



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

50259 PULHEIM, den 16.01.2026
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 20
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de
web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 25.256

6. / 6 Ausfertigungen

Dieses Gutachten umfasst 51 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
24.10.2025 (Tag der Außenbesichtigung)

Objekt:

Wohnungseigentum Nr. 4 im Obergeschoss
(rechts) eines Mehrfamilienwohnhauses mit dem
wohnungsergänzenden Kellerraum Nr. 4
Im Brücherfeld 8

51149 Köln (Gremberghoven)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache

./ . XXX XXX

AZ: 93 K 018 / 25

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Wohnungseigentumseinheit Nr. 4,

in einer Mehrfamilienwohnhauszeile, bestehen aus 4 Mehrfamilienwohnhäusern, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss, aufgeteilt in insgesamt 16 Wohnungseigentumseinheiten, davon die Wohnung Nr. 4 im Obergeschoss (rechts) des Hauses " Im Brücherfeld 8 " nebst Kellerraum Nr. 4 im Kellergeschoss

Bodenwertanteil	€	113.300.-
Grundstücksgröße:	3.134 m ²	
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 718.-	

(vorl.) Sachwert	€	.-
-------------------------	----------	-----------

Ertragswert	€	158.000.-
Wohnfläche:	rd. 60 m ²	
PKW - Stellplatz:	-- Stck.	
Jährlich marktüblich		
erzielbarer Rohertrag:	€ 7.200.-	
Rohertragsfaktor:	21,9 -fach	
Liegenschaftszins:	2,50 %	
Baumängel und -schäden,		
Imponderabilien:	€ - 20.400.-	

Verkehrswert / Marktwert

(rd. € 2.633.- je m ² Wohnfläche)	€	158.000.-
--	----------	------------------

Wegerecht (II/1)

als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG

" Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ensen Flur 3 Flurstück 243 (eingetragen in den Blättern 5056 bis 5071). Bezug: Bewilligung vom 14.08.2002 (UR - Nr. 1553 / 02, Notar Dr. XXX XXXX, XXX). Eingetragen am 01.10.2003 in Blatt 3158 und hierher sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter 5040 bis 5055 mitübertragen am 01.10.2003."

€	.-
----------	-----------

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich besichtigt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis von Vergleichsobjekten im Kölner Stadtgebiet und der Aktenlage. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2-3
1.	Vorbemerkung	5-6
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	7
3.	Grundstücksbeschreibung	8-9
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10-11
4.2	Ergänzende Angaben	12-13
5.	Bebauung	14
6.	Baubeschreibung	15-19
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	20
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	21
7.3	Wohnflächenberechnung	22
8.	Grundbuchdaten	23-24
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	25-26
9.2	Bodenwertanteil	27-28
9.3	Ertragswert	29-30
9.4	Vergleichswerte (nachrichtlich)	31
9.5	Zusammenstellung	32
9.6	Verkehrswert / Marktwert	33
9.7	Werteinfluss der Rechte / der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches	34
10.	Anlagen	35-51
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (8 Seiten, 15 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (5 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 93, bin ich mit Schreiben vom 03.07.2025 (Posteingang 21.07.2025) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 07.10.2025 anberaumte Ortstermin ist nicht zustande gekommen, der Zutritt (Innenbesichtigung) wurde nicht gewährt. Am 24.10.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 08.10.2025 erneut eine Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) durch den Unterzeichner stattgefunden. Der Zutritt zu den Räumlichkeiten des Wohnungseigentums Nr. 4 wurde wieder nicht gewährt. Das Gemeinschaftseigentum konnte besichtigt werden.

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich besichtigt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis von Vergleichsobjekten im Kölner Stadtgebiet und der Aktenlage. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Köln zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Köln eingeholt / recherchiert worden (2. - 13.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.04.2025,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 09.09.2025,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 16.09.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 22.09.2025,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 09.09.2025,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 09.09.2025,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 10.09.2025,

- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 09.09.2025,
- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Köln (AZ: 63 / T37 / 0350 / 2002) vom 30.07.2002,
- 10.) Teilungserklärung vom 14.08.2002, Notar Dr. XXX XXX, XXX, UR. - Nr. 1553 / 2002 H,
- 11.) Eintragungsbewilligung vom 03.06.2003, Notar Dr. XXX XXX, XXX, UR. - Nr. 1076 / 2003 H,
- 12.) Auskunft der WEG - Verwaltung vom 15.01.2026 (Hausgeldabrechnung, Wirtschaftsplan),
- 13.) Energieausweis für Wohngebäude gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 26.11.2019.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Wohnungseigentums-einheit Nr. 4 im Obergeschoss (rechts) des Mehrfamilienwohnhauses " Im Brücherfeld 8 " nebst Kellerraum im Kellergeschoss.

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

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

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 / Katasterplan i.M. 1:1000 mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

Am 06.10.2025 ist beim Amtsgericht Köln (Grundbuchamt) durch den Unterzeichner eine Akteneinsicht (Grundbuch von: Ensen, Blatt: 5040) vorgenommen worden.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Ensen liegt Luftlinie gemessen rechtsrheinisch ca. 8 km südöstlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtbezirk 7 (Köln - Porz) besteht aus 16 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 116.485 Einwohner, davon Gremberghoven mit ca. 3.390 Einwohnern.

Das mit einer Mehrfamilienwohnhauszeile - insgesamt bestehend aus 4 Mehrfamilienwohnhäusern - bestehenden Wohnanlage - aufgeteilt in 16 Wohnungseigentumseinheiten - bebaute Grundstück liegt an der Westseite einer Wohnstraße, im zentralen Stadtteilbereich

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit Mehrfamilienwohnhäusern in Zeilenbauweise, Mehrfamilienwohnanlagen, einer Kindertagesstätte und Schule aufgelockert bebaut. Der " Konrad - Adenauer - Flughafen " Köln / Bonn liegt ca. 6,5 km südöstlich.

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den benachbarten Stadtteilen vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die Bundesstraße B 8 (" Frankfurter Straße ") und über die Autobahn A 559 (Anschlussstelle " Köln - Gremberghoven ") mit Anschluss an den Kölner Autobahnring in ca. 800 m Entfernung.

Mehrere Busverbindungen mit Anschluss an die S - Bahn / Straßenbahn verkehren im Bereich der nahen " Steinstraße " und der " Hohenstaufenstraße ". Die S - Bahnhaltestelle " Steinstraße " liegt ca. 575 m südlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere rechtsrheinische Kölner Wohnlage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = bis ca. 85,90 m (" Im Brücherfeld "),

Grundstückstiefe = bis ca. 42,65 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Die Straße " Im Brücherfeld " ist als Wohnstraße (Einbahnstraße) in dem zu bewertenden Bereich ca. 7,40 m breit; die Straße hat beidseitig asphaltierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 16.09.2025 wird ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

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

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

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 22.09.2025 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

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

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

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

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

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage sind nicht feststellbar. Zeitweise kann es zu Immissionen / Beeinträchtigungen durch den umliegenden Auto- und Bahnverkehr sowie dem Fluglärm des " Konrad - Adenauer - Flughafens " Köln / Bonn kommen.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) befindet sich das zu bewertende Objekt bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " / " Schiene (Bund) " / " Flugverkehr " jeweils im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 50 dB(A) \leq 55 dB(A)$. Nachts (L - night) bestehen im Bereich des Bewertungsobjektes keine Beeinträchtigungen / Immissionen.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

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

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 09.09.2025 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

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

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

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

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,19

" wertrelevante " GFZ = 0,70

Denkmalschutz:

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

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

Baulasten:

Lt. der Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 09.09.2025 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NRW eingetragen.

Ob auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken begünstigende Baulasten eingetragen sind, wurde nicht geprüft.

Der Bodenwert - Ermittlung wird der baulastenfremde Wert zu Grunde gelegt.

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) vom 10.09.2025.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen augenscheinlich nicht. Der Zutritt zur Wohnungseigentumseinheit Nr. 4 wurde nicht gewährt, sodass eine Überprüfung innerhalb der Wohnungseigentumseinheit nicht erfolgen konnte.

Namen der Mieter / Pächter:

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

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 4 wird augenscheinlich kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

Verwalter der Eigentümergemeinschaft:

XXX XXX

Hausgeld / Sonderumlagen / Eigentümerbeschlüsse:

Das monatliche Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. 4 beträgt lt. Auskunft des WEG - Verwalters z.Zt. € 293.- mtl. inkl. Heizkosten.

Die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt zum 31.12.2024 für die Häuser rd. € 123.426.- und für die Heizung rd. € 3.974.-. Ob eine Sonderumlage bzw. weitere wertrelevante Eigentümerbeschlüsse bestehen ist z.Zt. nicht bekannt.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung vom 14.08.2002, Notar Dr. XXX XXX, XXX, Urkundenrolle Nr. 1553 / 2002 H wurde eingesehen und folgende Eckdaten entnommen: Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG: (...)

- " Ein 62,34 / 1.000 -tel, Miteigentumsanteil wird verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts und einem Kellerraum im Kellergeschoss, alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 4 bezeichnet. "

Sondernutzungsrechte bezogen auf die Wohnungseigentumseinheit Nr. 4 bestehen nicht.

Die bauliche Abgeschlossenheit (AZ.: 63 / T37 / 0350 / 2002) der Stadt Köln gemäß der Bescheinigung des § 7, Abs. 4, Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes datiert vom 30.07.2002:

" Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan Blatt 1 - 16 mit Nummer 1 - 16 bezeichneten Wohnungen einschl. der Zuhörräume im Kellergeschoss in dem bestehenden Gebäude auf vorgenanntem Grundstück sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des WEG (Wohnungseigentumsgesetz) ".

5. Bebauung

Wohnungseigentumseinheit Nr. 4,

in einer Mehrfamilienwohnhauszeile, bestehen aus 4 Mehrfamilienwohnhäusern, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss, aufgeteilt in insgesamt 16 Wohnungseigentumseinheiten, davon die Wohnung Nr. 4 im Obergeschoss (rechts) des Hauses " Im Brücherfeld 8 " nebst Kellerraum Nr. 4 im Kellergeschoss, enthaltend:

Kellergeschoss:

Wohnungsergänzender Kellerraum Nr. 4,
 anteilig: Treppenhaus, Flur, Gemeinschaftsflächen, Heizung, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

anteilig: Hauseingang, Treppenhaus, Flur, Gemeinschaftsflächen.

Obergeschoss:

WE Nr. 4 mit: 2 Zimmern, Wohnküche, Flur, Bad, Balkon,
 anteilig: Treppenhaus, Flur.

Dachgeschoss:

anteilig: Treppenhaus, Flur, Speicher (nicht ausgebaut) als Gemeinschaftsfläche.

(...) anteilig besonders zu bewerten:

- Kelleraußentreppe,
- Hauseingang (kleines Vordach),
- Balkon (Stahlbetonkragplatte, Metallgeländer).

6. Baubeschreibung

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

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Metallrohrhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit Mipolamhandlauf.

Decken über Obergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit Mipolamhandlauf.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, keine wesentliche / geringe Dämmung, Ziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Wärmedämm - Verbundsystem, Anstrich, Sockelputz farbig abgesetzt.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Anstrich, Treppenhaus: Kunststeinbelag, Wohnung: Estrich, Zimmer: Textil, Laminat Bad: Fliesen, Balkon: Fliesen, o.ä.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen, als Fenstertür zum Balkon, im Bereich des Treppenhauses mit Struktuglas, Dreh- / Drehkippsbeschläge, Rollläden, Leichtmetallaußenfensterbänke, Dachluke, Stahlfenster / -gitterfenster.

Türen:

Holz - Drahtglashaustür mit Mittelstrebe sowie Seitenteilen mit Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage, Wohnungseingangstüren: Holztüren mit Spion, Holzzargen, Innentüren: Holztüren und -zargen, Weißblechbeschläge, einfache Kellertüren, o.ä.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel, Bad: Wandfliesen, Treppenhaus: Fliesen, Putz, Anstrich, o.ä.

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Keller: schalungsrau, Anstrich, o.ä.

Sanitärausstattung:

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

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gaszentralheizung, Warmwasserbereitung dezentral über Elektro - Durchlauferhitzer.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau des Bewertungsobjektes entspricht - nach äußerem Eindruck - normalen bis einfachen Wohnansprüchen.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen werden als normaler Standard - entsprechend dem Ausführungsstandard des Baujahres bzw. der Teilmodernisierungsjahre- vorausgesetzt.

Baujahr:

Geschätzt ca. 1955, Aufteilung in Wohnungseigentum ca. 2002, im Bereich des Gemeinschaftseigentums teilmodernisiert (Fassade, Dach ca. 2010er Jahre).

Grundrisslösung:

wirtschaftlich günstig geschnitten, für einen 2- Personenhaushalt geeignet, mit Balkon mit Westausrichtung.

Bauzustand:

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

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

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

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

Befriedigend im Bereich des Gemeinschaftseigentums bzw. unbekannt innerhalb der Wohnungseigentumseinheit Nr. 4. Die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf 29 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß im Außenbereich feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind mittelfristig erforderlich.

Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen ohne detaillierte Ausschreibung), die zur Beseitigung der behebbaren Mängel und Schäden aufzuwenden sind, geschätzt. Die Zusammenstellung dieser Kostenschätzung *) entspricht der normalen Markteinschätzung für die anzusetzende Wertminderung. Folgende Minderwerte (mittlerer Reparaturaufwand bezogen auf das zu bewertende Objekt) sind im Vergleich zu einem Wohnhaus gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

*) In Anlehnung an: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 153. Ergänzung.

- allgemeine Gebrauchsspuren sowie Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums,
- Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich (Aussalzen / -blühungen, Farb- und Putzabplatzungen.
- veraltete Heizungsanlage (gem. Energieausweis von 1995).

pauschale Wertminderung wegen Baumängel / -schäden
im Bereich des Gemeinschaftseigentums (anteilig): € 3.500.-

Die Baumängel und -schäden im Innenbereich sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt. Im Rahmen dieses Gutachten wird für den Innenbereich ein ca. **10 % -iger Abschlag** des (vorl.) Ertragswertes als pauschaler Abzug für Baumängel und -schäden und Unwägbarkeiten in Ansatz gebracht.

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

Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

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

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

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

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SÜwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (nach § 8, Abs. 3 SÜwVO Abw Prüfung in Wasserschutzgebieten erforderlich) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Ein bedarfsorientierter Energieausweis vom 26.11.2019 nach §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit der Ausweisung eines Endenergiebedarfs von 138,50 kWh/(m²a) bzw. einem Primärenergiebedarf (" Gesamtenergieeffizienz ") von 164,40 kWh/(m²a) wurde vorgelegt.

Außenanlagen (anteilig):

Zuwegung, Vorgarten, Mülltonnenabstellplatz, offene PKW - Stellplätze, Gartenanlage, Baumbestand, Wege, Einfriedung, Hausanschlüsse.

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

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

7. Bauzahlenberechnung

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

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.07.2002 / Katasterplan i.M. 1:1000 vom 09.09.2025 ermittelt, Maße digital abgegriffen.

Mehrfamilienwohnhauszeile " Im Brücherfeld 2 - 8 "

KG:	=	593,70 m ²
EG:	=	593,70 m ²
OG:	=	593,70 m ²
DG: *)	=	593,70 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		2.374,80 m²

(...) davon:

62,34 / 1.000 -tel Miteigentumsanteil

des **Wohnungseigentums Nr. 4**

im Obergeschoss (rechts):

$$2.374,80 \text{ m}^2 \times 62,34 / 1.000 \text{ -tel} = 148,05 \text{ m}^2$$

$$\text{anteilige BGF:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{148,00 \text{ m}^2}}$$

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

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.07.2002 / Katasterplan i.M. 1:1000 vom 09.09.2025 gem. §§ 19, 20 BauNVO, bzw. in Anlehnung an die Kriterien der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelt, in dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Flächen berücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Maße teils abgegriffen.

Mehrfamilienwohnhauszeile" Im Brücherfeld 2 - 8 "

Grundfläche:

$$593,70 \text{ m}^2 = 593,70 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis DG) *):

$$593,70 \text{ m}^2 \times 2,75 = 1.632,68 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche, wertrelevant

(Teilstück aus Flurstück 241 bis zu einer Grund-

$$\text{stücktiefe von 30 m):} = 2.325 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundstücksfläche, gesamt (Flurstück 241):} = 3.134 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 593,70 \text{ m}^2 / 3.134 \text{ m}^2 = \mathbf{0,19}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 1.632,68 \text{ m}^2 / 2.325 \text{ m}^2 = \mathbf{0,70}$$

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

7.3 Wohnflächenberechnung

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.07.2002 / Katasterplan i.M. 1:1000 vom 09.09.2025 ermittelt, Maße digital abgegriffen.

Wohnungseigentumseinheit Nr. 4

Obergeschoss (rechts) " Im Brücherfeld 8 "

Dem Unterzeichner liegen keine aktuellen, vermaßten Grundrisse des Bewertungsobjektes vor. Ein örtliches Aufmaß konnte, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht durchgeführt werden (Zutritt wurde nicht gewährt). Die Wohnfläche wird hilfsweise auf Basis der Bruttogrundfläche (BGF) unter Berücksichtigung eines angemessenen Flächenfaktors (Faktor = 0,78) ermittelt.

Wohnfläche WE 4:	593,70 m ² / 4 Gebäudeteile		
	/ 2 Wohnungen je Etage x 0,78	=	57,89 m ²
Balkon:	((4,30 + 4,60) x 0,50 x 1,50) / 4	=	1,67 m ²
			59,56 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 60 m² mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit angehalten.

8. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch)

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 04.04.2025; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Wert einfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von	Ensen
Blatt	5043
Gemarkung	Ensen
Flur	3
Flurstück	241
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Im Brücherfeld 2, 4, 6, 8
Größe	3.134 m ²
Miteigentumsanteil	von 62,34 / 1.000 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im Hause Im Brücherfeld 8 im 1. Obergeschoss rechts und einem Keller- raum im Kellergeschoss.

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen (Blätter 5040 bis 5055).

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter.

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

Bezug: Bewilligung vom 14.08.2002 und 03.06.2003 (UR - Nr. 1553 / 02, und 1076 / 03 Notar Dr. XXX XXX, XXX). Von Blatt 3158 hierher übertragen. Eingetragen am 01.10.2003.

Abt. I / Eigentümer / -in XXX XXX, geb. XXX,
geboren am XX.XX.XXXX.

Abt. II • lfd. - Nr. 1 *Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ensen Flur 3 Flurstück 243 (eingetragen in den Blättern 5056 bis 5071).*

Bezug: Bewilligung vom 14.08.2002 (UR - Nr. 1553 / 02, Notar Dr. XXX XXXX, XXX). eingetragen am 01.10.2003 in Blatt 3158 und hierher sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter 5040 bis 5055 mitübertragen am 01.10.2003,

- lfd. - Nr. 2 *gelöscht,*
- lfd. - Nr. 3 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 93 K 18 / 25). eingetragen am 04.04.2025.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Wohnungseigentumseinheit Nr. 4 nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert (§ 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Ertragswert abgeleitet. Aufgrund der wertprägenden Charakteristik des Bewertungsobjektes und der fehlenden Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet.

9.2 Bodenwertanteil

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 730.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln, Ortsteil Gremberghoven, " Auf dem Streitacker " Bodenrichtwertnummer 704010, Baugrundstücke für allgemeine Wohnbebauungen (Mietgeschosswohnungsbaugrundstücke), zwei- bis dreigeschossige Bauweise, bei einer Geschossfläche (GFZ) von 1,0.

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

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2025	€	730.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 730.- je m ² x 1,00	€	730.-
Anpassung / Minderung aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzung unter Berücksichtigung einer Vorderlandtiefe von 30 m (GFZ 0,70 / 1,00) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€ 730.- je m ² x 1,28 / 1,43 *)	€	653.- rd.
Anpassung / Steigerung aufgrund der Aufteilung in Wohnungseigentum (WE - Faktor) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€ 653.- je m ² x 1,10 **)	€	718.- rd.
	€	718.-
auf- / abgerundet	€	718.-

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

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

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

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

ca. 2.325 m ² Vorderland (Teilfläche aus Flurstück 241, bis ca. 30 m Grundstückstiefe)		
á € 718.-	€	1.669.400.- rd.

ca. 809 m ² hausnahes Gartenland (Teilfläche aus Flurstück 241, über ca. 30 m Grundstückstiefe)		
á € 730.- zu ¼ Anteil *)	€	147.600.- rd.

Bodenwert (gesamt)	€	1.817.000.-
--------------------	---	-------------

(...) anteilig:

Wohnungseigentum Nr. 4 im Ober-
geschoss des Hauses " Im Brücherfeld 8 "

€ 1.669.400.- x 62,34 / 1.000 -tel Anteil	€	104.100.- rd.
---	---	---------------

Bodenwertanteil (ebf), Vorderland	€	104.100.-
-----------------------------------	---	-----------

(...) anteilig:

Wohnungseigentum Nr. 4 im Ober-
geschoss des Hauses " Im Brücherfeld 8 "

€ 147.600.- x 62,34 / 1.000 -tel Anteil	€	9.200.- rd.
---	---	-------------

Bodenwertanteil (ebf), Gartenland	€	9.200.-
-----------------------------------	---	---------

Bodenwertanteil (ebf), gesamt **)	€	113.300.-
--	----------	------------------

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 60 m² einem wohnflächen-
bezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 1.888.-.

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

*) Als " hausnahes " Gartenland über ca. 30 m Grundstückstiefe mit durchschnittlich 25 % des Bodenrichtwertes bewertet.
Gem. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 2025, wird für
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen eine Preisspanne in % des Bodenrichtwertes von 6 % bis 91 % (im Mittel
33 %) ausgewiesen.

) **Modellkonformer Bodenwert

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

9.3 Ertragswert

Wohnungseigentum Nr. 4 im Obergeschoss (rechts) des Hauses " Im Brücherfeld 8 " mit dem wohnungsergänzenden Kellerabstellraum Nr. 4.

Baujahr: ca. 1955, Aufteilung nach dem WEG ca. 2002, im Gemeinschaftseigentum teilmodernisiert.

Wohnfläche: rd. 60 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

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

Im Internetportal " Immobilienscout24.de " wird ein durchschnittlicher Mietpreis lagetypisch von €/m² 11,56 ausgewiesen.

Im Internetportal " homeday " werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um €/m² 9,50 ausgewiesen.

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

Wohnfläche (WE Nr. 4):	60 m ²	á € 10,00	=	€	600.-
PKW - Stellplatz:	- Stck.	á € -.-	=	€	-.-
monatlich:				€	600.-
jährlicher Rohertrag / Übertrag:				€	7.200.-

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

Übertrag:	€	7.200.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
14,00 €/m² Instandhaltungskosten		
(bei rd. 60 m² Wohnfläche)	€	840.-
429,00 € Verwaltung je Einheit (ETW)	€	429.-
2,00 % Mietausfallwagnis	€	144.-
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 19,63 %)	€	- 1.413.-
Jahresreinertrag des Grundstücks:	€	5.787.-
abzüglich:		
2,50 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)		
rd. € 104.100.- x 0,025	€	- 2.603.-
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	3.184.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
fiktive Restnutzungsdauer	29 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	20,45	
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 3.184.- x 20,45	€	65.100.- rd.
Bodenwertanteil (ebf), rentierlich	€	104.100.-
(Vorläufiger) Ertragswert	€	169.200.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden am Gemeinschaftseigentum -	€	- 3.500.-
Imponderabilien / Unwägbarkeiten aufgrund der fehlenden Innen- besichtigung und der möglichen Baumängel und -schäden im Innenbereich, 10 % Abschlag vom vorl. Ertragswert		
€ 169.200.- x 0,10 = € 16.920.-	€	- 16.900.- rd.
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
Bodenwertanteil des " hausnahen Gartenlandes ", pauschal	€	9.200.-
Ertragswert		
(Wohnungseigentum Nr. 4 im Obergeschoss (rechts) des Hauses " Im Brücherfeld 8 " nebst Kellerraum)	€	158.000 .-

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

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

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Wohnungseigentum ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 2,50 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (eigengenutztes Wohnungseigentum, rd. 60 m² WF, mittlere Wohnlage, RND = 29 Jahre) anzusetzen ist.

9.4 Vergleichswerte (nachrichtlich)

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert als Mittelwert aus Kaufpreisen solcher Objekte abgeleitet, die hinsichtlich der wesentlichen wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen. Die sind vor allem die Wohnlage, die Art, das Baujahr sowie die Größe und die Ausstattung der Wohnung. Eine ausreichende Anzahl von unmittelbaren, zeitnahen Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentumseinheiten im Nachbarbereich liegen nicht vor.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2025 sind für den Stadtbezirk 7 (" Köln - Porz ") für Gremberghoven nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Wohnungseigentum aus beurkundeten Verträgen ermittelt worden (ohne Inventar).

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

Jahr	Anzahl	Mittelwert (€/m ²)	Miniwert (€/m ²)	Maxiwert (€/m ²)
2024	11	€ 2.443.-	€ 2.127.-	€ 2.691.-

Für den Stadtbezirk 7 (" Köln - Porz ") sind für Gremberghoven nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Wohnungseigentum fiktiv der Baujahre 1941 bis 1965 (Weiterverkäufe, Umwandlung) aus beurkundeten Verträgen ermittelt worden.

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

Jahr	Anzahl	Mittelwert (€/m ²)	Miniwert (€/m ²)	Maxiwert (€/m ²)
2024	8	€ 2.393.-	€ 2.127.-	€ 2.691.-

9.5 Zusammenstellung

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

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

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§§ 40 - 43) ermittelt " (§ 35 - 39 ImmoWertV).

(vorl.) Sachwert	€	n.a.
(...) enthaltener Bodenwertanteil	€	113.300.-

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

Ertragswert	€	158.100.-
--------------------	----------	------------------

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 3.500.- zzgl. eines Abschlages von 10 % des vorl. Ertragswertes (fehlende Innenbesichtigung, s. Abs. 6. Baubeschreibung) sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (" hausnahes Gartenland ") sind in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

9.6 Verkehrswert / Marktwert

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

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

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

€ 158.000.-

(in Worten: Einhundertachtundfünfzigtausend Euro)

(...) dies entspricht - bezogen auf den vorl. Ertragswert in Höhe von € 169.200.- - einem Wert von rd. € 2.820.- je m² Wohnfläche (rd. 60 m²) bzw. dem 22,6 -fachen marktüblichen Jahresrohertrag.

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

50259 Pulheim, den 16.01.2026


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



Urheberschutz

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

9.7 Werteinfluss der Rechte / Eintragungen in Abt. II des Grundbuches (Ersatzwertvorschläge)

a) In Abt. II, Nr. 1 des Grundbuches von Ensen, Blatt 5043 besteht folgende Eintragung:

" Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ensen Flur 3 Flurstück 243 (eingetragen in den Blättern 5056 bis 5071).

Bezug: Bewilligung vom 14.08.2002 (UR - Nr. 1553 / 02, Notar Dr. XXX XXXX, XXX). Eingetragen am 01.10.2003 in Blatt 3158 und hierher sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter 5040 bis 5055 mitübertragen am 01.10.2003."

Ein Wegerecht sichert in erster Linie die Nutzung und den freien Zugang zu der betroffenen Wegerechtsfläche für den Berechtigten. Durch die o.g. Vormerkung wird der Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 4 in seiner Verfügung nicht behindert, sodass eine elementare Wertminderung (Ertragswertobjekt) nicht besteht.

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

des Wegerechts II/1:

€

.-

50259 Pulheim, den 16.01.2026

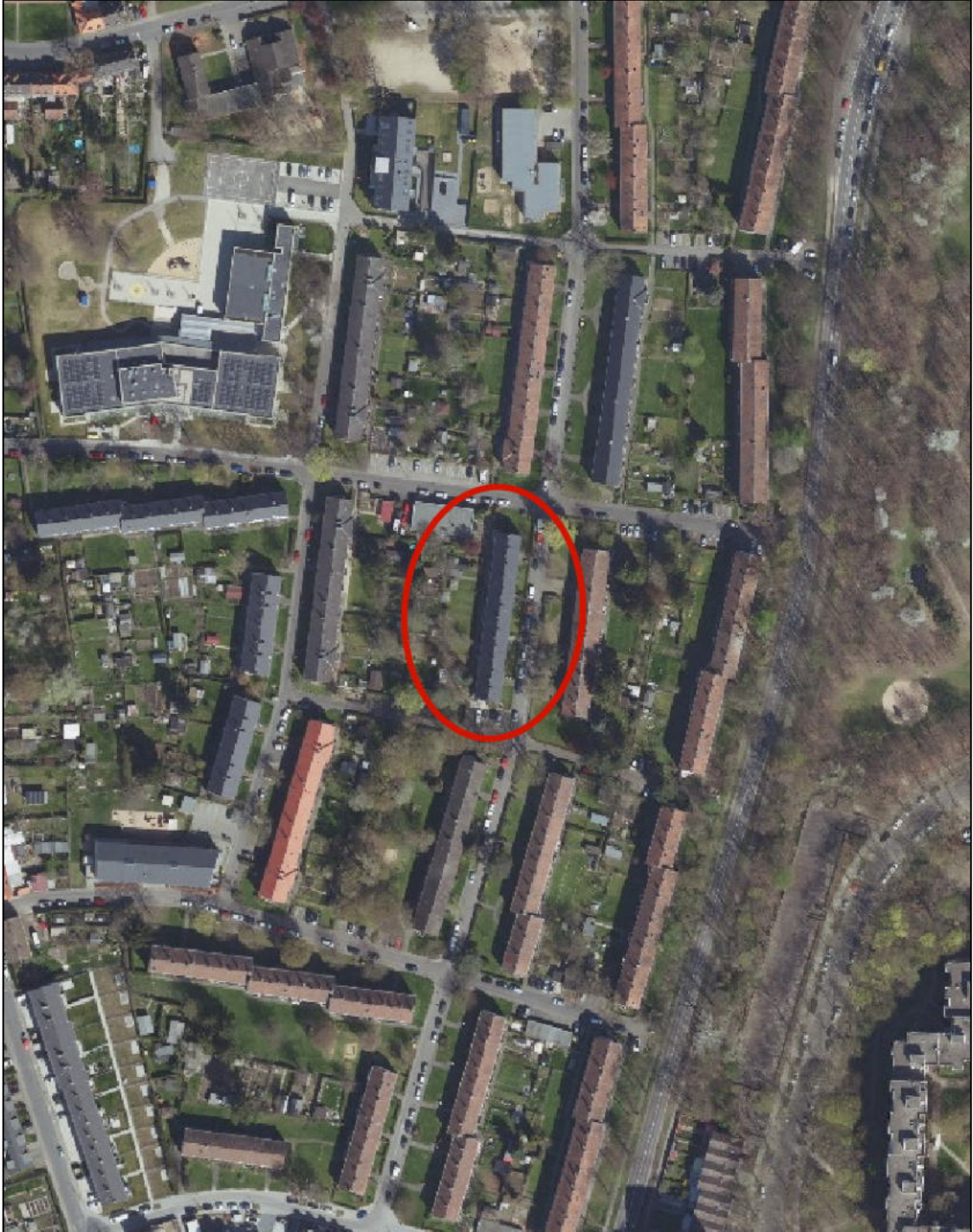

Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
- digitalisierte Unterschrift / Stempel -



Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Straßenansicht	1 - 2
• Hauseingang, Straßen- / Giebelansicht	3 - 4
• Giebelansicht, Rückansicht	5 - 6
• Waschküche, Kellerraum	7 - 8
• Kellerflur, Kellertreppe	9 - 10
• Treppenhaus	11 - 12
• Wohnungseingangstür, Zähler- / Sicherungskasten	13 - 14

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



Luftaufnahme

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.256
Amtsgericht Köln, AZ: 093 K 018 / 25
Zwangsversteigerungssache
51149 Köln (Gremberghoven), Im Brücherfeld 8
(WE 4)

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



Bild-Nr.: 1



Bild-Nr.: 2

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.256
Amtsgericht Köln, AZ: 093 K 018 / 25
Zwangsversteigerungssache
51149 Köln (Gremberghoven), Im Brücherfeld 8
(WE 4)



Bild-Nr.: 3



Bild-Nr.: 4

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.256
Amtsgericht Köln, AZ: 093 K 018 / 25
Zwangsversteigerungssache
51149 Köln (Gremberghoven), Im Brücherfeld 8
(WE 4)



Bild-Nr.: 5



Bild-Nr.: 6



Bild-Nr.: 7



Bild-Nr.: 8



Bild-Nr.: 9



Bild-Nr.: 10



Bild-Nr.: 11



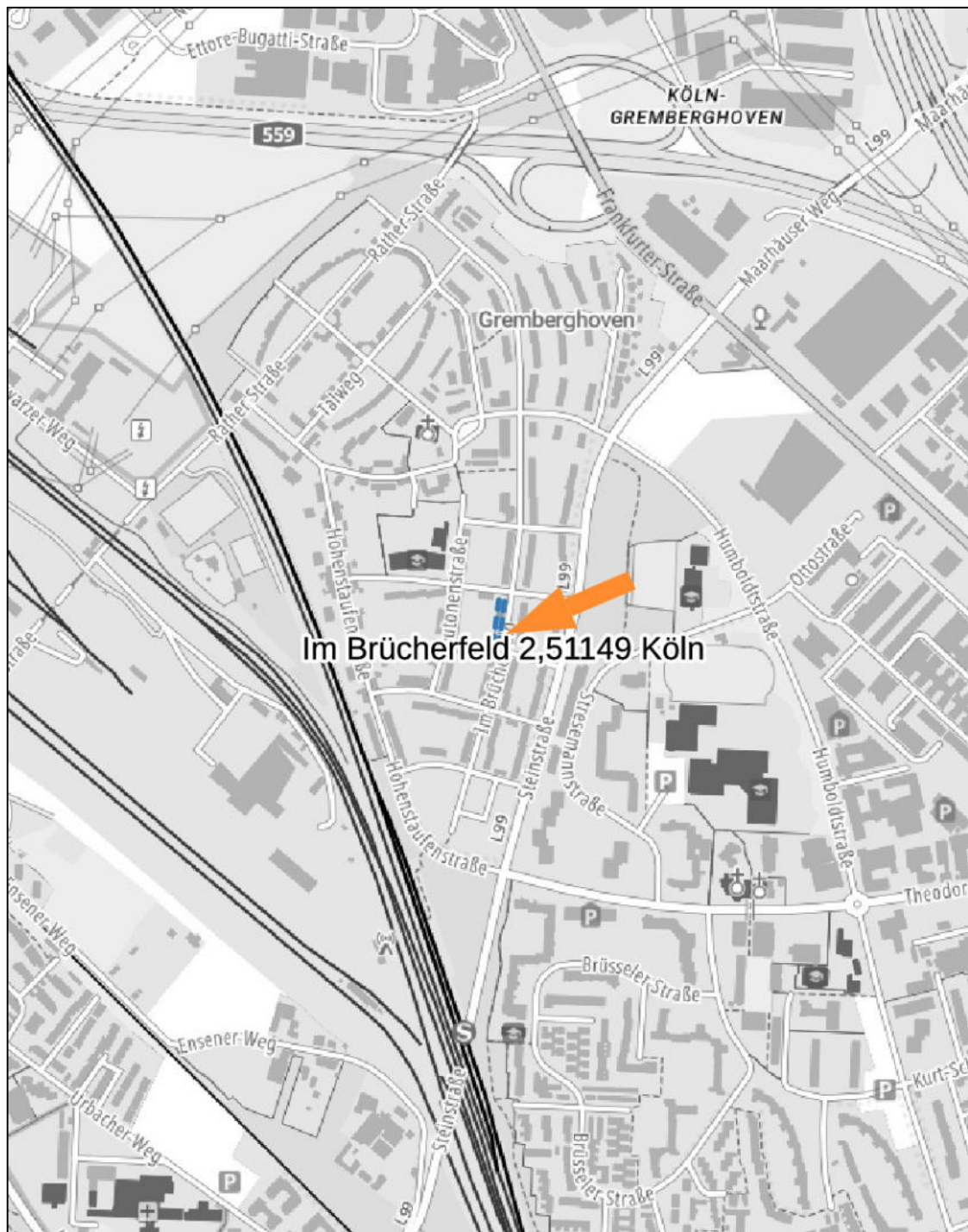
Bild-Nr.: 12



Bild-Nr.: 13



Bild-Nr.: 14



Stadtplanausschnitt

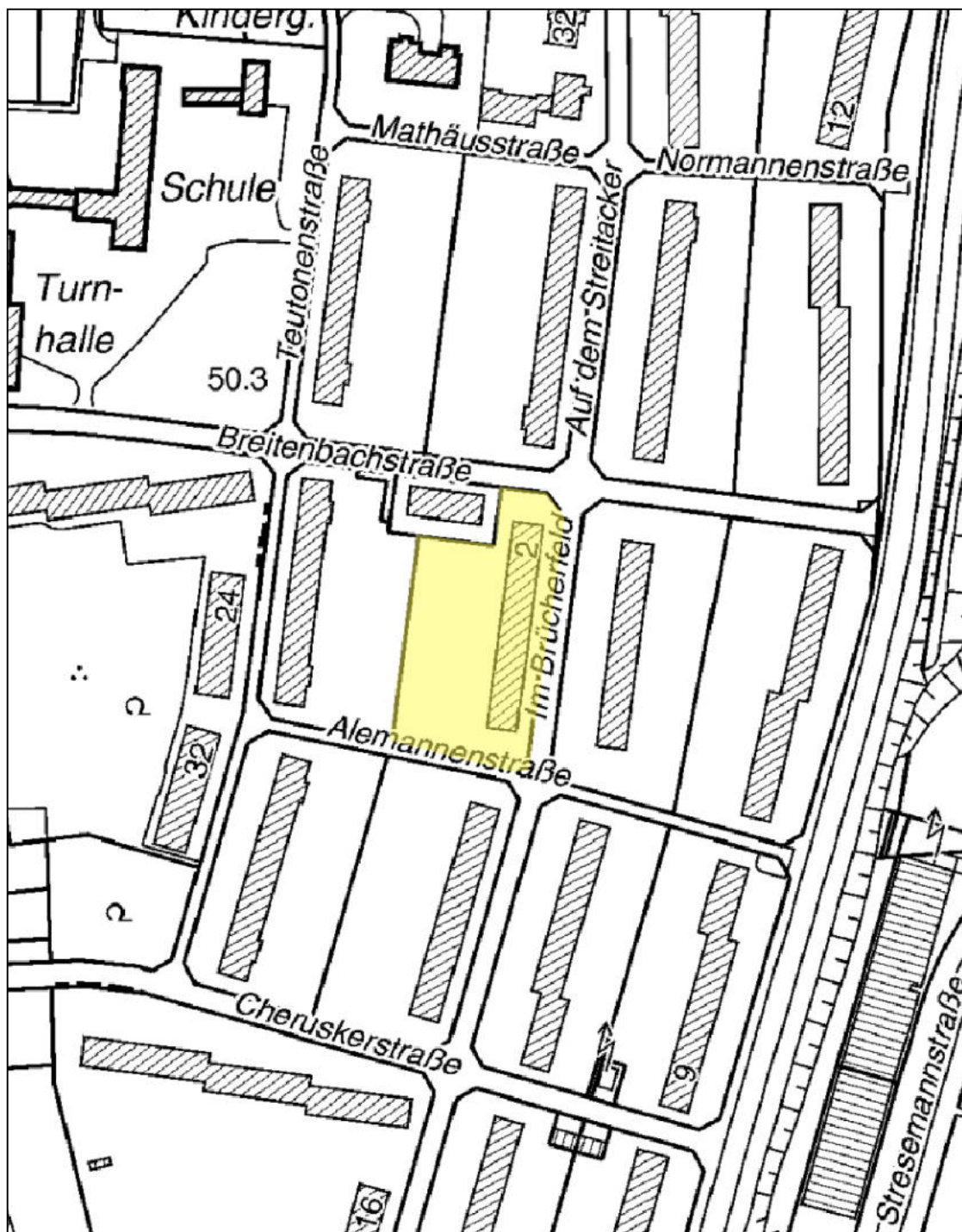
Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.256

Amtsgericht Köln, AZ: 093 K 018 / 25

Zwangsversteigerungssache

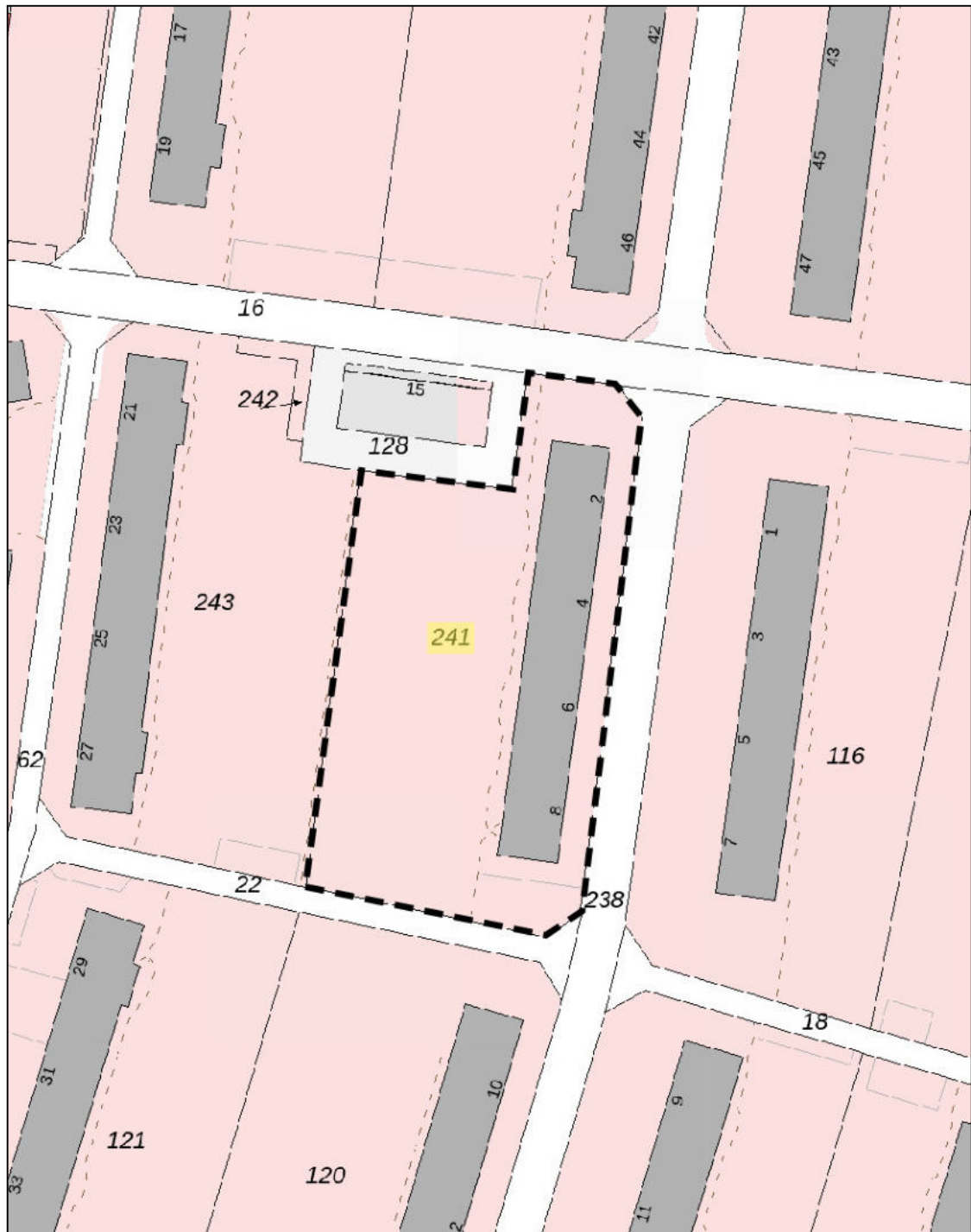
51149 Köln (Gremberghoven), Im Brücherfeld 8

(WE 4)



Auszug aus der Deutschen Grundkarte

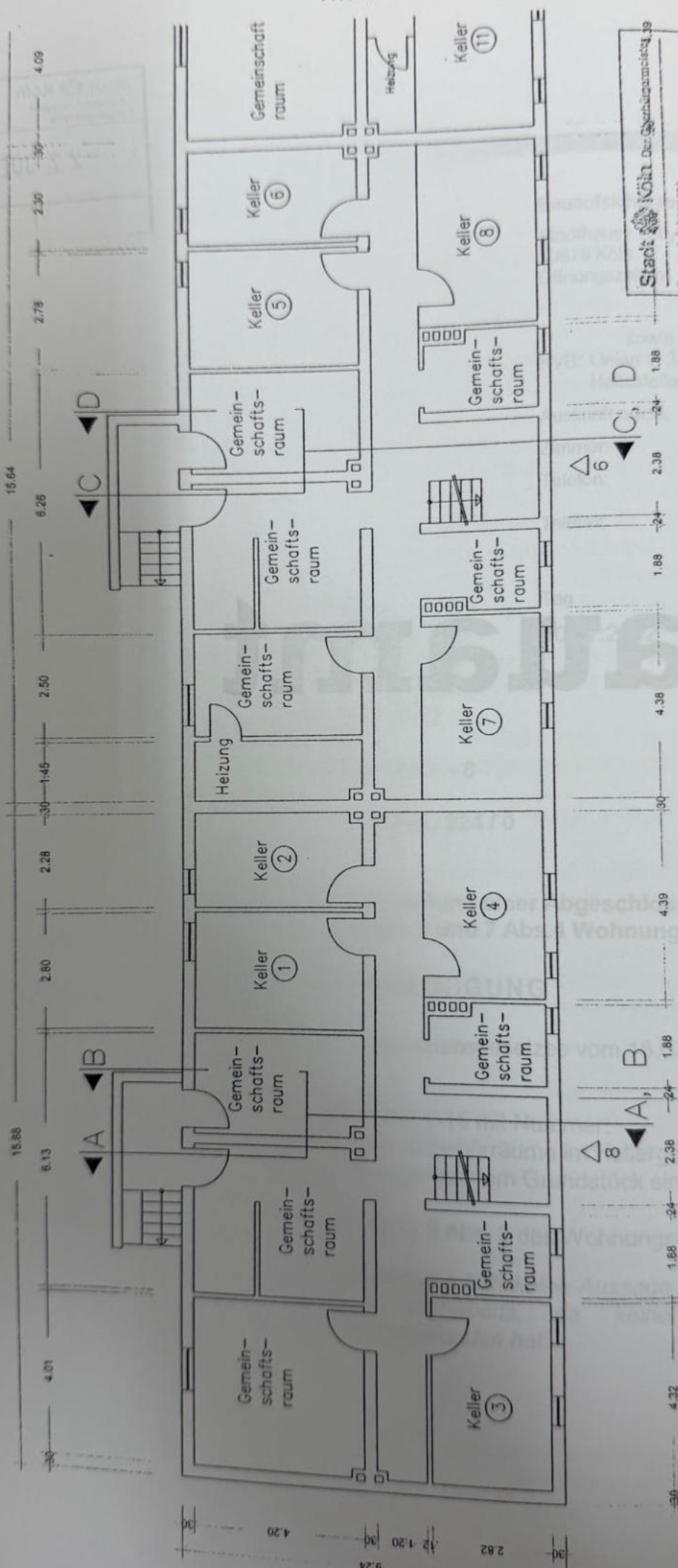
Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.256
Amtsgericht Köln, AZ: 093 K 018 / 25
Zwangsversteigerungssache
51149 Köln (Gremberghoven), Im Brücherfeld 8
(WE 4)



Auszug aus der Flurkarte

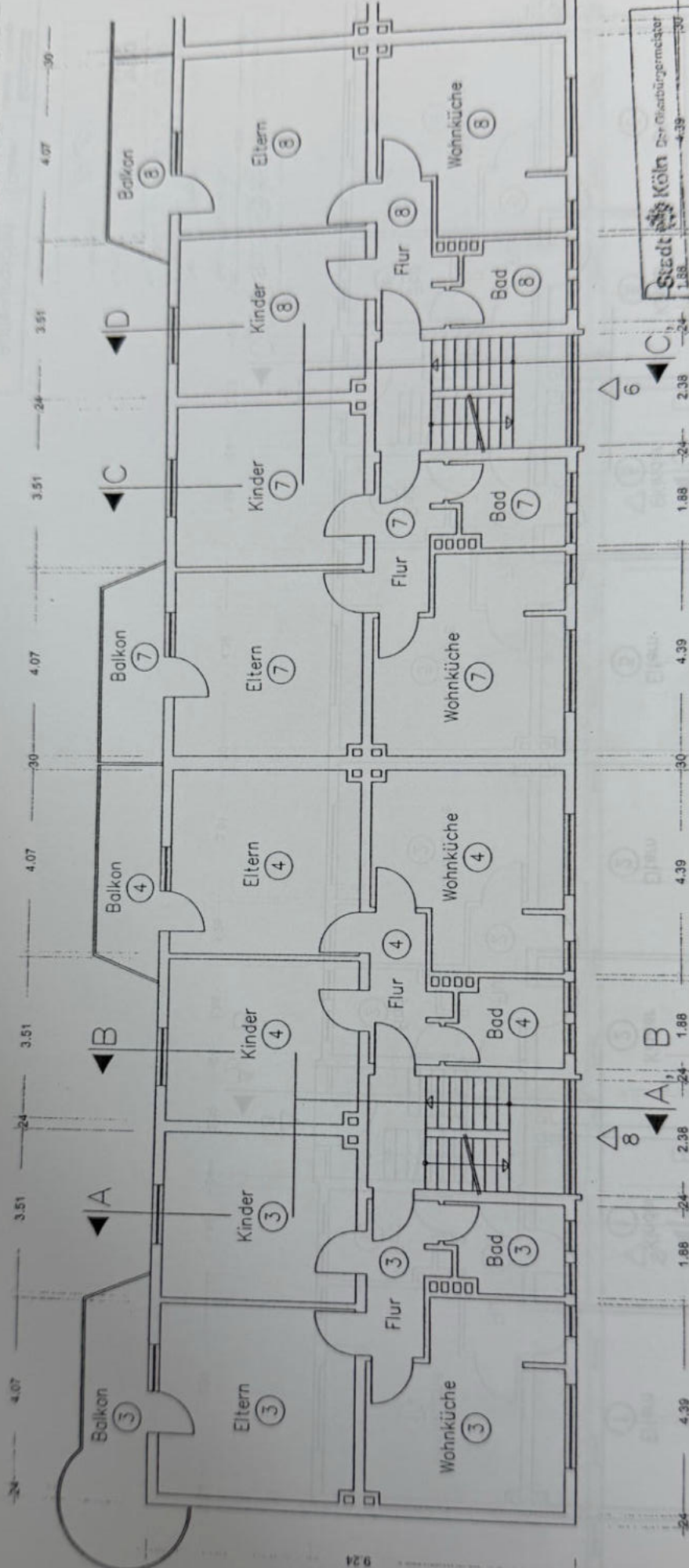
Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.256
Amtsgericht Köln, AZ: 093 K 018 / 25
Zwangsversteigerungssache
51149 Köln (Gremberghoven), Im Brücherfeld 8
(WE 4)

Stadt Köln
 2.2. JULI 2002

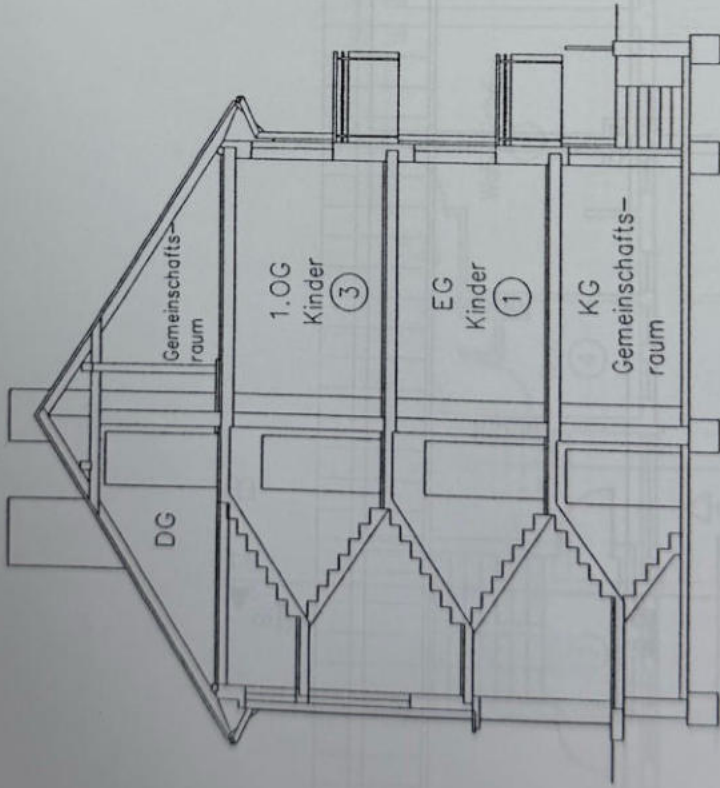


Stadt Köln
 Bauaufsichtsamt
 Gehört zur Berechnung gemäß
 § 7 Abs. 3 Nr. 2/3 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG
 Nr. 63/13 7/03 50 / 2002
 Köln
 im Auftrag

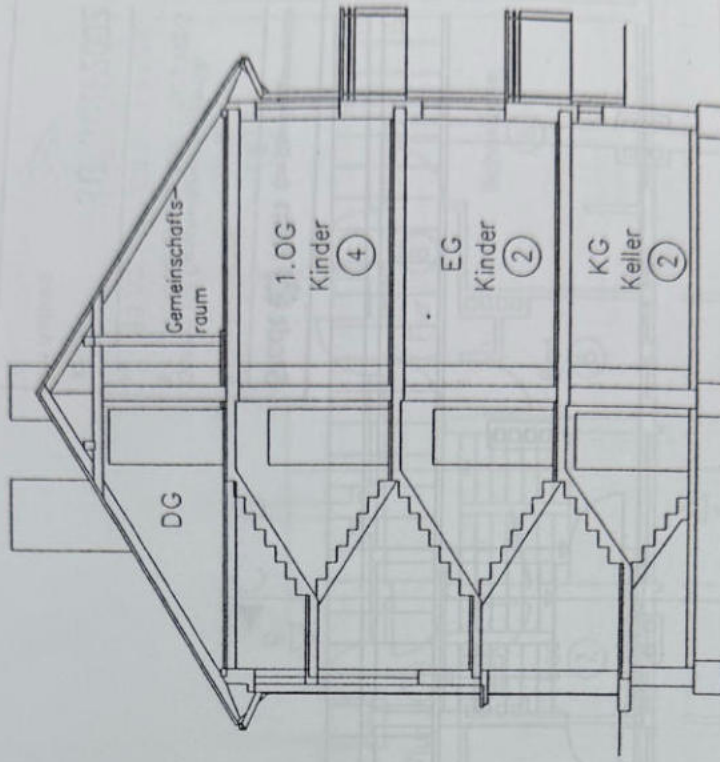
im Bruchfeld 4



Stadt Köln Der Bürgermeister
 188 439 30
 Baurechtsamt
 Gehört zur Beschlingung gemäß
 § 7 Abs. 4 Nr. 2/13.2 Abs. 2 Nr. 2 WEG
 63/1737/0350/2702
 Nr. 30. Juli 2002
 Köln,
 Im Auftrag *H2*

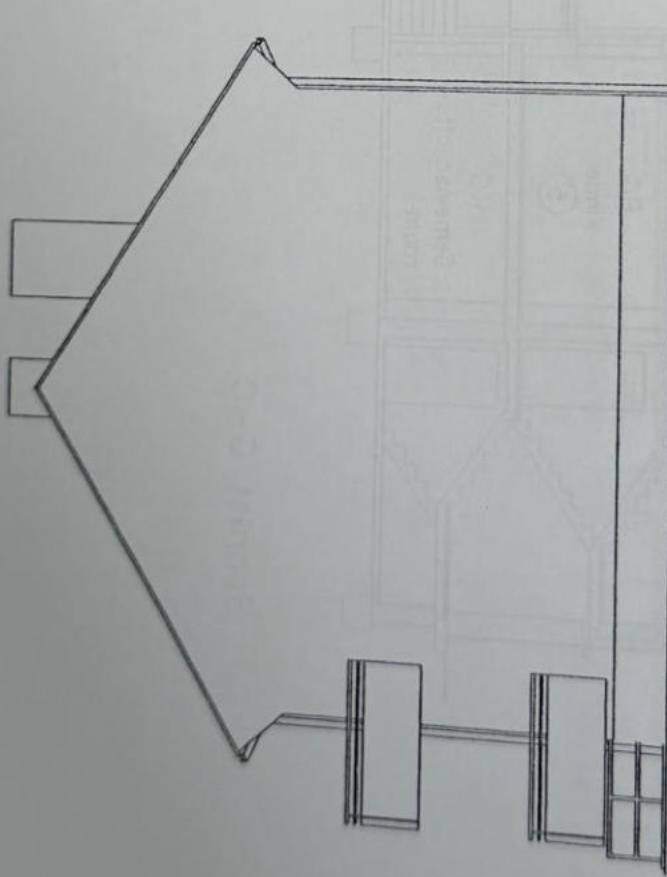


Schnitt A-A

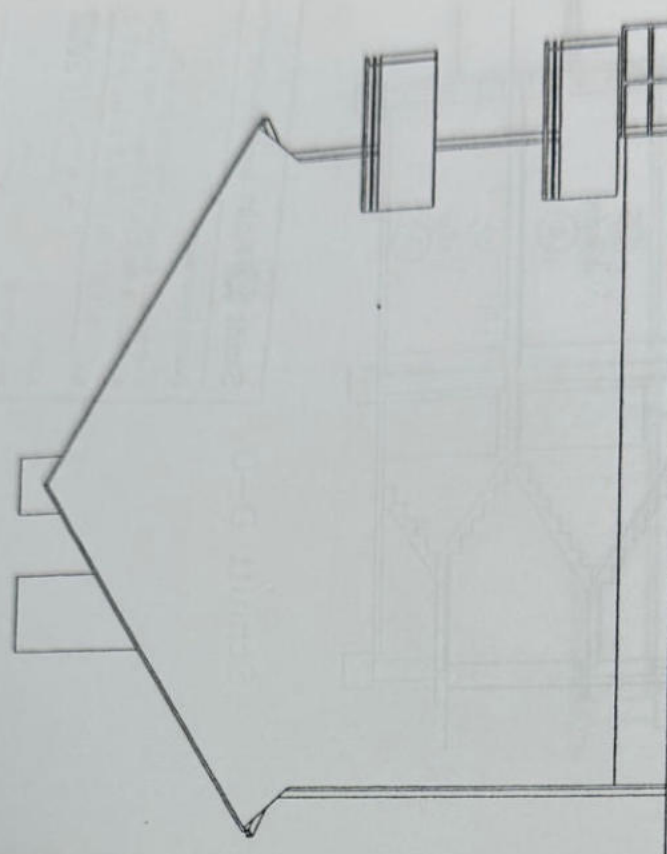


Schnitt B-B

Stadt Köln
Bauaufsichtsamt
12. JULI 2002



Ansicht von links



Ansicht von rechts

Stadt Köln Der Oberbürgermeister

Bauaufsichtsamt

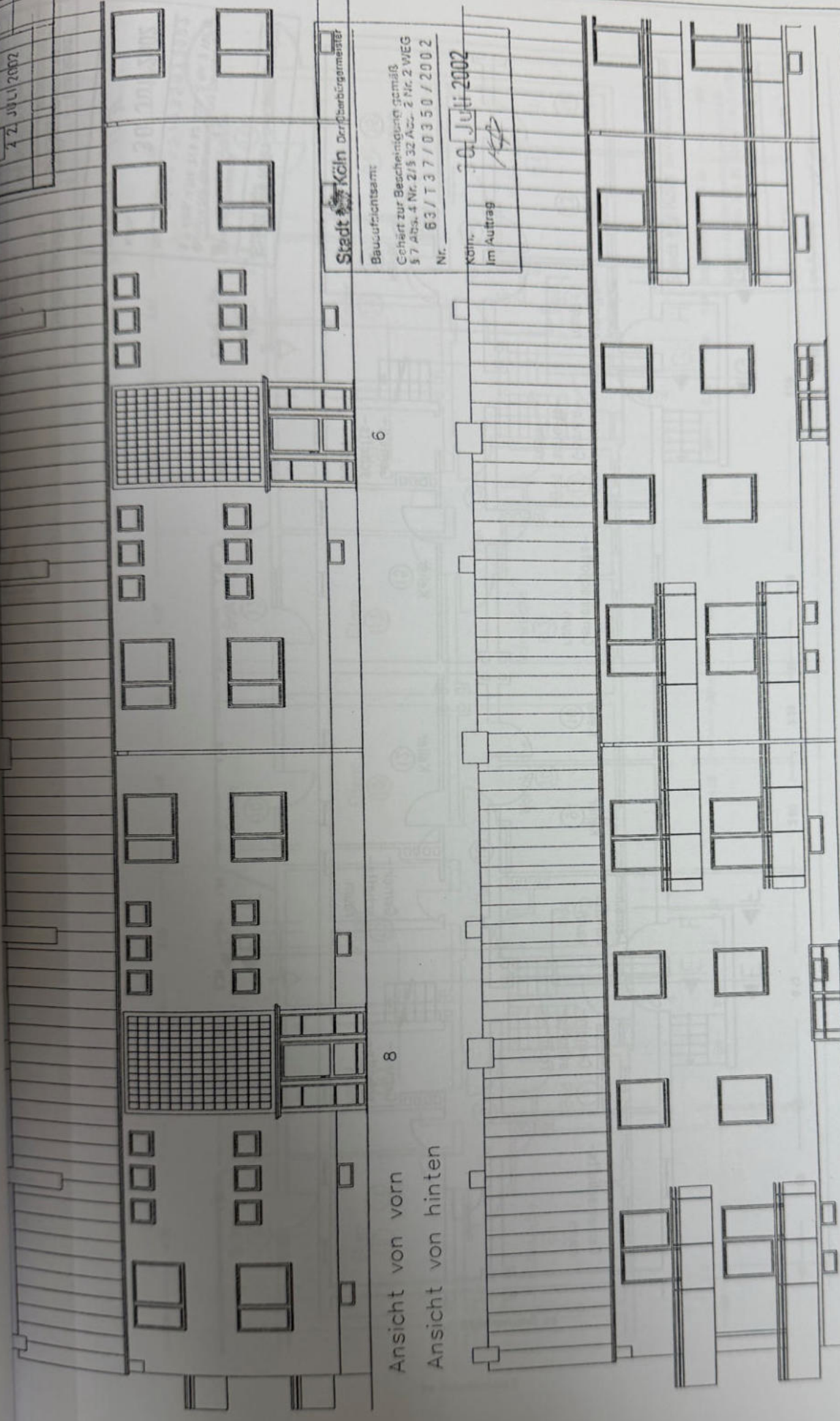
Gehört zur Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG

Nr. 63/1737/0350/2002

Köln, Juli 2002

Im Auftrag

22. Juli 2002



Stadt Köln Der Oberbürgermeister
Baufachsausschuss
Gehört zur Bescheinigung gemäß
§ 7 Abs. 4 Nr. 2 i. S. 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG
Nr. 63 / T 37 / 0350 / 2002
Köln, 22. Juli 2002
Im Auftrag
AGB

Ansicht von vorn
Ansicht von hinten

Aufteilungsplan im Bruchterfeld 6 - 8 in 51149 Köln	Eigentümer: Bauhaus - Wohnungsgesellschaft Köln mbH Datum: 28.06.2002 Straßenansicht Gartenansicht Seite 8 ✓ WEG : 414 Merkmal : 1. IM
--	--