

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 16.04.25

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 093 K 021/24

beim Amtsgericht Köln

über die Verkehrswerte (Marktwerte) der

Eigentumswohnung Nr. W II des Aufteilungsplans im

Dachgeschoss und Spitzgeschoss

nebst Kellerraum Nr. K II

in dem Zweifamilienreihenendhaus



Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf

sowie eines **1/2 Anteils** an der **Doppelgarage Nr. G**
mit dem **Sondernutzungsrecht** an dem oberen Stellplatz G 1

und von jeweils **7/48 Miteigentumsanteilen** an
Wege- und Vorgartenflächen

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 2 -

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert) des

494/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Lövenich, Flur 20, Flurstück 1464,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
**Wohnung Nr. W II des Aufteilungsplans im
Dachgeschoss und Spitzgeschoss
nebst Kellerraum Nr. K II**
in dem Zweifamilienreihenendhaus
Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf

sowie des **1/2 Anteils** an dem
126/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Lövenich, Flur 20, Flurstück 1445,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Doppelgarage Nr. G
und verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an dem oberen Stellplatz G 1

und der **jeweils 7/48 Miteigentumsanteile** an den
Wege- und Vorgartenflächen
Gemarkung Lövenich, Flur 20, Flurstücke 1449 und 1452

wird ermittelt zum **Bewertungstichtag 17.03.2025** zu:

664.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 22 Seiten und ist in 5-facher Ausfertigung angefertigt.

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 3 -

Der Verkehrswert (Marktwert) des
494/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Lövenich, Flur 20, Flurstück 1464,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
**Wohnung Nr. W II des Aufteilungsplans im
Dachgeschoss und Spitzgeschoss
nebst Kellerraum Nr. K II**
in dem Zweifamilienreihenendhaus
Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf
wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 17.03.2025
zu:

605.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des
des **1/2 Anteils** an dem
126/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Lövenich, Flur 20, Flurstück 1445,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Doppelgarage Nr. G
und verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an dem oberen Stellplatz G 1
wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 17.03.2025
zu:

22.000 €

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 4 -

Der Verkehrswert (Marktwert) des

7/48 Miteigentumsanteils

an der

Wegefläche

Gemarkung Lövenich, Flur 20, Flurstück 1449

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 17.03.2025

zu:

17.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des

7/48 Miteigentumsanteils

an der

Wege- und Vorgartenfläche

Gemarkung Lövenich, Flur 20, Flurstück 1452

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 17.03.2025

zu:

20.000 €

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	7
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	8
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	9
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	9
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	11
2.3	Planungs- und Baurecht	13
2.4	Erschließung	14
2.5	Lage	14
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	16
2.6.1	Grundstück	16
2.6.2	Gebäude	17
2.6.3	Wohnung Nr. W II und Doppelgarage Nr. G	17
3.	Wertermittlung	18
3.1	Wertermittlungsverfahren	18
3.2	Ertragswertverfahren	20
3.2.1	Bodenwerte	20
3.2.1.1	Bodenwertanteil Wohnung Nr. W II	21
3.2.1.2	Bodenwertanteil 1/2 Anteil Doppelgarage Nr. G	22
3.2.1.3	Bodenwert 7/48 Anteil am Flurstück 1449	22
3.2.1.4	Bodenwert 7/48 Anteil am Flurstück 1452	22
3.2.2	Ertragswertanteile der baulichen Anlagen	23
3.2.2.1	Ertragswertanteil Wohnung Nr. W II	24
3.2.2.2	Ertragswertanteil 1/2 Anteil Doppelgarage Nr. G	26
3.2.3	Vorläufige Ertragswerte	27
3.2.3.1	Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. W II	27
3.2.3.2	Vorläufiger Ertragswert 1/2 Anteil Doppelgarage Nr. G	27
3.2.4	Ertragswerte	28
3.2.4.1	Ertragswert Wohnung Nr. W II	29
3.2.4.2	Ertragswert 1/2 Anteil an der Doppelgarage Nr. G	29
3.3	Vergleichswertverfahren	30
3.3.1	Vergleichswert Wohnung Nr. W II	30
3.3.1.1	Gebäundefaktor	30
3.3.1.2	Rohertragsfaktor	31
3.3.1.3	Vergleichswert	32
3.3.2	Vergleichswert 1/2 Anteil an der Doppelgarage Nr. G	32

4.	Verkehrswerte	33
4.1	Verkehrswert Wohnung Nr. W II	33
4.2	Verkehrswert 1/2 Anteil an der Doppelgarage Nr. G	33
4.3	Verkehrswert 7/48 Miteigentumsanteil Flurstück 1449	34
4.4	Verkehrswert 7/48 Miteigentumsanteil Flurstück 1452	34
4.5	Gesamtverkehrswert	34
5.	Allgemeine Hinweise	35
6.	Anlagen	36

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 7 -

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekte: - Eigentumswohnung Nr. W II im Dachgeschoss und Spitzgeschoss Ginsterweg 16 b in 50858 Köln-Junkersdorf - 1/2 Anteil an der Doppelgarage Nr. G, verbunden mit dem Sondernutzungs- recht an dem oberen Stellplatz G 1 - 7/48 Anteil an dem Flurstück 1449 - 7/48 Anteil an dem Flurstück 1452	
Ertragswert Wohnung Nr. W II: Wohnfläche: rd. 110 m ² jährlicher Rohertrag: 15.840 € Liegenschaftszinssatz: 1,80 %	605.000 €
Vergleichswert Wohnung Nr. W II: Gebäufaktor: 5.550 €/m ² Rohertragsfaktor: 38	605.000 €
Verkehrswert Wohnung Nr. W II:	605.000 €
Ertragswert 1/2 Anteil Doppelgarage Nr. G: jährlicher Rohertrag: 480 € Liegenschaftszinssatz: 1,80 %	22.000 €
Vergleichswert 1/2 Anteil Doppelgarage Nr. G: Gebäufaktor: 21.000 €	21.000 €
Verkehrswert 1/2 Anteil Doppelgarage Nr. G:	22.000 €
Verkehrswert 7/48 Anteil Flurstück 1449:	17.000 €
Verkehrswert 7/48 Anteil Flurstück 1452:	20.000 €
Gesamtverkehrswert:	664.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 15.05.2024 / 31.01.2025 / 03.04.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 021/24 ein Wertgutachten erstellt werden über die Verkehrswerte der Eigentumswohnung Nr. W II des Aufteilungsplans im Dachgeschoss und Spitzgeschoss nebst Kellerraum Nr. K II in dem Zweifamilienreihenendhaus Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf sowie des 1/2 Anteils an der Doppelgarage Nr. G, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem oberen Stellplatz G 1, und von jeweils 7/48 Miteigentumsanteilen an den Wege- und Vorgartenflächen Flurstücke 1449 und 1452.

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Auftragsgemäß sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

- das Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und dessen Bewertung
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- die Namen aller Mieter und Pächter
- möglicherweise von den Eigentümern innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Anschrift des Verwalters der Eigentümergemeinschaft
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten mit entsprechendem Hinweis
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts
- die Höhe des Wohngeldes und ob darin Heizkosten enthalten sind

Die für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

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

Die Besichtigung und Aufnahme der Bewertungsobjekte habe ich am
05.08.2024 und 17.03.2025 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten
für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Die Bewertungsobjekte sind wie folgt im Grundbuch eingetragen:

a) Wohnungsgrundbuch von Lövenich, Blatt 17.383, lfd. Nr. 1 BV

„Miteigentumsanteil von 494/1.000 am Grundstück:

Gemarkung Lövenich, Flur 20, Flurstück 1464,

Gebäude- und Freifläche, Ginsterweg 16 b, Größe 305 m²,

*verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß und
Spitzgeschoß sowie Keller,*

im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. W II.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 17381 bis 17383 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

...

Die Nutzung der Gartenfläche ist geregelt.

... Bewilligung vom 26. Juli 1984 ...“

In der Teilungserklärung vom 26.07.1984 (UR.Nr. 1.146/1984 des Notars Dr. Franz Zilken in Köln) nebst Änderung vom 14.09.1984 (UR.Nr. 1.570 des genannten Notars) sind für das Bewertungsobjekt keine Sondernutzungsrechte begründet worden.

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 10 -

b) Teileigentumsgrundbuch von Lövenich, Blatt 17.298, lfd. Nr. 1 BV

*„Miteigentumsanteil von 126/1.000 am Grundstück
Gemarkung Lövenich, Flur 20, Flurstück 1445,
Gebäude- und Freifläche, Ginsterweg 16, Größe 236 m²,
verbunden mit Sondereigentum an der Doppelgarage
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. G.
Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigen-
tumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den
Blättern 17295 bis 17298 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).
... Sondernutzungsrechte sind vereinbart; ...
... Bewilligung vom 26. Juli 1984 ...“*

In der Teilungserklärung vom 26.07.1984 (UR.Nr. 1.147/1984 des No-
tars Dr. Franz Zilken in Köln) nebst Änderung vom 26.10.1984 ist für
das Bewertungsobjekt das Sondernutzungsrecht an dem oberen Stell-
platz G 1 in der Doppelgarage Nr. G begründet worden.

Zu bewerten ist ein **halbe Anteil** an der Doppelgarage Nr. G.

c) Grundbuch von Lövenich, Blatt 17.294

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

*„Gemarkung Lövenich, Flur 20, Flurstück 1449,
Gebäude- und Freifläche, Ginsterweg, Größe 123 m²“*

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:

*„Gemarkung Lövenich, Flur 20, Flurstück 1452,
Gebäude- und Freifläche, Ginsterweg, Größe 148 m²“*

Im Liegenschaftskataster sind die o.a. Flurstücke in Übereinstimmung
mit der Beschreibung im Grundbuch und den folgenden Nutzungsarten
nachgewiesen:

- Flurstück 1464: „Wohnbaufläche“
- Flurstück 1445: „Wohnbaufläche“

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 11 -

- Flurstück 1449: „*Fahrweg*“
- Flurstück 1452: „*Wohnbaufläche*“

Die amtliche Hausnummer des Zweifamilienreihenendhauses mit der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Ginsterweg 16 b.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Laut Grundbuchauszügen sind in den Bestandsverzeichnissen keine weiteren Rechte zu Gunsten der Bewertungsobjekte und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In den Abteilungen II der o.a. Grundbücher bestehen zu Lasten der Bewertungsobjekte außer den Teilungsversteigerungsvermerken keine Eintragungen. Diese Vermerke sowie evtl. Eintragungen in den Abteilungen III der Grundbücher (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Zu Gunsten der ehemaligen Flurstücke 1407 (heute u.a. Flurstück 1449) und 1441 (heute u.a. Flurstück 1452) sind im Grundbuch von Lövenich, Blatt 16.333 (Flurstück 1406, Ginsterweg 14) in der Abteilung II unter den lfd. Nrn. 2 und 3 ein Wege- und Leitungsrecht bzw. ein Geh- und Fahrrecht mit dem Recht, die Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom, Telefon und Abwässer zu verlegen und zu unterhalten, eingetragen, so dass die Zuwegung zum Haus Ginsterweg 16 b und zu den Doppelgaragen dinglich gesichert ist.

Auf dem zu bewertenden Flurstück 1449 ruht die Baulast Nr. 51/2018/1, teilweise übertragen von der gleichlautenden Baulast 148/83/1, lfd. Nr. 1, mit folgendem Inhalt:

„Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die ... durch grüne Eintragung gekennzeichnete und an den Eckpunkten mit A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A umschriebene Fläche als fremden Zugang im Sinne des § 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) ... als fremde Zufahrt, als Zufahrt zu den notwendigen Stellplätzen, zur

Herstellung der Kanalanschluss- und Versorgungsleitungen zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Köln Junkersdorf, Ginsterweg 16, 16 a, 16 b, Gemarkung Lövenich, Flur 20, Flurstücke 1445, 1446, 1447, 1448, 1452, 1464 ... dauernd zur Verfügung zu stellen und nutzen zu lassen.“

Eine entsprechende Baulast ruht auf dem zu bewertenden Flurstück 1452. Diese Baulasten (s. Anlagen 7.2 und 10.1) sichern u.a. die Zuwegung zu dem Haus Ginsterweg 16 b mit der zu bewertenden Wohnung Nr. W II und dem zu bewertenden 1/2 Anteil an der Doppelgarage Nr. G; sie stellen für die belasteten, hier ebenfalls zu bewertenden Wege- und Vorgartenflurstücke 1449 und 1452 keine Wertminderung dar.

Zu Gunsten u.a. des Flurstücks 1464 (mit der zu bewertenden Wohnung) und des Flurstücks 1445 (mit dem zu bewertenden 1/2 Anteil an der Doppelgarage Nr. G ruht auf dem Flurstück 1406 (Ginsterweg 14) die Baulast Nr. 146/83/2, übertragen von der Baulast 147/83/1, lfd. Nr. 1, mit folgendem Inhalt:

„Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die ... durch grüne Eintragung gekennzeichnete und an den Eckpunkten mit A-B-C-D-A umschriebene Fläche als fremden Zugang im Sinne des § 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) ... als fremde Zufahrt, als Zufahrt zu den notwendigen Stellplätzen, zur Herstellung der Kanalanschluss- und Versorgungsleitungen zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Köln Junkersdorf, Ginsterweg 16, 16 a, 16 b, Gemarkung Lövenich, Flur 20, Flurstücke 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1452, 1464 ... dauernd zur Verfügung zu stellen und nutzen zu lassen.“

Diese Baulast (s. Anlage 10.2) sichert u.a. die Zuwegung zu dem Haus Ginsterweg 16 b mit der zu bewertenden Wohnung Nr. W II, zu dem Grundstück mit der Doppelgarage Nr. G mit dem Stellplatz G 1 sowie zu den Wege- und Vorgartenflurstücken 1449 und 1452; sie stellt keinen gesondert zu bewertenden Vorteil für die Bewertungsobjekte dar, da die Grundstücke erschließungsbeitragsfrei bewertet werden.

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 13 -

Weiterhin ruht zu Gunsten u.a. des Flurstücks 1446 (mit der zu bewertenden Wohnung) und des Flurstücks 1445 (mit dem zu bewertenden 1/2 Anteil an der Doppelgarage Nr. G auf dem Flurstück 1406 (Ginsterweg 14) die Baulast Nr. 146/83/1, wonach eine Fläche auf dem Flurstück 1406 zur Errechnung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl dauernd zur Verfügung zu stellen ist.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 22.07.2024 unterliegt die zu bewertende Eigentumswohnung nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

Ein WEG-Verwalter ist nach Eigentümerangabe für die zu bewertende Wohnung und den zu bewertenden Anteil an der Doppelgarage nicht bestellt. Nach Eigentümerangabe beträgt die Betriebskostenvorauszahlung 200 €/Monat und die Heizkostenvorauszahlung 200 €/Monat.

Die zu bewertende Wohnung und der Stellplatz G 1 in der Doppelgarage sind vermietet. In der Wohnung ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden und wird kein Unternehmen betrieben.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegen die Bewertungsobjekte in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan Nr. 60449.05 (Rechtskraft 13.06. 2007) trifft für diesen Bereich folgende Festsetzungen:

- WR = reines Wohngebiet
- I-geschossig
- Grundflächenzahl 0,3

2.4 Erschließung

Das Flurstück 1464 mit dem Haus Ginsterweg 16 b und das Flurstück 1445 mit dem Haus Ginsterweg 16 sowie der Doppelgarage Nr. G werden durch den Ginsterweg (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) und durch eine vom Ginsterweg abzweigende, mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung auf dem Grundstück Ginsterweg 14 (Flurstück 1406) - gesichert durch eine Grunddienstbarkeit und durch eine entsprechende Baulast (s. unter Ziffer 2.2) - erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Die Bewertungsobjekte befinden sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im westlich des Grüngürtels gelegenen, linksrheinischen Stadtteil Junkersdorf (rd. 15.000 Einwohner), der zum Kölner Stadtbezirk Lindenthal (rd. 154.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 5 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte),

Köln ist als viertgrößte Stadt Deutschlands und bedeutendstes Wirtschaftszentrum in Nordrhein-Westfalen Sitz zahlreicher Industrie-, Handels-, Bank-, Versicherungs- und Medienunternehmen, verfügt als Universitätsstadt über ein umfassendes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln-Bonn.

Die verkehrsgünstige, zentrumsnahe und gleichzeitig grüne Lage macht den Stadtteil Junkersdorf, der mit den nördlich und westlich gelegenen Stadtteilen Müngersdorf, Lövenich und Weiden zu einem Siedlungsgebiet zusammengewachsen ist, zu einer bevorzugten Wohngegend im Kölner Westen. Der alte Ortskern liegt rund um den Guntharplatz und

entlang der Kirchstraße. Am südlichen Stadtteilrand entstand Mitte der 1970er Jahre ein Wohnkomplex mit Hochhäusern. Sehr gute Wohnlagen mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern befinden sich direkt an der Grenze zum Stadtwald im sog. Stadtwaldviertel und westlich des Rhein-Energie-Stadions. Südlich der Wohngebiete am Autobahnkreuz Köln-West (A 1 / A 4) liegt Marsdorf mit einem attraktiven Gewerbegebiet (Super-, Elektro- und Möbelmärkte). Junkersdorf verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Aachener Straße und die Dürener Straße führen in die Innenstadt. Über die Auffahrten Köln-Lövenich bzw. Frechen erreicht man die A 1 bzw. die A 4 und das Autobahnkreuz Köln-West. Junkersdorf verfügt über ein eigenes kleines Zentrum, in dem der tägliche Einkaufsbedarf gedeckt werden kann.

Die Bewertungsobjekte liegen in 2. Baureihe westlich des Ginsterwegs, rd. 0,4 km östlich der A 1 und rd. 1,5 km westlich des Rhein-Energie-Stadions sowie rd. 0,4 km südlich der Aachener Straße, über die man in östlicher Richtung nach 6 km in die Kölner Innenstadt gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft der Bewertungsobjekte befindet sich I- bis II-geschossige Wohnbebauung. In einem Umkreis von rd. 0,5 km um das Haus Ginsterweg 16 b sind mehrere Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs fußläufig gut zu erreichen. Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Lövenich der A 1 beträgt rd. 1 km. Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenso in der Nähe wie das Erholungsangebot des Stadtwalds. Der Plötz-Immobilienführer stuft den Ginsterweg in Junkersdorf als sehr gute Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich der Bewertungsobjekte zwischen 55 und 65 dB(A). Erst ab 70 dB(A) werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 16 -

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt der Flurstücke 1464, 1445, 1449 und 1452, die Stellung der Bausubstanz auf den Grundstücken und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1, 7.2 und 8) entnommen werden.

Die Freifläche des tlw. durch eine Mauer, tlw. mit Hecken eingefriedigten Hausgrundstücks Ginsterweg 16 b (Flurstück 1464) mit der Wohnung Nr. W II wird als Garten (Sondernutzungsrecht zur Wohnung Nr. W I im Erdgeschoss) genutzt.

Auf dem Flurstück 1445 stehen das Zweifamilienreihenendhaus Ginsterweg 16 und die Doppelgarage Nr. G (linke Doppelgarage von 3 Reihendoppelgaragen, aber 1 Garagengebäude; die beiden anderen Doppelgaragen befinden sich auf den Flurstücken 1446 und 1447, hier nicht zu bewerten).

Bei dem Flurstück 1449 handelt es sich überwiegend um eine mit Betonsteinpflaster befestigte Wegefläche, tlw. wird es auch gärtnerisch genutzt. Das Flurstück 1452 wird tlw. als mit Betonsteinpflaster befestigte Wegefläche und mit Betonplatten befestigte Mülltonnenstandfläche, tlw. als Vorgartenfläche genutzt; die auf diesem Flurstück vorgesehenen Pkw-Stellplätze sind nicht erstellt worden, Parken ist auf dieser Fläche nicht möglich.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen jedoch keine Anzeichen vor. Gemäß dem Schreiben der Stadt Köln vom 24.07.2024 liegen für das Flurstück 1464 „im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor“.

Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich bei dem Grundstück um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Die Flurstücke 1445, 1448 und 1464 sind mit den Zweifamilienreihenhäusern Ginsterweg 16, 16 a und 16 b bebaut, wobei auf dem Flurstück 1445 noch die Doppelgarage Nr. G steht. Die Gebäude wurden überwiegend im Jahr 1984 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Auf- und Ausbau sowie der Unterhaltungszustand des Gebäudes Ginsterweg 16 b mit der zu bewertenden Wohnung Nr. W II sind als gut zu bezeichnen. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2003 erneuert. Nach Angabe sei die Wärme-/Kälte-dämmung unzureichend, das Treppenhaus soll hellhörig sein, was nicht überprüft werden konnte.

2.6.3 Wohnung Nr. W II und Doppelgarage Nr. G

Am 24.07.1984 hat die Stadt Köln für die zu bewertende Wohnung Nr. W II die und die Doppelgarage Nr. G die Abgeschlossenheitsbescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz erteilt.

Die Wohnung Nr. W II des Aufteilungsplans befindet sich im Dachgeschoss und im Spitzgeschoss des Hauses Ginsterweg 16 b und ist mit dem Wohnzimmer mit Balkon nach Westen zum hinteren Grundstücksbereich hin ausgerichtet. Die Wohnung ist vor einigen Jahren renoviert und modernisiert worden (Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge, sanitäre Einrichtungen). Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als gut zu bezeichnen. Allerdings hat der Mieter die Miete um 5 % gemindert, da der offene Kamin bei regelmäßiger Nutzung nach der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ohne Einbau eines Feinstaubfilters nicht mehr betrieben werden darf. Ansonsten wurden in der Wohnung Nr. W II wesentliche, den Verkehrswert mindernde Mängel bzw. Schäden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Die Wohnfläche der Nr. W II ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu rd. 110 m² (Wohnflächenermittlung s. Anlage 4, Grundrisse s. Anlagen 11.1 und 11.2).

Zur Wohnung Nr. W II gehört der abgemauerte Kellerraum Nr. K II (rd. 5 m² Nutzfläche gemäß dem örtlichen Aufmaß, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 11.3, tatsächliche Zuordnung der Kellerräume abweichend).

Die Doppelgarage Nr. G wurde zusammen mit 2 weiteren Reihendoppelgaragen in konventioneller, massiver Bauweise mit Flachdach und einem Kunststoffdeckenrolltor errichtet. In dem Garagengebäude befinden sich 3 hydraulisch betriebene Doppelgaragen, auch Duplex-Garagen genannt (Parklifte 405 der Firma Wöhr), zu bewerten ist der obere Stellplatz G 1 (Lage in der Doppelgarage s. Anlage 11.4). Nach Angabe der Firma Wöhr ist die Anlage geeignet für Fahrzeuge mit den Maximalgrößen von Länge bis 5,00 m, Breite bis 1,90 m, Höhe bis 1,50 m, d.h. die Anlage ist im Grunde nur für Kleinwagen geeignet, auf keinen Fall für SUV's. Örtlich wurde eine Breite von rechts bis zur linken Garagenwand von rd. 2,40 m gemessen, d.h. zum Aussteigen bleibt kaum Platz. Im vorliegenden Fall wird der Stellplatz zum Abstellen eines Fahrrads genutzt (ein anderer Stellplatz dient als Lagerfläche). Nach Mieterangabe ist die Hydraulik der Anlage erneuert worden.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tat-

sächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen.

Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.2.1 Bodenwerte

Zur Ermittlung der Bodenwerte können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für die Lage, in dem die Bewertungsobjekte liegen, den Bodenrichtwert für Grundstücke mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: reines Wohngebiet
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 650 m²
- Bemerkung: Anemonenweg

zum Stichtag 01.01.2025 zu 2.290 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Köln bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist.

Im Hinblick auf die kleineren Flächen der baulich genutzten Flurstücke 1464 (305 m²) und 1445 (236 m²) sind gemäß den Angaben im Grund-

stücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln Umrechnungskoeffizienten von 1,25 bzw. von 1,30 anzusetzen.

Für die Wege- und Vorgartenflächen (Flurstücke 1449 und 1452) werden gemäß den Angaben in den Grundstücksmarktberichten 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln bzw. der Grundstücksmarktberichte 2024 und 2025 des benachbarten Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach 40 % des Bodenrichtwertes als marktüblich angesetzt; bei diesen Flächen erfolgt ein Zuschlag eines Zeitwerts von 40 €/m² für die Bodenbefestigung (Flurstück 1449 insgesamt befestigt, Flurstück 1452 ca. 20 m² befestigte Fläche).

Somit ergibt sich folgende Bodenwerte:

Flurstück 1464:

$$305 \text{ m}^2 * 2.290 \text{ €/m}^2 * 1,25 = 873.062 \text{ €}$$

Flurstück 1445:

$$236 \text{ m}^2 * 2.290 \text{ €/m}^2 * 1,30 = 702.572 \text{ €}$$

Flurstück 1449:

$$123 \text{ m}^2 * 2.290 \text{ €/m}^2 * 0,40 + 123 \text{ m}^2 * 40 \text{ €/m}^2 = 117.588 \text{ €}$$

Flurstück 1452:

$$148 \text{ m}^2 * 2.290 \text{ €/m}^2 * 0,40 + 20 \text{ m}^2 * 40 \text{ €/m}^2 = 136.368 \text{ €}$$

3.2.1.1 Bodenwertanteil Wohnung Nr. W II

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung Nr. W II soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohnflächen gebildet wurden. Im miteigentumsanteilbezogenen Bodenwert ist als wohnungsergänzende Einrichtung der

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 22 -

Kellerraum berücksichtigt. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$873.062 \text{ €} * 494/1.000 = 431.293 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{431.000 \text{ €}}$$

3.2.1.2 Bodenwertanteil 1/2 Anteil Doppelgarage Nr. G

Der anteilige Bodenwert für den 1/2 Anteil an der Doppelgarage Nr. G wird nach dem Flächenanteil von 15 m² für die Doppelgarage ermittelt:

$$702.572 \text{ €} * 15/236 * 1/2 = 22.328 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{22.000 \text{ €}}$$

3.2.1.3 Bodenwert 7/48 Anteil am Flurstück 1449

Gemäß Ziffer 3.2.1 ergibt sich der Bodenwert des 7/48 Anteils am Flurstück 1449 unter Berücksichtigung der Bodenbefestigung zu:

$$117.588 \text{ €} * 7/48 = 17.148 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{17.000 \text{ €}}$$

3.2.1.4 Bodenwert 7/48 Anteil am Flurstück 1452

Gemäß Ziffer 3.2.1 ergibt sich der Bodenwert des 7/48 Anteils am Flurstück 1452 unter Berücksichtigung der Bodenbefestigung zu:

$$136.368 \text{ €} * 7/48 = 19.887 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{20.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Ertragswertanteile der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszins kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterauss-

schüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten. Der Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger) entspricht dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

3.2.2.1 Ertragswertanteil Wohnung Nr. W II

Nach Eigentümerangabe beträgt die aktuelle monatliche Nettokaltmiete 1.700 €/m², das sind 15,45 €/m² bezogen auf die von mir ermittelte Wohnfläche von 110 m². Nach dem Immobilien-Atlas von immobilien-scout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich des Ginsterwegs 16 b und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 14,15 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in sehr guter Wohnlage bei einer Wohnfläche um 110 m² Nettokaltmieten von 7,95 €/m² - 10,70 €/m² aus. Für entsprechende, nach 1990 modernisierte Wohnungen ist eine Spanne von 8,60 €/m² - 10,65 €/m² angegeben.

Unter Berücksichtigung der Größe, der Ausstattung und der Lage der zu bewertenden Wohnung sowie der aktuellen Mietpreisentwicklung wird für die Wohnung Nr. W II eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 12,00 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$110 \text{ m}^2 * 12,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 15.840 \text{ €}$$

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 25 -

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ² = 14 %

Reinertrag:

15.840 € * 0,86 = 13.622 €

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermiete-
tes Wohnungseigentum, linksrheinisch, 120 m² = 1,80 %

Standardabweichung = ± 1,0 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Art und der Lage des Bewer-
tungsobjekts = 1,80 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
431.000 € * 0,0180 = 7.758 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
13.622 € - 7.758 € = 5.864 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den An-
lagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Baujahr: 1984, Ge-
samtnutzungsdauer: 80 Jahre, Modernisierungs-
grad: kleine Modernisierungen im Rahmen der In-
standhaltung - mittlerer Modernisierungsgrad) = 43 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 1,80 % und einer RND von 43 Jahren = 29,758

² Verwaltungskosten = 429 €

Instandhaltungskosten: 110 m² * 14,00 €/m² = 1.540 €

Mietausfallwagnis: 15.840 € * 0,02 = 317 €

Summe = 2.286 €

= rd. 14 %

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 26 -

Gebäudewertanteil:

$$5.864 \text{ €} * 29,758 = 174.501 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 175.000 \text{ €}$$

3.2.2.2 Ertragswertanteil 1/2 Anteil Doppelgarage Nr. G

Im Mietspiegel (Stand September 2023) für gewerbliche Räume in Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland, ist für Garagenplätze in Einzelgaragen in nicht bevorzugten bis mittleren Lagen (im gewerblichen Bereich) von Köln eine Mietspanne von 50 € bis 75 € angegeben. Im vorliegenden Fall beträgt die monatliche Miete für den oberen Stellplatz G 1 in der Doppelgarage Nr. G z.Zt. 75 €. Für den zu bewertenden 1/2 Anteil an der Doppelgarage Nr. G, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem oberen Stellplatz G 1, wird unter Berücksichtigung der Größe des Stellplatzes und der dadurch gegebenen sehr eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 40 € als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

$$\text{Jährlicher Rohertrag: } 40 \text{ €} * 12 = 480 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV } ^3 = 18 \%$$

$$^3 \text{ Verwaltungskosten: } 47 \text{ €} * 0,50 = 24 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 106 \text{ €} * 0,50 = 53 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 480 \text{ €} * 0,02 = 10 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 87 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 18 \%$$

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 27 -

Reinertrag:

$$480 \text{ €} * 0,82 = 394 \text{ €}$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz wie unter
Ziffer 3.2.2.1

$$= 1,80 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$22.000 \text{ €} * 0,0180 = 396 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$394 \text{ €} - 396 \text{ €} = 0 \text{ €}$$

Restnutzungsdauer:

$$60 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre} = 19 \text{ Jahre}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 1,80 % und einer Restnutzungsdauer von 19
Jahren

$$= 15,972$$

Gebäudewertanteil:

$$0 \text{ €} * 15,972 = 0 \text{ €}$$

3.2.3 Vorläufige Ertragswerte

3.2.3.1 Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. W II

• Bodenwertanteil	=	431.000 €
• Gebäudewertanteil	=	175.000 €

Summe	=	606.000 €

3.2.3.2 Vorläufiger Ertragswert 1/2 Anteil Doppelgarage Nr. G

• Bodenwertanteil	=	22.000 €
-------------------	---	----------

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 28 -

• Gebäudewertanteil	=	0 €

Summe	=	22.000 €

3.2.4 Ertragswerte

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („boG´s“)

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

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. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter

Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

3.2.4.1 Ertragswert Wohnung Nr. W II

Wegen der unter Ziffer 2.6.3 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert als „*boG's*“ in Höhe von pauschal rd. 1.000 €⁴ angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe des Abschlags.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

• vorläufiger Ertragswert * 1,00	=	606.000 €
• „ <i>boG's</i> “	=	- 1.000 €

Ertragswert	=	605.000 €

3.2.4.2 Ertragswert 1/2 Anteil an der Doppelgarage Nr. G

• vorläufiger Ertragswert * 1,00	=	22.000 €
• „ <i>boG's</i> “	=	0 €

Ertragswert	=	22.000 €

⁴ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist.

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.3.1 Vergleichswert Wohnung Nr. W II

3.3.1.1 Gebäudefaktor

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Verkaufsangebote für Wohnungen im Bereich des Bewertungsobjekts z.Zt. im Mittel bei rd. 4.800 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Kaufpreise für Wohnungen aus dem Bestand (älter als 3 Jahre) im Stadtteil Junkersdorf z.Zt. i.M. bei 5.500 €/m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Junkersdorf zum Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert (= Gebäudefaktor) in Höhe von 4.120 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf im Jahr 2023 weiterverkaufte Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| • Baujahr: | 1985 |
| • Wohnfläche: | 41 m ² - 80 m ² |
| • Gebäudestandard: | mittel |
| • Modernisierungstyp: | teilmodernisiert |
| • Geschosslage: | 2 |
| • Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: | 2 - 6 |
| • Anzahl der Geschosse: | 1- 8 |
| • Mietsituation: | unvermietet |

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 31 -

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 4.860 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	4120 €/m²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	306701		
Baujahr	1985	1984	0.0 %
Wohnfläche	41 m²	110 m²	2.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	2	2	0.0 %
Anzahl der Geschosse	1	1	0.0 %
Geschosslage	2	2	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	gehoben - stark gehoben	23.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-6.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		4.860 €/m²	

Im Hinblick auf die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt für Eigentumswohnungen in Köln von 2023 bis heute wird ein Zuschlag von 4 % für erforderlich gehalten. Mit einem weiteren Zuschlag wegen der sehr guten Wohnlage in Höhe von 10 % ergibt sich der Gebädefaktor zu $4.860 \text{ €/m}^2 * 1,04 * 1,10 = \text{rd. } 5.550 \text{ €/m}^2$. Hiermit errechnet sich folgender Wert:

$$110 \text{ m}^2 * 5.550 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{610.000 \text{ €}}$$

3.3.1.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben, allerdings nicht für Eigentumswohnungen. Im Grundstücksmarktbericht 2025 des benachbarten Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach ist für wiederverkaufte vermietete Eigentumswohnungen ein Rohertragsfaktor von 23,0 mit einer Spanne von 14,9 bis 38,6 angegeben.

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 32 -

Im Hinblick auf die Lage des Bewertungsobjekt in Köln-Junkersdorf wird ein Rohertragsfaktor von 38 als marktangemessen angesehen. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2.1 folgender Wert:

$$15.840 \text{ €} * 38 = \text{rd. } 602.000 \text{ €}$$

3.3.1.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1.1 und 3.3.1.2 über den Gebädefaktor bzw. den Rohertragsfaktor abgeleiteten Werten unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4.1 in Höhe von 1.000 € überschlägig zu:

$$(610.000 \text{ €} + 602.000 \text{ €}) : 2 - 1.000 \text{ €} = 605.000 \text{ €}$$

3.3.2 Vergleichswert 1/2 Anteil an der Doppelgarage Nr. G

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ist für Stellplätze in Garagen in linksrheinischer Vorortlage ein Mittelwert von rd. 19.000 € mit einer Spanne von 5.000 € - 39.000 € angegeben, abgeleitet aus 128 Verkaufsfällen in den Jahren 2022 - 2023. Unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts mit einem sehr hohen Bodenwert sowie der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt einerseits und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit des Stellplatzes andererseits wird im vorliegenden Fall ein Wert als marktangemessen angesehen, der 10 % über dem Mittelwert liegt.

Der Vergleichswert des 1/2 Anteils an der Doppelgarage Nr. G ergibt sich somit zu:

$$19.000 \text{ €} * 1,10 = \text{rd. } 21.000 \text{ €}$$

4. Verkehrswerte

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

4.1 Verkehrswert Wohnung Nr. W II

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.1: **605.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.1.3: **605.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt. Der Verkehrswert der Wohnung Nr. W II im Dachgeschoss und Spitzgeschoss nebst Kellerraum Nr. K II in dem Zweifamilienreihenendhaus Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

605.000 €

4.2 Verkehrswert 1/2 Anteil Doppelgarage Nr. G

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.2: **22.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.2: **21.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt. Der Verkehrswert des 1/2 Anteils an der Doppelgarage Nr. G, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem oberen Stellplatz G 1, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 34 -

aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

22.000 €

4.3 Verkehrswert 7/48 Miteigentumsanteil Flurstück 1449

Der Verkehrswert des 7/48 Anteils an dem Flurstück 1449 wird gemäß Ziffer 3.2.1 auf der Grundlage des Bodenwerts unter Berücksichtigung eines Zuschlags für die Bodenbefestigung ermittelt zu:

17.000 €

4.4 Verkehrswert 7/48 Miteigentumsanteil Flurstück 1452

Der Verkehrswert des 7/48 Anteils an dem Flurstück 1452 wird gemäß Ziffer 3.2.1 auf der Grundlage des Bodenwerts unter Berücksichtigung eines Zuschlags für die Bodenbefestigung ermittelt zu:

20.000 €

4.5 Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert der Eigentumswohnung Nr. W II des Aufteilungsplans im Dachgeschoss und Spitzgeschoss nebst Kellerraum Nr. K II in dem Zweifamilienreihenendhaus Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf sowie des 1/2 Anteils an der Doppelgarage Nr. G, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem oberen Stellplatz G 1, und der jeweils 7/48 Miteigentumsanteile an den Wege- und Vorgartenflächen Flurstücke 1449 und 1452 ergibt sich aus der Summe der Einzelverkehrswerte gemäß den Ziffern 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 zu 605.000 € + 22.000 € + 17.000 € + 20.000 € =

664.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenermittlung
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszüge aus der Liegenschaftskarte 1 : 500 und 1 : 250
8. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Baulasten Nr. 51/2018/1 und Nr. 146/1983/2
11. Grundrisszeichnungen
12. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch
und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 16.04.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

www.boris.nrw.de

Anlage 3

Baubeschreibung ⁵

Voll unterkellertes, I-geschossiges Zweifamilienreihenendhaus

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Fassade	Klinkermauerwerk mit Anstrich
Decken	Beton
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung, Kunstschieferattika, Dachrinnen und Regenfallrohre in Zinkblech, Schornsteinkopf mit Schieferverkleidung
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Kunstschiefer
Hauseingangstür	Doppelflügelholztür mit einfach- verglasten Lichtausschnitten
Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte
Treppenhaus	Treppenläufe und Podeste in Beton mit Fliesenbelag, Metallgeländer
Heizung	Ölwarmwasserzentralheizung, Heizöl- lagerung in einem Stahltank (4.800 ltr.), Wärmeausstrahlung durch Wandheiz- körper, Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage

⁵ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 40 -

noch Anlage 3

Wohnung Nr. W II im Dachgeschoss und Spitzgeschoss

Treppe zum SG	freitragende Stahltreppe mit Teppich- auflage und Stahlgeländer
Fenster, Dachflächenfenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Balkontür	Holzschiebetür mit Isolierverglasung
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung; Holzschiebetür, Ganzglastür
Fußböden	schwimmender Estrich mit Parkett-, Teppich- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Bad und im WC-Raum, Fliesenspiegel in der Küche
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	- DG: Bad: Wanne mit Duschabtrennung und Doppelwaschtisch; WC-Raum: WC und Handwasch- becken; innenliegend, Lüftung - SG: Duschbad: Dusche, WC und Handwaschbecken
Balkon	Betonboden, Fliesenbelag, Metallstab- geländer, Überdachung in Metallkon- struktion mit Kunststoffstegplatten auf Holzstützen
Sonstiges	offener Kamin im Wohnzimmer

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 41 -

Anlage 4

Wohnflächenermittlung⁶ nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

Dachgeschoss:

Wohnzimmer	=	rd. 24 m ²
Arbeitszimmer	=	rd. 14 m ²
Kinderzimmer	=	rd. 10 m ²
Küche	=	rd. 8 m ²
Bad	=	rd. 5 m ²
WC-Raum	=	rd. 2 m ²
Diele	=	rd. 11 m ²
Balkon (zu ¼)	=	rd. 3 m ²

Spitzgeschoss:

Schlafzimmer	=	rd. 22 m ²
Duschbad	=	rd. 4 m ²
Flur	=	rd. 7 m ²

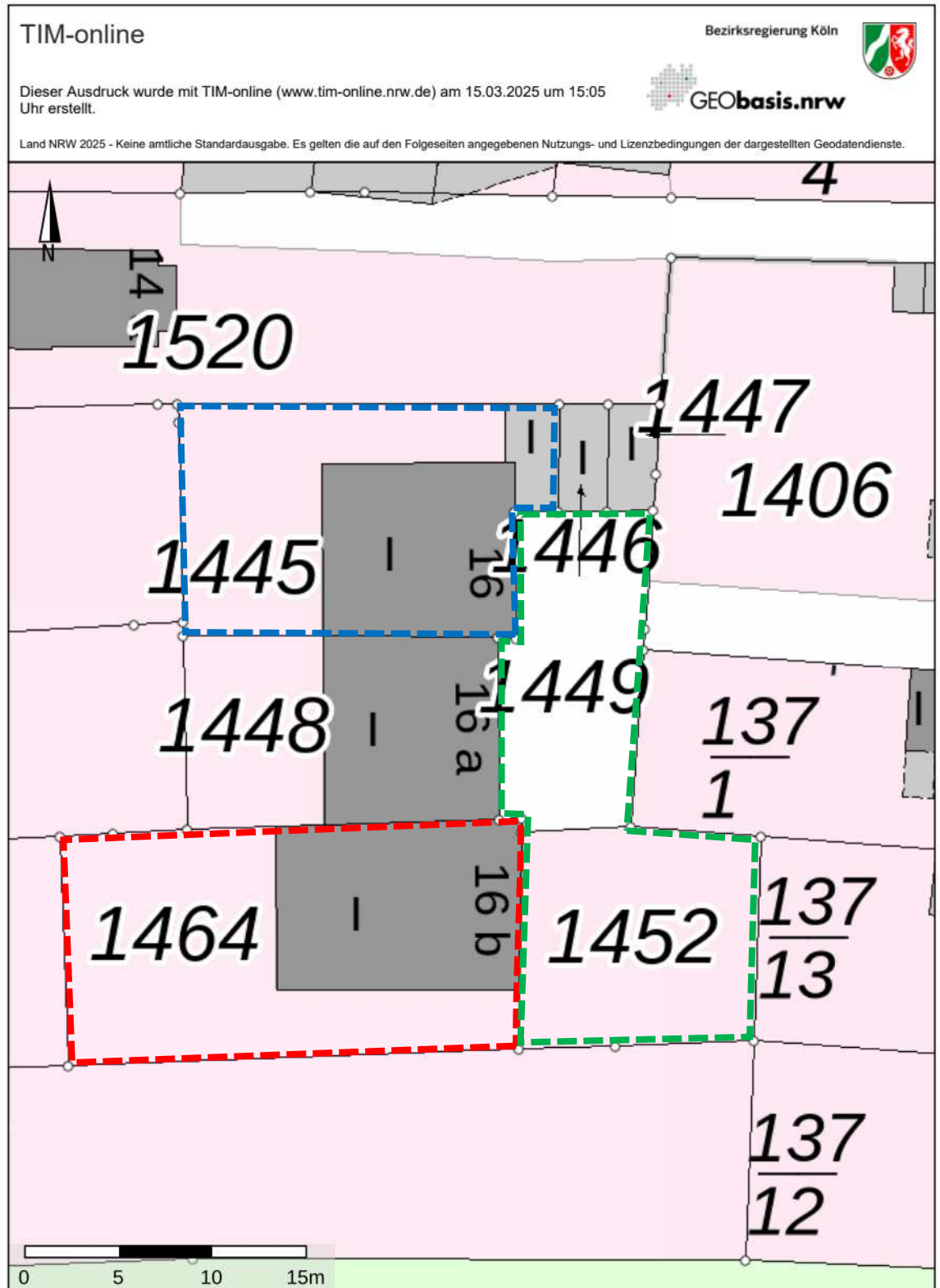
Summe = rd. **110 m²**

⁶ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 42 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte 1 : 250

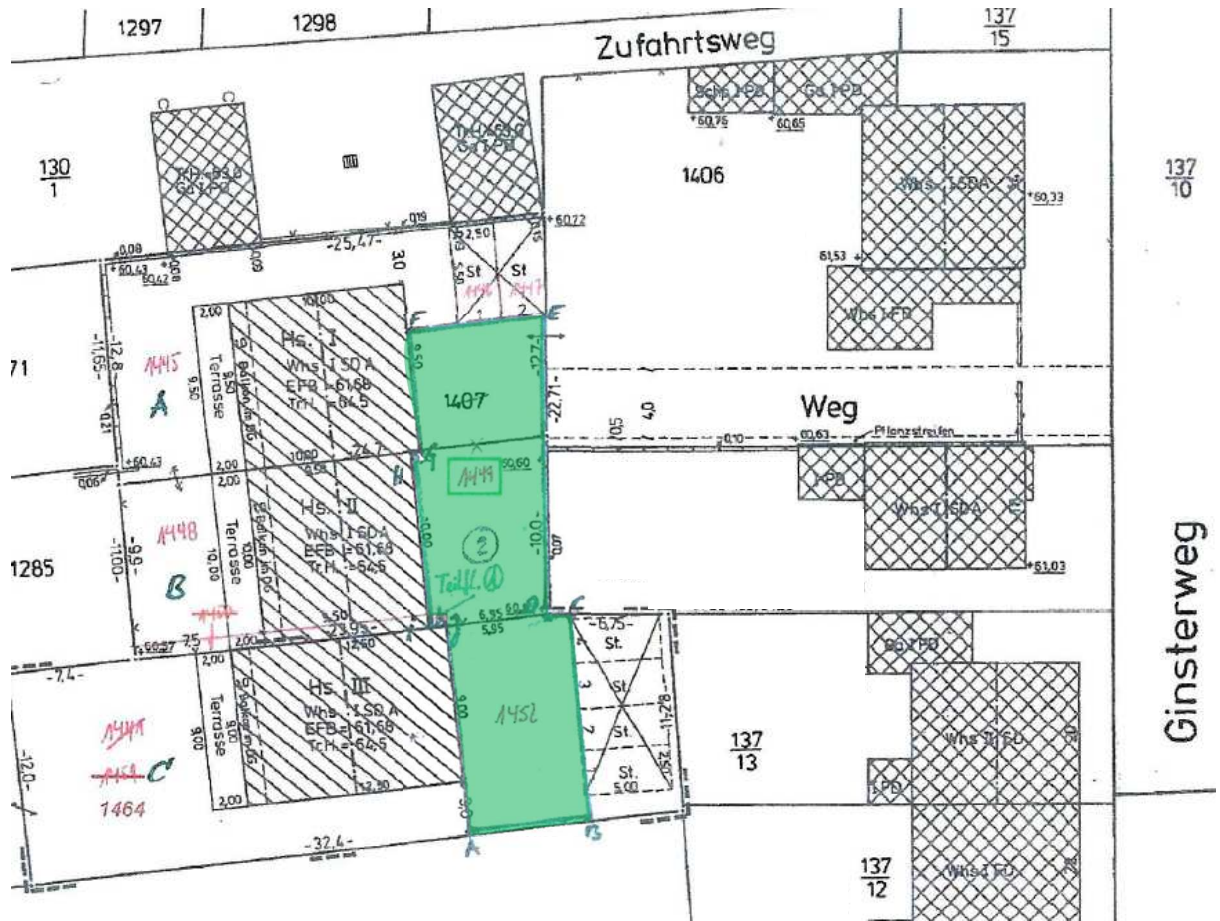
Anlage 7.2



Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 43 -

Baulast Nr. 51/2018/1

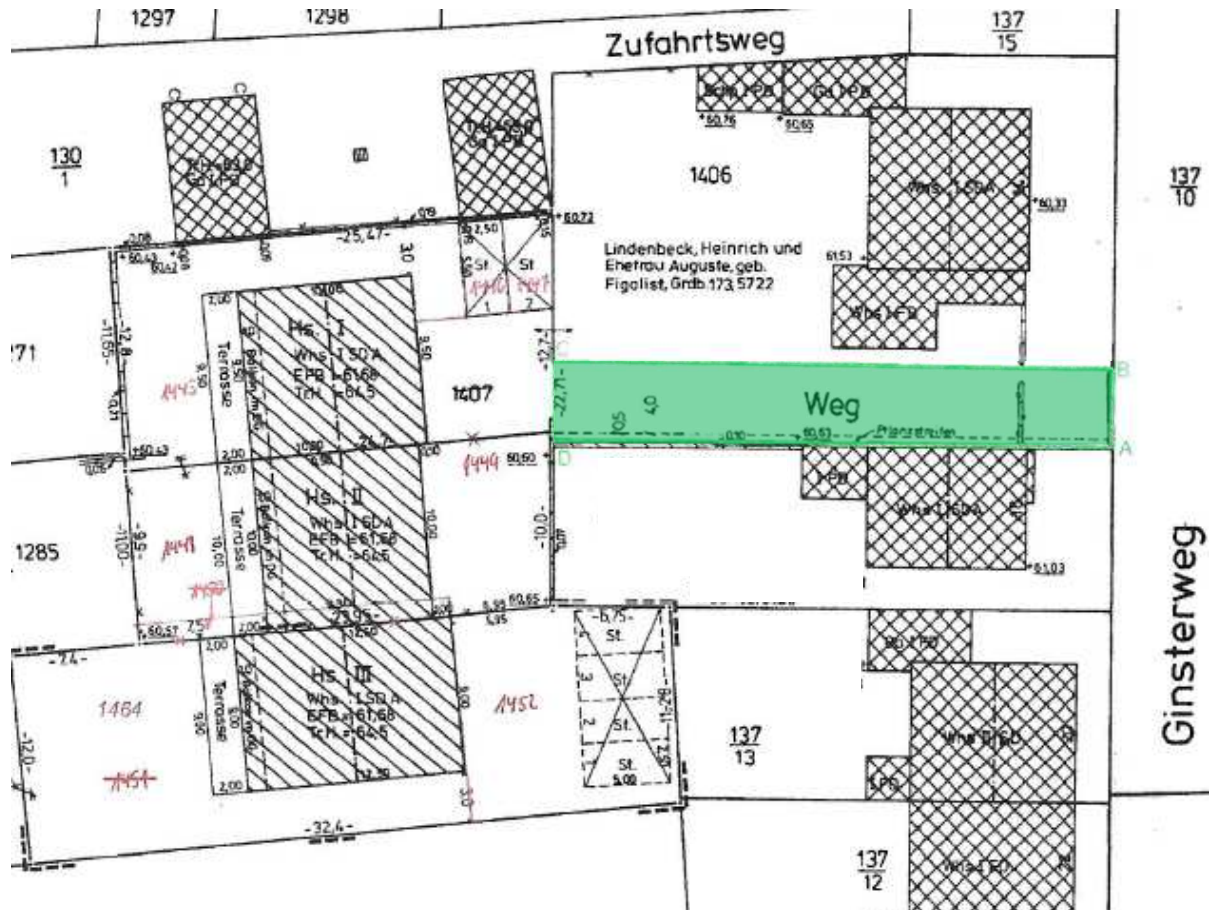
Anlage 10.1



Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 44 -

Baulast Nr. 146/1983/2

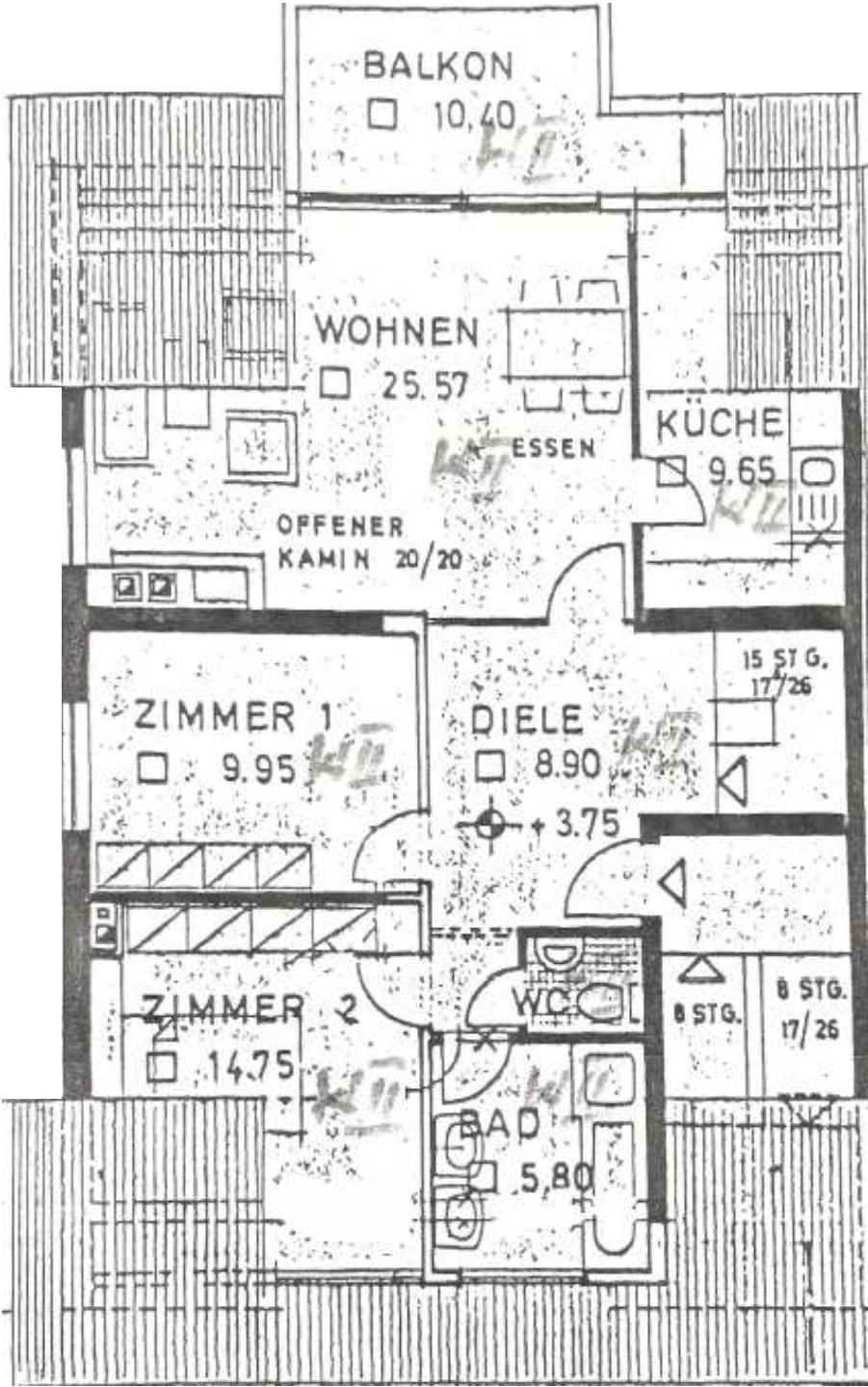
Anlage 10.2



Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 45 -

Grundriss Dachgeschoss

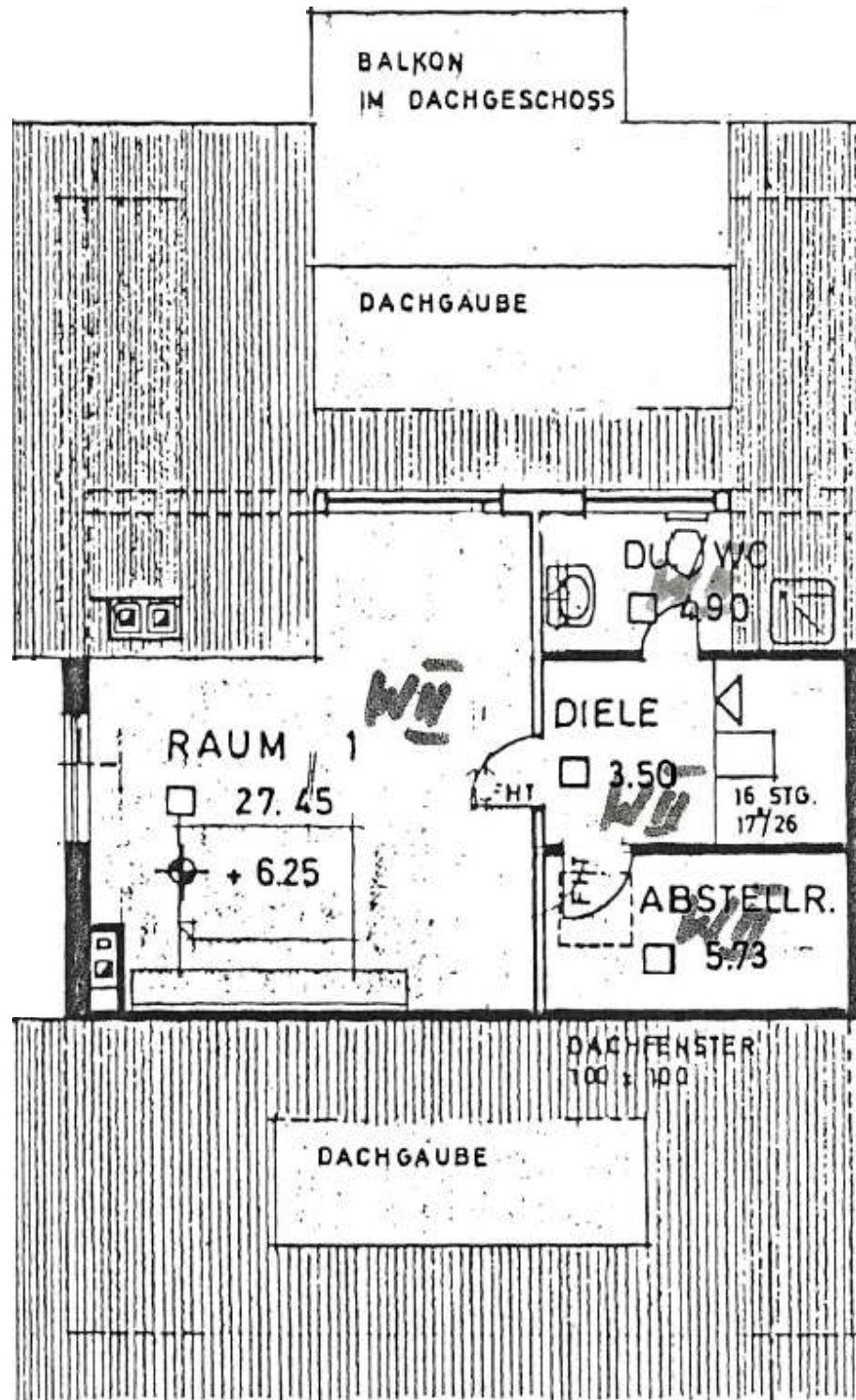
Anlage 11.1



Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 46 -

Grundriss Spitzgeschoss

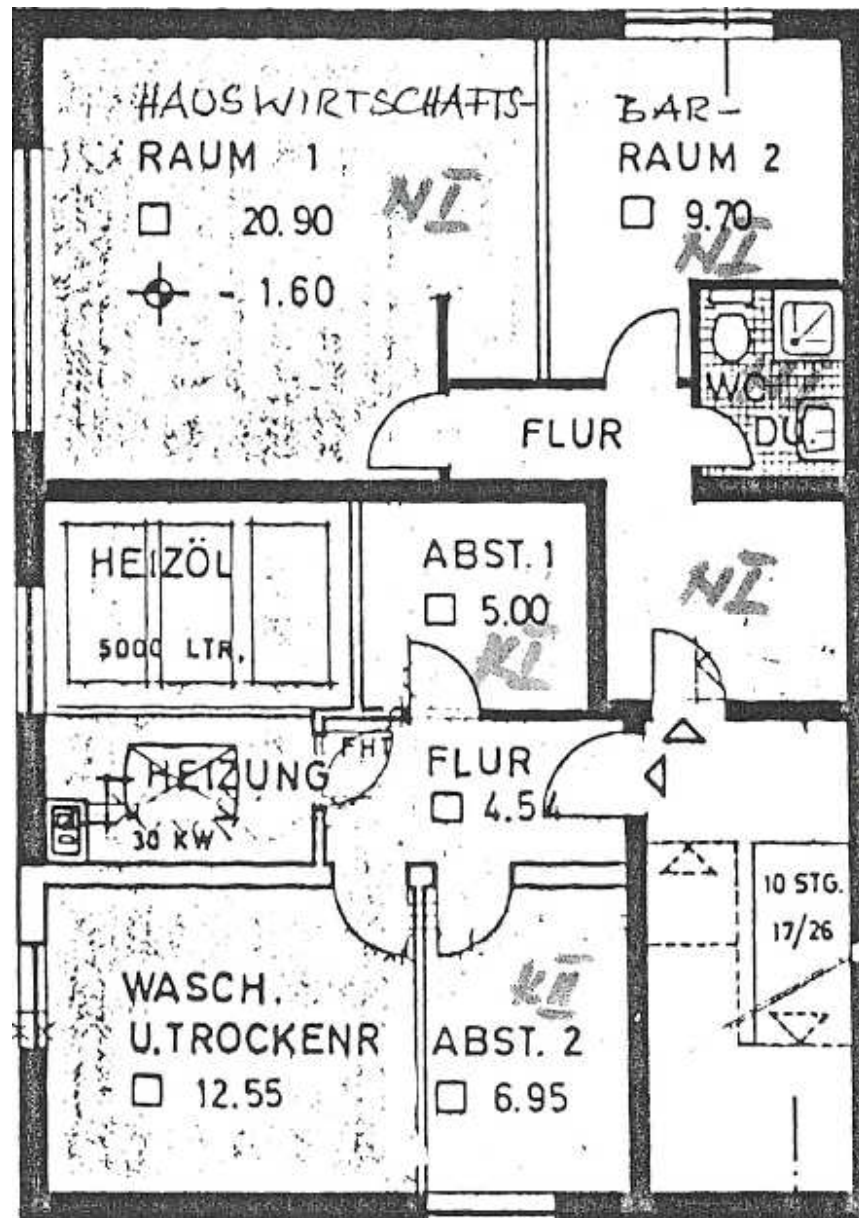
Anlage 11.2



Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 47 -

Grundriss Kellergeschoss

Anlage 11.3



Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 48 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Wohnung im DG und SG Ginsterweg 16 b - Südostansicht



Zuwegung auf dem Flurstück 1406 vom Ginsterweg aus



Zuwegung Flurstück 1409 zum Haus Ginsterweg 16 b

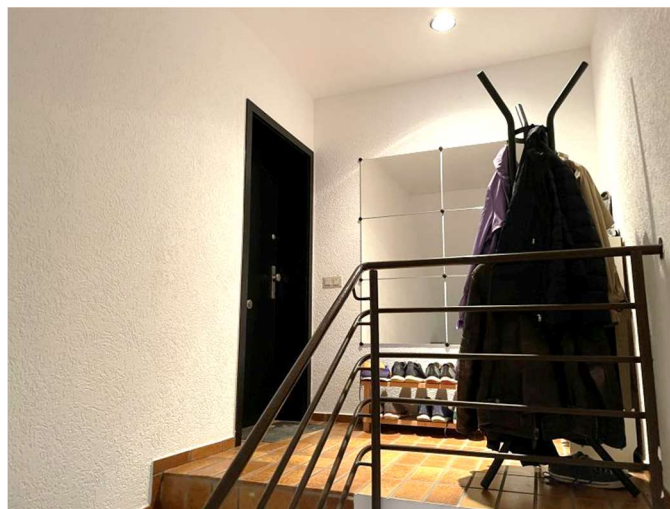
Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 49 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Einfamilienreihenhaus Ginsterweg 16 b mit Wohnung Nr. W II



Eingangstür im DG zur Wohnung Nr. W II



Balkon im Dachgeschoss der Wohnung Nr. W II

Wohnung Nr. W II im DG / SG Ginsterweg 16 b in Köln-Junkersdorf,
Garagenstellplatz G 1 und anteilige Wege- u. Vorgartenflächen - 50 -

Fotografische Aufnahmen

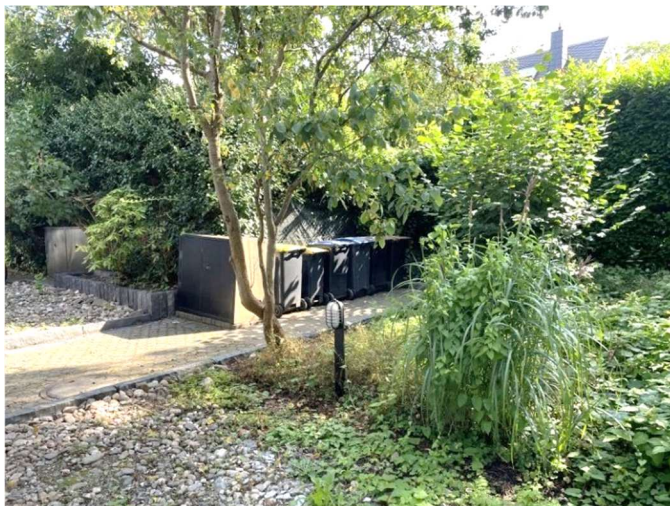
Anlage 12.3



Zuwegung auf dem Grundstück Ginsterweg 14



Flurstücke 1449 zum Haus Ginsterweg 16 b und 1452 vor dem Haus



Flurstück 1452 vor dem Haus Ginsterweg 16 b

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.4



Flurstück 1452 vor dem Haus und Flurstück 1449 zur Garage



Pkw-Doppelgaragen mit Stellplatz G 1 in der Doppelgarage Nr. G



Oberer Stellplatz G 1 in der Doppelgarage