnamigen Planungsregion die Funktion eines Oberzentrums. Köln ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein innerhalb des Stadtgebiets von Köln.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Köln insgesamt ca. 447.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 627.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 179.812 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 30.920 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Köln wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Chemie & Pharmazie, Medien & Marketing sowie von der Digitalwirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Köln bis zum Jahr 2050 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Köln derzeit 9,1 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,8 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: September 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 99,3 Punkten für Köln, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Köln als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als sehr gut beurteilt.

5.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil „Pesch“, ca. 8,9 km nordwestlich des Stadtzentrums von Köln. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Als Oberzentrum profitiert Köln von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten („Aldi“, „Lidl“, „Edeka“) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Köln über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu zwei Gewässern („Rhein“, „Pescher See“) existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie der Stadtrandlage entspannt.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

Verkehrsinfrastruktur

Köln liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes und ist über diverse Bundesstraßen (z.B. B55a) und Autobahnen (z.B. A57, A1, A4) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A57 liegt in unmittelbarer Nähe bei der Anschlussstelle „Chorweiler“. Auch das Autobahnkreuz „Köln-Nord“ ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle „Heinering“ befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene Stadtbahnstation „Görlinger-Zentrum“ (Linie: 3). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 8,6 km zum IC(E)-Bahnhof „Köln Hbf“ bzw. rd. 24 km zum internationalen Verkehrsflughafen „Köln/Bonn“.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Beurteilung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Makro- und Mikrolageeigenschaften, der Verkehrsinfrastruktur sowie der vor Ort gewonnenen Erkenntnisse wird die Wohnlage als insgesamt gut beurteilt.

6 Grundstücksbeschreibung

Umgebungsbebauung	Wohnimmobilien / überwiegend offene Bebauung / i.d.R. I-II-geschossig	
Zuwegung	direkter Straßenzugang an der Straße „Grüner Weg“	
	augenscheinlich fertig ausgebaut und asphaltiert / zweispurig / Gehwege	
Form / Topographie	rechteckig / eben	
Grundstücksgröße	Insgesamt 530 m ² (MEA Wohnung Nr. 2 = 334,17 m ²)	
Abmessungen	Breite ca.	16,00 m
	Tiefe ca.	33,50 m
	Straßenfront ca.	16,00 m
Ver- und Entsorgung	ortsübliche Erschließungsanlagen auf Grundlage der vor Ort gewonnen Erkenntnisse angenommen	
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Gemäß vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Köln, Bauverwaltungsamt, vom 08.05.2025 wird folgendes für das Grundstück Gemarkung Esch, Flur 4, Flurstück 295, Grüner Weg 11 bescheinigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „dass o. g. Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage erschlossen. <p>Ein Erschließungsbeitrag wird für das Grundstück an der Erschließungsanlage Grüner Weg nicht mehr erhoben.</p> <p>Diese Bescheinigung bezieht sich nur auf die Regelungen der §§ 127-135 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl, I S. 3634).</p> <p>Für das o.g. Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung zurzeit nicht zu entrichten.</p> <p>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.“</p>	
	Es wird davon ausgegangen, dass für die zum Wertermittlungsstichtag eingebrachten Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG mehr zu zahlen sind.	
Baurecht	Abfrage bei der	Stadtverwaltung Köln
	per	Online-Abfrage
	Abfrage vom	14.10.2025
	Bebauungsplan	nicht vorhanden / Bebauung gem. § 34 BauGB zulässig
Entwicklungszustand	baureifes Land	

Ausnutzung vorh.	GFZ gemäß vorliegender Flächenberechnung vom 04.10.1997 ca.	0,8
Überbau	keine Überbauung vorhanden (vgl. Flurkarte) / mehrseitige Grenzbebauung / es wird unterstellt, dass das Gebäude sowie die Grundstückseinfriedung innerhalb der eigenen Grenzen errichtet wurden	
Immissionen	lagetypische Lärmbelastungen ohne weiteren Werteeinfluss	
Baugrund	ein tragfähiger Baugrund wird unterstellt / Bestandsobjekt / ein Boden- bzw. Baugrundgutachten wurde nicht vorgelegt	
Gefährdung des Untergrunds (u. a. Bergbau, Erdbeben usw.)	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.	
Klimarisiko (u. a. Hochwasser, Starkregen usw.)	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.	

Quellen: kommunale Geoportale / www.tim-online.nrw.de / ggfs. telefonische Auskünfte / Objektunterlagen

Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

§3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

7 Gebäudebeschreibung

Bauordnungsrecht

Baugenehmigung

Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjekts wurde durchgeführt (Einsichtnahme in die Bauakte). Die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des Bewertungsobjekts wird unterstellt.

Schlussabnahme

die Schlussabnahmebescheinigung liegt nicht vor

Gebäudebeschreibung

Gemeinschaftseigentum	
Gebäude	- Zweifamilienhaus nach EG geteilt
Baujahr	- angabegemäß ursprünglich wohl um 1971
Aufstockung	- um 1998
Modernisierungen	- im Objekt wurden im Rahmen der Aufstockung nahezu sämtliche Maßnahmen (Erneuerungen, Instandsetzungen, Sanierungen, Modernisierungen) durchgeführt
Konstruktion	- Massivbauweise (Stahlbeton/Mauerwerk)
Decken	- überwiegend Massiv
Geschosse/Ebenen	- Teil-KG, EG, ausgebautes DG
Keller	- tlw. unterkellert
Außenwände / Fassade	- EG verklindert, DG verschiefert
Innenwände	- Mauerwerk / Trockenbau
Dach	- Satteldach / Pfannendeckung / Gauben
Fenster / Außentüren	- Kunststoff / Isolierverglasung / Rollläden
Elektrik	- mittlerer Ausstattungsstandard / dem Baujahr und der Nutzung entsprechend
Schallschutz	- baujahrestypisch
Brandschutz	- es wird unterstellt, dass keine Mängel vorliegen
besondere Bauteile	- keine vorhanden
Außenanlagen	- ortsübliche Erschließungsanlagen
	- objektangemessene Freiraumgestaltung mit Rasen, Hecken, Sträuchern und Bäumen / gepflasterte Stellplätze und Zuwegungen / Einfriedungen

Sondereigentum / Wohnungs-Nr. 2	
Modernisierungen	- im Objekt wurden im Rahmen der Aufstockung nahezu sämtliche Maßnahmen (Erneuerungen, Instandsetzungen, Sanierungen, Modernisierungen) durchgeführt
Hauseingangstür/Wohnungseingangstür	- Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Treppenhaus	- überwiegend Metall- und tlw. Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf
Innentüren	- überwiegend Holztüren / Holzzargen
Bodenbeläge	- Laminat / Fliesen / Teppich
Wandbeläge	- überwiegend Tapeten oder Raufaser gestrichen
Sanitärinstallation	- mittlerer Ausstattungsstandard / Wannen-/Duschbad / Gäste-WC, tlw. natürliche Belüftung über Fenster, tlw. innenliegend mit Zwangsentlüftung
Elektrik	- mittlerer Ausstattungsstandard / dem Baujahr und der Nutzung entsprechend
Heizungsanlage	- Gasetagenheizung (derzeit außer Betrieb, da angabegemäß die Heizungsanlage auf eine Zentralheizung umgestellt werden soll)
Warmwasserbereitung	- zentral
Lüftung / Klima	- keine Lüftungsanlage / keine Klimaanlage
Schallschutz	- dem Baujahr entsprechend
Brandschutz	- es wird unterstellt, dass keine Mängel vorliegen
Balkone / Loggia	- Balkon tlw. überdacht mit Metallgeländer und Holzbeplankung, Betonplattenbelag
besondere Bauteile	- keine vorhanden

Allgemeinbeurteilung

Barrierefreiheit	Barrierefreiheit ist nicht gegeben
Gesamtausstattung	durchschnittlich
Unterhaltungszustand	regelmäßig instand gehalten / normaler Bauzustand
Grundrissgestaltung	zweckgemäß / gute Belichtungsverhältnisse

nachhaltige Gebäudeeigenschaften

Energieausweis	Ein Energieausweis gemäß GEG bzw. EnEV wurde nicht vorgelegt. Es wird unterstellt, dass dieser im Vermietungs- und Verkaufsfall in aktueller Form ausgehändigt werden kann.
energetische Qualität	Der energetische Bauzustand des Bewertungsobjektes ist derzeit als durchschnittlich zu bezeichnen (Beheizung außer Betrieb / Fenster mit Isolierverglasung aus 1998 / gedämmtes Dach).
Nachrüstpflichten	Die im GEG genannten Nachrüstpflichten sind im Bewertungsobjekt umgesetzt bzw. nicht relevant, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt. Lediglich die Heizungsanlage ist zu erneuern (siehe Bauschäden/Baumängel bzw. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)
Werteinfluss	Grundsätzlich sind zur Werterhaltung regelmäßige Investitionen in die technische und energetische Gebäudeausstattung notwendig. Dieses wird u. a. beim Ansatz der marktüblichen und nachhaltigen Kaufpreise berücksichtigt.
Nachhaltigkeitszertifikat	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden

Flächenplausibilisierung

Zur Bewertung lagen:

-	der Bauantrag	vom 04.10.1997
-	ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster	vom 12.08.1997
-	die Voranfrage zur Klärung der gesamten öffentl.-rechtl. Vorschriften, mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise für ein Wohngebäude, zur Aufstockung eines Wohnhauses mit Flachdach durch Errichtung eines Satteldaches zum Zwecke der Wohnnutzung	vom 02.12.1997
-	der Vorbescheid	vom 24.03.1998
-	die Baugenehmigung	vom 07.04.1998
-	Genehmigte Planunterlagen	vom 07.04.1998
-	die Schlussabnahmebescheinigung	vom 27.01.2000
-	genehmigte Planunterlagen zur Abgeschlossenheit	vom 01.07.2022
-	der Antrag auf der Erteilung der Abgeschlossenheit	vom 06.07.2022
-	der Antrag auf Teilung nach WEG	vom 03.08.2022

vor.

Die ursprüngliche Baugenehmigung konnte im Rahmen der Bauakteneinsicht am 23.06.2025, seitens der Stadt Köln, Bauarchiv nicht vorgelegt werden. Es wird unter Berücksichtigung der Nachgenehmigungen zur Aufstockung der vorhandenen Bestand und die Nutzung als formell genehmigt angenommen. Hinweise für eine nicht erteilte Baugenehmigung liegen nicht vor.

Auf Basis des vorliegenden Lageplanes, der Bauzeichnungen und des Internetportals tim-online.nrw.de wurden die Flächen und Massen (soweit möglich) ermittelt und plausibilisiert in Ansatz gebracht. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird auf die nachfolgend dargestellten Flächen abgestellt:

Wfl. - Wohnfläche

Wfl.		
Geschoss		Wfl. (m ²)
EG	1. Zimmer	16,49
EG	2. Zimmer	10,94
EG	Bad/WC	6,93
EG	Eingangsbereich/Flur	7,23
DG	3. Zimmer	12,04
DG	Elternschlafzimmer	14,73
DG	Flur	7,08
DG	Abstellraum	3,76
DG	Diele	8,09
DG	Bad/WC	11,11
DG	WC	4,00
DG	HAR	10,17
DG	Küche	11,54
DG	Wohnzimmer	25,42
DG	Esszimmer	14,09
DG	Balkon zu 50 %	ca. 5,79 m ² 2,90
Summe		166,52
Gesamtsumme (WNfl.)		166,52

Bau- und Unterhaltungszustand

Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich das Gesamtobjekt in durchschnittlichem Bau- und Unterhaltungszustand.

Baumängel oder Bauschäden / Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)stau

Für im Rahmen der Erstellung des Gutachtens augenscheinlich festgestellte Baumängel oder Bauschäden bzw. Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)stau erfolgt im Gutachten ein pauschaler Abzug. Dieser ist nicht zwangsläufig mit den Reparaturkosten identisch. Diese sind nur nach entsprechenden Angeboten bzw. nach vorheriger Untersuchung und Ausschreibung genauer quantifizierbar.

Zum Bewertungszeitpunkt waren im Objekt folgende Schädigungen erkennbar:

	Baumängel oder Bauschäden / Modernisierungs-/ Instandhaltungs(rück)stau	geschätzte Kosten
-	Modernisierungsrückstau im Bereich der Heizungsanlage	rd. 10.000 €
-	insgesamt	rd. 10.000 €

Die zur Behebung des Instandhaltungsstaus erforderlichen Kosten werden grob kalkulativ in der Wertermittlung entsprechend dem Marktverhalten in voller Höhe in Abzug gebracht.

Der Kostenansatz stellt den sachverständig geschätzten, wertmindernden Einfluss auf das Bewertungsobjekt dar, wurde überschlägig ermittelt (vgl. u.a. Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel) und ist nicht als Grundlage/Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

Die Kosten für die Beseitigung der vorgenannten Baumängel oder Bauschäden bzw. Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)staus werden in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) mit **rd. 10.000 €** als sachgerecht erachtet und berücksichtigt.

Darüber hinaus waren keine Mängel oder Schäden ersichtlich, die über Maßnahmen der regelmäßigen Instandhaltung hinausgehen.

Gesamtnutzungsdauer (GND / Restnutzungsdauer (RND))

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gemäß § 4 ImmoWertV21 wird die Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer wie folgt definiert:

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

- (1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.
- (2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.
- (3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Für das zu bewertende Objekt wird aufgrund des Gebäudecharakters, der Ausführungsqualität sowie des vorgefundenen Unterhaltungszustandes eine objektspezifische Gesamtnutzungsdauer von:

80 Jahre - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppelhäuser / Reihenhäuser

als sachrichtig angesehen.

Die objektbezogene Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des festgestellten, derzeitigen Bauzustands, der durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Aufstockung sowie in Anlehnung an das Modell des zuständigen Gutachterausschusses bzw. der AGVGA und der Anlage 2 der ImmoWertV21 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) mit

rd. 32 Jahren (fiktives Baujahr somit um 1977) für das Zweifamilienhaus

als angemessen beurteilt und in Ansatz gebracht (siehe Nebenrechnung):

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte		Kommentar
	Maximal zu vergebende Punkte	tats. Punkte	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2	um 1998
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1	um 1998
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1	um 1998
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1	um 1998
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	1	um 1998
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	um 1998
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1	um 1998
Summe	20	8	

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl	
nicht modernisiert	0 bis 1	8
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5	
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10	
überwiegend modernisiert	11 bis 17	
umfassend modernisiert	18 bis 20	

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	2025	
	Baujahr	1971	
	tatsächliches Alter	54	Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)	80	Jahre
	relative Alter	59%	%
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)	32	Jahre

Hinweis

Die Objektbeschreibung bezieht sich auf die wesentlichen Objektmerkmale und erhebt keinen Anspruch auf eine lückenlose Darstellung. Die vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der wertrelevanten Daten erforderlich ist. Eine Überprüfung der Gebäudetechnik fand nicht statt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht ausgeführt.

8 Vergleichswertermittlung

Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditezielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

§24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

(1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Begründung des Verfahrensansatzes

Als maßgebliches Wertermittlungsverfahren wurde hier der Vergleichswert als wertbestimmend herangezogen, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist. Außerdem kann bei gewöhnlicher Marktentwicklung davon ausgegangen werden, dass das Objekt von potenziellen Erwerbern für die eigene Nutzung dauerhaft nachgefragt wird.

Das Sach- und Ertragswertverfahren kann hier entfallen.

Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditezielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

§24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
 1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

- (1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
- (2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Begründung des Verfahrensansatzes

Als maßgebliches Wertermittlungsverfahren wurde hier der Vergleichswert als wertbestimmend herangezogen, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist. Außerdem kann bei gewöhnlicher Marktentwicklung davon ausgegangen werden, dass das Objekt von potenziellen Erwerbern für die eigene Nutzung dauerhaft nachgefragt wird.

Das Sach- und Ertragswertverfahren kann hier entfallen.

Eigentumswohnungen / Vergleichspreise

Über das Online-Portal „BORIS.NRW“ werden Vergleichspreise veröffentlicht. Bezogen auf das Bewertungsobjekt konnte folgender, angepasster Vergleichspreis recherchiert werden:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2880 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	606701		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Baujahr	1975	1977	0.0 %
Wohnfläche	60 m ²	150 m ²	7.0 %
Geschosslage	2	2	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	80	2	7.4 %
Anzahl der Geschosse	1	2	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.310 €/m²	

Quelle: GAA Stadt Köln, bzw. Boris.NRW

Darüber hinaus veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht folgende Vergleichspreise:

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2024
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Mittel	Min
		547.667		384				140		3.906	
Merkenich	3	439.000	729.000	227	483	1939	2019	120	150	3.167	4.893
		455.750		320				104		4.413	
Seeberg	4	350.000	573.000	180	431	1965	1978	100	112	3.500	5.618
		384.146		413				107		3.704	
Heimersdorf	24	200.000	538.500	174	956	1932	1979	50	150	2.355	7.000
		418.000		403				111		3.830	
Lindweiler	5	300.000	750.000	242	501	1952	1973	80	210	3.571	4.176
		432.583		252				119		3.685	
Pesch	36	200.000	740.000	152	590	1959	2000	90	155	1.852	5.750
		473.119		295				142		3.380	
Esch/Auweiler	21	250.000	670.000	147	754	1968	2007	90	240	1.923	4.620

Quelle: GMB 2025 des GAA Stadt Köln

bzw.

Auswertezeitraum: 01.01.2024 bis 31.12.2024, Baujahre: insgesamt, Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen, Wohnflächengrößen: 25 m² bis 150 m²:

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Heimersdorf	6	2.941	2.283	3.550
Lindweiler	4	3.310	2.580	4.622
Pesch	25	2.917	1.719	4.201
Esch/Auweiler	4	2.973	2.603	3.588

Quelle: GMB 2025 des GAA Stadt Köln

sowie

Auswertezeitraum: 01.01.2024 bis 31.12.2024, Baujahre: 1966 bis 1980, Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen, Wohnflächengrößen: 25 m² bis 150 m²:

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Seeberg	20	3.278	1.600	5.707
Lindweiler	3	2.873	2.580	3.182
Pesch	22	2.832	1.719	4.201
Esch/Auweiler	3	3.470	2.934	4.178

Quelle: GMB 2025 des GAA Stadt Köln

Die Kreissparkasse Köln veröffentlicht in ihrem aktuellen Marktbericht 2025 folgende Vergleichspreise für Köln - Stadtbezirk Chorweiler:

nach Haustyp oder Nutzung		
-	Eigentumswohnungen, (Bestand) ab 120 m ² Wfl.	3.680 €/m ² Wfl.
nach Baujahr		
-	1970 – 1989 (Baujahr Ursprungsgebäude um 1971 sowie fiktives Baujahr 1977 auf der Grundlage der Modernisierungsmaßnahmen))	3.277 €/m ² Wfl.
-	1990 - 1999 (Zeitpunkt der Aufstockung un der durchgreifenden Modernisierung 1997/1998)	3.840 €/m ² Wfl.

Der vdpResearch veröffentlicht über das Online-Portal der HypZert GmbH, für die Lage (PLZ-Bezirk) in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, folgende Vergleichspreise:

für Eigentumswohnungen		
-	für eine mittlere Ausstattung sowie	
-	eine mittlere bis gute Lage wird eine Spanne von	4.295 €/m ² Wfl.
-	bis	4.515 €/m ² Wfl.

Im aktuellen IVD-Wohn-/Gewerbepreisspiegel werden für die Stadt Köln für folgende Vergleichspreise veröffentlicht:

Eigentumswohnungen(Bestand)		
-	einfacher Wohnwert	2.200 €/m ² Wfl.
-	mittlerer Wohnwert	3.800 €/m ² Wfl.
-	guter Wohnwert	5.400 €/m ² Wfl.
-	sehr guter Wohnwert	7.800 €/m ² Wfl.
-	Spitzenwert	k. A.
-	Tendenz	gleichbleibend

Das Maklerunternehmen „Kampmeyer Immobilien“ veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht folgende Vergleichspreise in der Stadt Köln:

Stadtteil Pesch		
-	Bestand	3.890 €/m ² Wfl.

Stadtteil Esch/Auweiler		
-	Bestand	3.970 €/m ² Wfl.

Das Maklerunternehmen „Von-Poll-Immobilien“ veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht folgende Vergleichspreise für Eigentumswohnungen in die Stadt Köln:

-	Lage: mittel	von	3.700 €/m ² Wfl.
		bis	4.800 €/m ² Wfl.

Das Maklerunternehmen „Engel & Völkers“ veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht folgende Vergleichspreise für Eigentumswohnungen in die Stadt Köln:

-	mittleren Lagen	von	4.000 €/m ² Wfl.
		bis	6.500 €/m ² Wfl.

bzw.

-	gute Lagen	von	5.500 €/m ² Wfl.
		bis	9.000 €/m ² Wfl.

Das Online-Portal „Capital“ veröffentlicht in seinem „Immobilienkompass“ für die Stadt Köln in der Lage des Bewertungsobjektes folgende Vergleichspreise:

-	Eigentumswohnungen	Spanne von	2.426 €/m ² Wfl.
		bis	10.934 €/m ² Wfl.

Gemäß eigener Recherche konnten im Umkreis von rd. 2 km, für nur bedingt vergleichbare Objekte, folgende Angebotspreise recherchiert werden:

für Eigentumswohnungen		
-	von	2.520 €/m ² Wfl.
-	bis	4.725 €/m ² Wfl.
-	Ø	3.910 €/m ² Wfl.

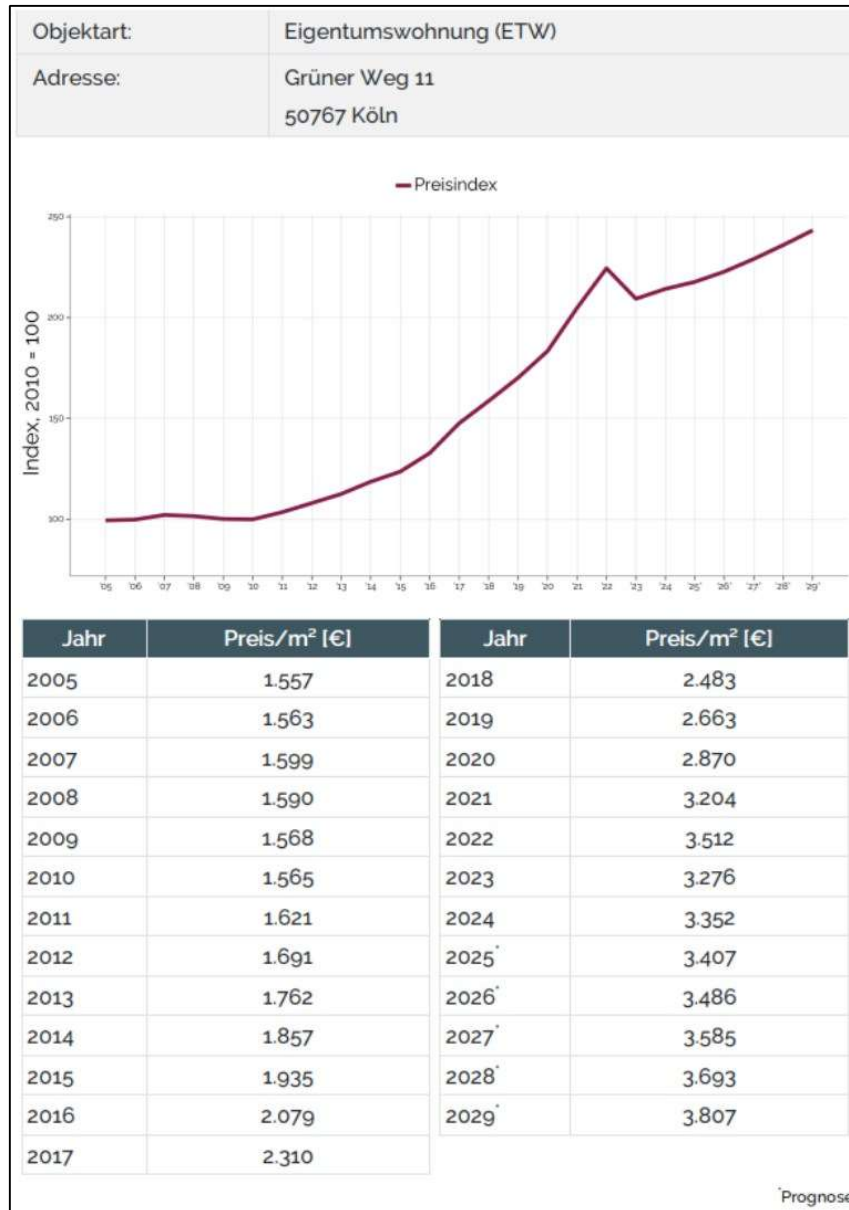
gewählte Wertansätze

Der gewählte Ansatz von 3.250 €/m² Wohnfläche berücksichtigt die Wohnlage, eine durchschnittliche Ausstattung, einen zeitgemäßen gut belichteten Zuschnitt und die Größe der Wohnung (rd. 166 m²) sowie die Situation auf dem regionalen Wohnungsmarkt.

In Anbetracht des relativ eingeschränkten Angebots an vergleichbaren Wohnungen bei gleichzeitig steigender Nachfrage und positiver Bevölkerungsentwicklung in Köln ist die Absorption vergleichbarer Eigentumswohnungen gegeben.

Entwicklung der Kaufpreise (Zeitreihe)

Als hinreichend verlässliche Marktrückschau gilt nach herrschender Meinung eine Zeitspanne von 5 bis 10 Jahren unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag absehbaren Entwicklungen bzw. möglichen Risiken. Um die aktuelle Marktsituation und die längerfristige Marktentwicklung angemessen zu berücksichtigen, wird für das vorliegende Objekt unter Berücksichtigung der vorliegenden Datenbasis ein Betrachtungszeitraum von 18 Jahren als angemessen erachtet.



1. Bei den dargestellten Niveaus handelt es sich um durchschnittliche Werte für die entsprechenden Märkte und Objektarten. Diese Durchschnittswerte können somit nicht ohne Weiteres für eine direkte Objektbewertung verwendet werden, da hierfür wiederum die individuellen Eigenschaften des jeweiligen Objektes zu beachten sind.

2. Die vdpR-Marktpreiszeitreihen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem gutachterlichen Betätigungsbereich separiert und/ oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Für den Fall einer Weitergabe eines Gutachtens wird zudem darauf hingewiesen, dass die Verwendung der vdpR-Marktpreiszeitreihen außerhalb des Gutachtens nicht gestattet ist.

Quelle: © 2025 vdpResearch GmbH

Fazit zu den Zeitreihen

Auf der Basis der veröffentlichten vdp-Daten der vergangenen Jahre kann für den Teilmarkt Eigentumswohnungen eine grundsätzliche Kaufpreissteigerung bis 2022 mit einem kurzfristigen Rückgang im Jahr 2023 sowie einer Erholung des Marktes ab 2024 festgestellt werden. Hieraus lässt sich insgesamt ein stetig steigender Markt ableiten. Der ermittelte Marktwert kann somit als marktüblich eingeschätzt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / wertbeeinflussende Umstände

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden, aber auch ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, in allen Bewertungsverfahren nach der Marktanpassung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 2 (2.) ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die in der Gebäudebeschreibung genannten Kosten mit insgesamt rd. 10.000 € als boG wertmindernd berücksichtigt.

Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau

Siehe Erläuterungen in der Objektbeschreibung und Ansatz boG.

Ergebnis

Der aus dem Vergleichswert ermittelte, lastenfreie Marktwert von rd. 530.000 €, entsprechend rd. 3.180 €/m² Wfl. liegt im Bereich der veröffentlichten und recherchierten Vergleichspreise. Er ist aufgrund der festgestellten Objektmerkmale sowie der Modernisierungsmaßnahmen als objektbezogen plausibel einzustufen.

8.1 Vergleichswertermittlung

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	Kaufpreis	Werte [€/m ² (Stk.)]				Verkehrswert €
				Vergleichspreise			ange- messen	
				von	bis	Mittel		
ETW Nr. 2	1	166,52		1.719	10.934	4.465	3.250	541.190

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut GAA Stadt Köln, Marktberichte ortsansässiger Maklerunternehmen, eigene Datenbank und Internetrecherche mit dem Stand für 15.10.2025.

vorläufiger Vergleichswert **541.190 €**

8.2 Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert	541.190 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
boG (außer betrieb genommen, defekte Heizungsanlage)	10.000 €
Vergleichswert	531.190 €

9 Verkehrswert

9.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

Der Kölner Immobilienmarkt zeigt im Jahr 2024 eine Stabilisierung und Erholung in einigen Teilmärkten. Der Einfluss der gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten in Verbindung mit der Inflation auf den Immobilienmarkt bleibt zwar schwer kalkulierbar, jedoch scheinen sich die Akteure am Immobilienmarkt mit den veränderten Rahmenbedingungen arrangiert zu haben, was sich in einer steigenden Anzahl von Immobilientransaktionen niederschlägt.

Im Berichtszeitraum 2024 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 7.333 Kaufverträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, was einer Steigerung um 1.320 Kaufverträge (plus 22 %) gegenüber dem Berichtszeitraum 2023 entspricht und insgesamt den drittniedrigsten Wert der letzten Jahrzehnte darstellt.

Im zahlenmäßig größten Teilmarkt, den Eigentumswohnungen, sind die Kaufpreise im vergangenen Jahr leicht gesunken. Beim Weiterverkauf von Bestandswohnungen betrug der Rückgang minus 1,4 % eine Bestandswohnung wurde für durchschnittlich 4.127 €/m² verkauft. Nachdem der Teilmarkt für neue Eigentumswohnungen im Jahr 2023 fast zum Erliegen gekommen war, wurden im vergangenen Jahr mehr als doppelt so viele Verkäufe registriert. Die Preise fielen leicht um minus 0,6 %. Der Durchschnittspreis für eine Neubauwohnung lag bei 7.026 €/m².

Die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser sind im Jahr 2024 weiter leicht gesunken. Der durchschnittliche Roh-ertragsvervielfältiger (Verhältnis Kaufpreis zu Rohertrag) für Mehrfamilienhäuser ging von 22 im Jahr 2023 auf aktuell 21 zurück.

Der Gesamtgeldumsatz stieg um ca. 1,326 Milliarden Euro auf rd. 4,8 Mrd. Euro.

Details finden sich in Kapitel 3 sowie in den Darstellungen zu den einzelnen Teilmärkten.

Bodenrichtwerte

Für die einzelnen Teilmärkte wurden vom Gutachterausschuss auf der Grundlage der vorliegenden Kaufpreise Bodenpreisindizes ermittelt. Die Entwicklung der jeweiligen Bodenrichtwerte kann davon abweichen.

Der Bodenpreisindex für Bauland für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) ist im linksrheinischen Stadtgebiet um - 10 % gesunken, im rechtsrheinischen um - 4 %. Auch der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke) sank im gesamten Stadtgebiet um - 5 %.

Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke blieben gegenüber dem Vorjahr überwiegend unverändert.

Immobilienrichtwerte

Die vom Gutachterausschuss im Jahr 2022 erstmals beschlossenen Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum wurden ebenfalls fortgeschrieben. Erstmals wurden auch Immobilienrichtwerte für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser abgeleitet und beschlossen. Details dazu finden Sie im Kapitel 5.1.6.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein normiertes Objekt, die sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und vom Gutachterausschuss als Wert in Euro/m² Wohnfläche beschlossen werden. Sie werden ebenso wie die Bodenrichtwerte in BORIS.NRW, der Internetplattform der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen, dargestellt.

Weitere Details zur Preisentwicklung in den einzelnen Teilmärkten werden in den entsprechenden Kapiteln des Marktberichtes dargestellt.

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln)

9.2 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Grüner Weg 11 in 50767 Köln

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Vergleichswert zum **14.05.2025** auf:

530.000 €

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Rösrath, den 16. Oktober 2025



.....
Patrick Wilden

10 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Stadtplanausschnitt

Übersichtsplan

Liegenschaftskarte mit Einzeichnung des Bewertungsgrundstückes

Naturgefahrenanalyse K.A.R.L. Wohnen OnePager