

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 25.02.22
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 093 K 061/20 / 093 K 026/24
beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) der
Eigentumswohnung Nr. 147 des Aufteilungsplans
im 1. Obergeschoss links
des Mehrfamilienreihenendhauses



Lüderichstraße 39
in
Köln-Humboldt/Gremberg

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem
Kellerraum Nr. K 146 des Aufteilungsplans

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des
442/10.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück Gemarkung Vingst,
Flur 29, Flurstücke 521 und 522,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 147 des Aufteilungsplans
im 1. Obergeschoss links
des Mehrfamilienreihenendhauses

Lüderichstraße 39

in

Köln-Humboldt/Gremberg

und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem
Kellerraum Nr. K 146 des Aufteilungsplans

wird ermittelt zum

Bewertungstichtag 23.02.2022

zu:

163.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 10 Anlagen mit 15 Seiten und ist in 5-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung.....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht.....	8
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	9
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	11
2.6.3	Wohnung	12
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Ertragswertverfahren	14
3.2.1	Bodenwertanteil.....	14
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	15
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	18
3.2.4	Ertragswert	19
3.3	Vergleichswertverfahren	19
3.3.1	Gebädefaktor	20
3.3.2	Rohertragsfaktor	20
3.3.3	Vergleichswert.....	21
4.	Verkehrswert	21
5.	Allgemeine Hinweise	22
6.	Anlagen	23

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 4 -

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 147
im 1. Obergeschoss links
des Mehrfamilienreihenendhauses
Lüderichstraße 39
in
51105 Köln,
verbunden mit dem Sonder-
nutzungsrecht an dem
Kellerraum Nr. K 146
- **Nutzung:** vermietet
- **WEG-Verwalter:** Aachener Siedlungs- und Wohnungs-
gesellschaft mbH
Mevissenstraße 16
in
50668 Köln

- **Ertragswert:** **163.000 €**

Wohnfläche: 69 m²
jährlicher Rohertrag: 7.038 €
Liegenschaftszinssatz: 2,50 %

- **Vergleichswert:** **163.000 €**

Gebädefaktor: 2.325 €/m²
Rohertragsfaktor: 25

- **Verkehrswert:** **163.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 07.02.2022 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 093 K 061/20 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 147 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienreihenendhauses Lüderichstraße 39 in Köln-Humboldt/Gremberg, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K 146 des Aufteilungsplans.

Nach § 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. Gemäß Auftrag sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

- das Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- 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 und zu Lasten anderer Grundstücke
- die Höhe des Wohngeldes und ob darin Heizkosten enthalten sind

Die für das Wertgutachten 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 des Bewertungsobjekts habe ich am 23.02.2022 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

Das Bewertungsobjekt ist im Wohnungsgrundbuch von Vingst auf dem Blatt 6.637 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

„442/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

- *Gemarkung Vingst, Flur 29, Flurstück 521
Gebäude- und Freifläche, Gremberger Straße*
- *Gemarkung Vingst, Flur 29, Flurstück 522
Gebäude- und Freifläche, Lüderichstraße*

Größe 2.666 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 147 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss links im Haus Lüderichstraße 39.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6619 bis 6642). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen.

Es sind Sondernutzungsrechte an Kellerräumen und Grundstücksflächen unter der aufschiebenden Bedingung der Zuweisung durch die teilende Eigentümerin begründet worden.

...

Bezug: Bewilligung vom 25.08.2005 ...“

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 7 -

„Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K 146 des Aufteilungsplans zugeordnet. Bezug: Bewilligung vom 26.09.2012 ...“

In der Teilungserklärung vom 25.08.2005 (UR-Nr. 839/2005 des Notars Hans Joachim Schaller in Köln) ist für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 147 kein Sondernutzungsrecht begründet worden. Das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K 146 wurde gemäß o.a. Bewilligung vom 26.09.2012 (UR-Nr. 916/2012 des o.g. Notars) dem Bewertungsobjekt zugeordnet.

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücke 521 und 522 mit einer Gesamtfläche von 2.666 m² in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Die aktuelle Hausnummer des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt ist Lüderichstraße 39.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Laut Grundbuchauszug vom 08.07.2021 sind im Bestandsverzeichnis keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 14.02.2022 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 15.02.2022 bestehen im Baulastverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die zu bewertende Eigentumswohnung ist die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Mevissenstraße 16 in 50668 Köln. Das Wohngeld für das Bewertungsobjekt beträgt nach Angabe der WEG-Verwaltung z.Zt. 242 €; hierin ist keine Heizungskostenvorauszahlung enthalten.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 147 ist vermietet. Mitzubewertendes Zubehör ist in der Wohnung nicht vorhanden. In der Wohnung wird kein Unternehmen betrieben.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Ein Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor. Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Aufgrund der auf dem Grundstück mit der zu bewertenden Eigentumswohnung vorhandenen Bebauung ergibt sich nach der Darstellung der Gebäudesubstanz in der amtlichen Liegenschaftskarte die Geschossflächenzahl zu rd. 0,8.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Lüderichstraße und die Gremberger Straße (asphaltierte Gemeindestraßen mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung, Beleuchtung; Parkmöglichkeiten an der Lüderichstraße) erschlossen. Es ist nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Unberücksichtigt hiervon bleiben

Abgaben, die künftig nach dem KAG für die Verbesserung und die Erneuerung der Erschließungsanlagen anfallen können. Die Stadt Köln hat den Eigentümern eine Beitragserhebung für Straßenbauarbeiten im Jahr 2017 angekündigt.

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

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Humboldt/Gremberg (rd. 15.000 Einwohner), der zum rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirk 8 - Kalk (rd. 121.000 Einwohner) gehört (s. Stadtteilübersicht - Anlage 5).

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.

Der Stadtteil Humboldt/Gremberg, östlich von Deutz und südlich von Kalk in der Nähe der Fachhochschule Deutz und der Köln-Arena gelegen, ist bei der Gebietsreform im Jahr 1975 aus zwei ehemals eigenständigen Stadtteilen entstanden. Die Gründung des Ortsteils Humboldt erfolgte während der Industrialisierung der benachbarten Orte in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, die erste urkundliche Erwähnung von heutigen Stadtteilflächen des Gremberger Gebietes wurde hingegen schon in einem Schriftstück aus dem Jahr 1003 niedergeschrieben. Durch unterschiedliche Gemeindezugehörigkeiten wurde Humboldt bereits 1888 nach Köln eingemeindet, Gremberg zusammen mit der Gemeinde Vingst im Jahr 1910. Während des 20. Jahrhunderts entwickelten sich beide Orte zu Arbeiterwohngebieten für die Beschäftigten der benachbarten Fabriken. Das Stadtteilbild wird heute von sanierten

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 10 -

Nachkriegsbauten sowie zahlreichen gut erhaltenen Wohnhäusern aus der Gründerzeit geprägt. Im Stadtteil Humboldt/Gremberg gibt es ausreichend Geschäfte, die die Versorgung des täglichen Bedarfs sicherstellen. Einkaufsmöglichkeiten bieten sich insbesondere in der Taunusstraße sowie in der Gremberger Straße und der nahe gelegenen Kalker Hauptstraße (mit den Köln-Arcaden). Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen etc. sind in Humboldt/Gremberg vorhanden.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt in Humboldt auf der südöstlichen Seite der Lüderichstraße und der nordöstlichen Seite der Gremberger Straße in einem Gebiet mit überwiegend älteren III- bis IV-geschossigen Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise. Rd. 0,4 km südlich des Bewertungsobjekts verläuft die Trasse des autobahnähnlich ausgebauten östlichen Zubringers zu den Autobahnen A 4 und A 559, der über die Gremberger Straße und die Rolshover Straße in rd. 0,5 km zu erreichen ist. Die Entfernung zum Autobahnkreuz Köln-Gremberg beträgt rd. 3 km. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe im Bereich der Einmündung der Lüderichstraße in die Gremberger Straße. Die Kölner Innenstadt ist in rd. 5 km zu erreichen. In der Nachbarschaft befinden sich mehrere Lebensmittelmärkte. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Fußweg.

Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Lüderichstraße in Humboldt/Gremberg als mittlere Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 8) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt zwischen 55 und 70 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 60 dB(A). Ab 70 dB(A) werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung 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.

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück 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 und 7.2) entnommen werden. Die Freiflächen des tlw. durch Hecken, tlw. durch Metallgitterzäune eingefriedigten Grundstücks werden als Grünflächen (Rasen, Sträucher, Bäume) und als mit Betonplatten befestigte Zuwegungen genutzt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 18.02.2022 liegen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt *„im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten keine Erkenntnisse vor.“* Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück ist mit den voll unterkellerten, IV-geschossigen Mehrfamilienreihenhäusern Lüderichstraße 35, 37 und 39 bebaut (Zweispänner, insgesamt 24 Wohnungen, Dachgeschosse nicht ausgebaut). Die Gebäude wurden Mitte der 1950er Jahre in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Seit der Errichtung wurden einige Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Wärmedämmputz, Fenster 1991, Gasetagenheizung).

Auf- und Ausbau des Gebäudes Lüderichstraße 39 mit der Wohnung Nr. 147 (insgesamt 8 Wohnungen) sind als altersentsprechend und durchschnittlich zu bezeichnen. Der Unterhaltungszustand ist mäßig.

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 12 -

Bei der Ortsbesichtigung wurden am Gebäude bzw. am Gemeinschaftseigentum folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- streichbedürftige Fassaden
- sanierungsbedürftige Betonkragplatten (Abplatzungen)
- instandsetzungsbedürftige Hauseingangstür
- Renovierungsbedarf im Treppenhaus (Briefkasten, Tapeten)
- lichte Höhe über der Kellergeschosstreppe tlw. nur rd. 1,80 m

Gemäß den Protokollen über die beiden letzten Eigentümerversammlungen sind bisher keine Renovierungsmaßnahmen vorgesehen.

Am 15.04.2005 hat die Stadt Köln für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt.

2.6.3 Wohnung

Die zu bewertende Wohnung liegt im 1. Obergeschoss links vom Hauseingang aus gesehen. Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung zu rd. 69 m² (Berechnung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 9.2):

- Wohnzimmer: 17 m²
- Schlafzimmer: 14 m²
- Kinderzimmer I: 10 m²
- Kinderzimmer II: 10 m²
- Küche: 7 m²
- Bad: 4 m²
- Diele: 6 m²
- Balkon (zu ¼) 1 m²

Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als zufriedenstellend zu bezeichnen; das Bad ist vor Jahren modernisiert worden. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen, den Verkehrswert der Wohnung mindernden Mängel oder Schäden festgestellt.

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 13 -

Zum Bewertungsobjekt gehört als Sondernutzungsrecht der Abstellraum Nr. 146 im Kellergeschoss (rd. 12 m² Nutzfläche, abgemauert, Holzlattentür; Lage im Kellergeschoss s. Anlage 9.1).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 10), 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 tatsächlichen 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 Immobilienwertermittlungsverordnung 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 ver-

gleichbar 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 unterstützend ein überschlägiges 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 Bodenwertanteil

Zur Ermittlung des Bodenwertes 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 den Bereich, in dem das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2021 zu 850 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 15 -

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB;
kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosshzahl: III - IV, ausgebautes Dachgeschoss
- Geschossflächenzahl: 1,5

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden. Im Hinblick auf die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt im Jahr 2021 wird ein Zuschlag zum Bodenrichtwert in Höhe von 5 % für erforderlich gehalten. Im Hinblick auf die kleinere Geschossflächenzahl (rd. 0,8) ist im vorliegenden Fall gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,77 anzubringen. Somit errechnet sich ein angepasster Wert von $850 \text{ €/m}^2 * 1,05 * 0,77 = \text{rd. } 685 \text{ €/m}^2$. Hiermit ergibt sich der Bodenwert für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt insgesamt zu:

$$2.666 \text{ m}^2 * 685 \text{ €/m}^2 = 1.826.210 \text{ €}$$

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohnflächen gebildet wurden. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$1.826.210 \text{ €} * 442/10.000 = 80.718 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } \mathbf{81.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage

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 abzuziehen, 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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten. Der Kapitalisierungsfaktor entspricht dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente.

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

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 17 -

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Lüderichstraße z.Zt. im Mittel bei 9,85 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen in Humboldt/Gremberg z.Zt. im Mittel bei 9,10 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand Februar 2021) weist für Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche um 70 m² Nettokaltmieten von 6,55 €/m² - 8,55 €/m² (Mittelwert 7,55 €/m²) aus. Für nach 1990 modernisierte Wohnungen in entsprechender Lage und Größe sind Nettokaltmieten von 7,75 €/m² - 10,55 €/m² (Mittelwert 9,15 €/m²) angegeben. Nach Mieterangabe beträgt die monatliche Nettokaltmiete für das Bewertungsobjekt z.Zt. 509 €, das sind rd. 7,40 €/m² Wohnfläche.

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage, des Alters und der Wohnfläche sowie des Sondernutzungsrechts an dem Kellerraum Nr. K 146 eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 8,50 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$69 \text{ m}^2 * 8,50 \text{ €/m}^2 * 12 = 7.038 \text{ €}$$

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

$$^3 \text{ Verwaltungskosten} = 350 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 69 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 = 807 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 7.038 \text{ €} * 0,02 = 141 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.298 \text{ €}$$

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

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 18 -

Reinertrag:
 $7.038 \text{ €} * 0,82 = 5.771 \text{ €}$

Angemessener Liegenschaftszinssatz gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln = 2,50 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
 $81.000 \text{ €} * 0,0250 = 2.025 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
 $5.771 \text{ €} - 2.025 \text{ €} = 3.746 \text{ €}$

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) bei einem mittleren Modernisierungsgrad = 35 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren = 23,145

Gebäudewertanteil:
 $3.746 \text{ €} * 23,145 = 86.701 \text{ €}$

= rd. **87.000 €**

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil = 81.000 €
 • Gebäudewertanteil = 87.000 €

Summe = **168.000 €**

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 19 -

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“)

Marktanpassung:

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wurden vorliegend durch den Ansatz eines marktüblichen Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

„*boG's*“

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. Im Hinblick auf die unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden am Gemeinschaftseigentum, die evtl. tlw. zu Sonderumlagen führen können, sowie wegen des zu erwartenden Straßenbaubeitrags wird ein Risikoabschlag als „*boG's*“ in Höhe von pauschal rd. 5.000 € angesetzt:

• vorläufiger Ertragswert	=	168.000 €
• „ <i>boG's</i> “	=	- 5.000 €

Ertragswert	=	163.000 €

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-

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 20 -

oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Ertrag von Ertragsfaktoren.

3.3.1 Gebäudefaktor

Eine Recherche im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (BORISplus. NRW) ergibt einen Gebäudefaktor von 1.938 €/m² mit einer Streuung von ± 16 % - ermittelt aus 20 Kaufpreisen aus den Jahren 2018 - 2021 (Mittelwert 08/2018) von weiterverkauften Eigentumswohnungen in rechtsrheinischer Vorortlage von Köln (Gebietsgliederung Kölner Stadtgebiet s. Anlage 5) in Gebäuden mit 13 - 29 Wohneinheiten und mit einer Wohnfläche von 63 m² - 75 m² (Mittelwert 68 m²) der Baujahre 1952 - 1958 (Mittelwert 1956). Im Hinblick auf die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt von 2018 bis heute ist unter Berücksichtigung der Angaben im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ein Umrechnungskoeffizient in Höhe von rd. 1,20 anzubringen: 1.938 €/m² * 1,20 = 2.325 €/m². Hiermit ergibt sich folgender Wert:

$$69 \text{ m}^2 * 2.325 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 160.000 \text{ €}$$

3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben, allerdings nicht für Eigentumswohnungen. Der Ertragsfaktor für Mietwohnhausgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss zu 25 mit einer Spanne von 16 - 33 ermittelt. Im Grundstücksmarktbericht 2021 des benachbarten Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach ist für vermietete wiederverkaufte Eigentumswohnungen ein Rohertragsfaktor von 23,1 mit einer Spanne von 15,4 - 32,6 angegeben. Unter Berücksichtigung dieser Werte erscheint im vorlie-

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 21 -

genden Fall im Hinblick auf die Art des Bewertungsobjekts ein Rohertragsfaktor von 25 angemessen. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$7.038 \text{ €} * 25 = \text{rd. } 176.000 \text{ €}$$

3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.4.1 und 3.4.2 abgeleiteten Werten abzüglich des Abschlags wegen „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 überschlägig zu:

$$(160.000 \text{ €} + 176.000 \text{ €}) : 2 - 5.000 \text{ €} = 163.000 \text{ €}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.3: **163.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **163.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 147 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienreihenendhauses Lüderichstraße 39 in Köln-Humboldt/Gremberg, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K 146 des Aufteilungsplans, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände gerundet ermittelt zu:

163.000 €

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 die Energieeinsparverordnung (EnEV) betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall 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. Wohnflächenberechnung
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Übersichtskarten
7. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und Luftbildkarte
8. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
9. Grundrisse Keller- und 1. Obergeschoss Lüderichstraße 39
10. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 25.02.2022

(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 24 -

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

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

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

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

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechniken bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 02.12.2004 (BGBl. I S. 3146) in der jeweils geltenden Fassung

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 01.03.2006

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015

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

Tiemann:
Markt- und systemgerechte Wertminderung im Sachwertverfahren

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 ⁴

**Voll unterkellertes, IV-geschossiges Mehrfamilienreihenendhaus
Lüderichstraße 39 (Dachgeschoss nicht ausgebaut)**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Fassade	Wärmedämmputz mit Anstrich
Decken	Beton
Dach	Satteldach (30°) in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung, Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech, Schornsteinköpfe in Mauerwerk
Hauseingangstür / Seitenteil	in Metall mit einfachverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte
Hauseingangspodest	in Beton mit Fliesenbelag
Treppenhaus	Kunststeintreppen, Metallstabgeländer mit kunststoffummantelten Handläufen, Wände mit Tapeten und Anstrich, Böden mit Kunststeinfliesen
Kellerausgang	Ausgangstreppe in Beton mit Metallstabgeländer, Kellerausgangstür in Holz mit einfachverglasten Lichtausschnitten

⁴ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 27 -

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links

Fenster, Balkontür	in Kunststoff mit Isolierverglasung, keine Rollläden
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt
Fußböden	schwimmender Estrich mit Teppich- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz mit Tapeten bzw. Anstrich, Wandfliesen im Bad türhoch, Fliesenspiegel in der Küche
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Heizung	Gasetagenheizung, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, Gastherme in der Küche
Warmwasserbereitung	über die Gastherme
Sanitäre Einrichtungen	Bad mit Wanne, WC und Handwasch- becken
Balkon	Betonkragplatte, Betonbrüstung mit Metallhandlauf

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 10.1 - 10.3) zu entnehmen.

Anlage 4

**Wohnflächenberechnung⁵
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

Wohnzimmer	$3,46 * 4,87$	=	16,85 m ²
Schlafzimmer	$3,48 * 4,11$	=	14,30 m ²
Kinderzimmer I	$2,49 * 4,12 - 0,34 * 0,34$	=	10,14 m ²
Kinderzimmer II	$2,49 * 4,12 - 0,32 * 0,64$	=	10,05 m ²
Küche, Vorrat	$2,20 * 3,49 - 0,32 * 0,32$ $- 0,88 * 0,62 + 0,75 * 0,30$	=	7,26 m ²
Bad	$2,57 * 1,44$	=	3,70 m ²
Flur, Abstellraum	$1,22 * 3,88 + 0,91 * 0,90$ $+ 0,74 * 0,55$	=	5,96 m ²
Balkon (zu ¼)	$1,18 * 3,02/4$	=	0,89 m ²

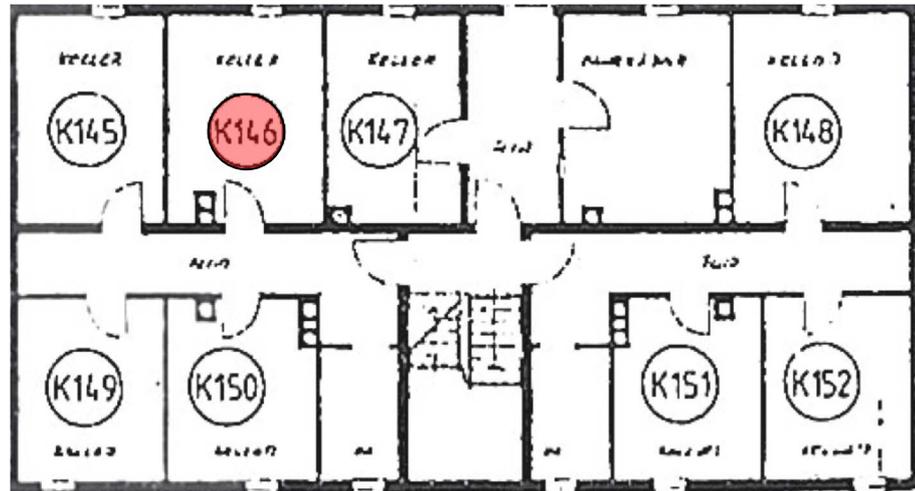
Summe		=	69,15 m ²
		=	rd. 69 m²

⁵ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 29 -

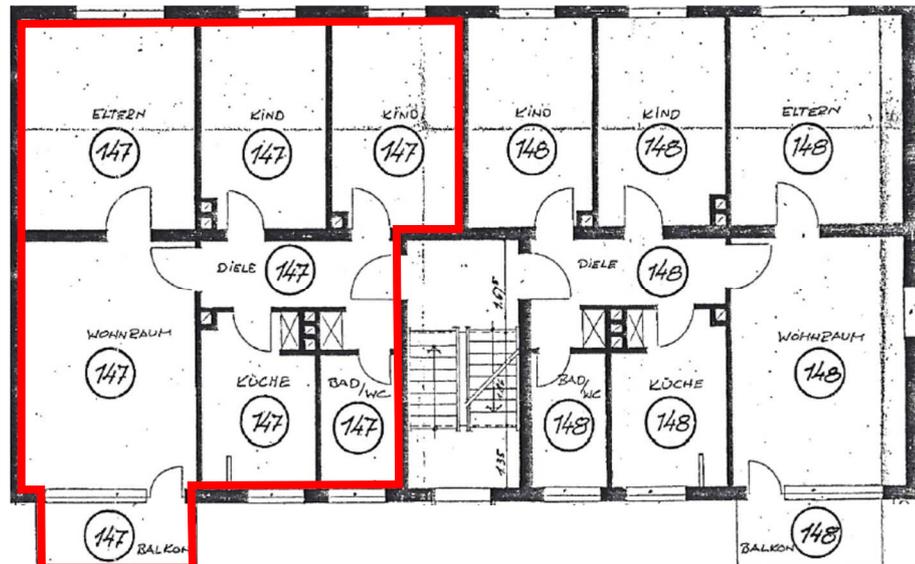
Grundriss Kellergeschoss Lüderichstraße 39

Anlage 9.1



Grundriss 1. Obergeschoss Lüderichstraße 39

Anlage 9.2



Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 30 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.1



Mehrfamilienreihenhäuser Lüderichstraße 35, 37, 39



Rückwärtige Ansicht Mehrfamilienhaus Lüderichstraße 39



Hauseingang Lüderichstraße 39

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 31 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.2



Wohnung Nr. 147 - Südwestansicht



Wohnung Nr. 147 - Nordostansicht



Briefkastenanlage im Treppenhaus

Eigentumswohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lüderichstr. 39 in Köln-Humboldt/Gremberg - 32 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.3



Eingangstür Wohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links



Balkon der Wohnung Nr. 147 im 1. Obergeschoss links



Kellerraum Nr. K 146 zur Wohnung Nr. 147