

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 6 im Dachgeschoß und
Spitzboden Strundener Str. 123 in 51069 Köln-Dellbrück - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

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

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 15.09.25

Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 093 K 031/25

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) der
Eigentumswohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoß und Spitzboden
nebst
Vorratsraum Nr. 6 im Kellergeschoß
des Wohn- und Geschäftshauses



Strundener Straße 123

in

Köln-Dellbrück

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 6 im Dachgeschoss und
Spitzboden Strundener Str. 123 in 51069 Köln-Dellbrück - 2 -

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 7 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert) des

641/10.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück
Gemarkung Thurn-Strunden, Flur 67, Flurstück 282/11,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss und Spitzboden
und an dem
Vorratsraum Nr. 6 im Kellergeschoss**
des Wohn- und Geschäftshauses

Strundener Straße 123 in Köln-Dellbrück

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 11.08.2025
zu:

305.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 21 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, Sonstiges.....	7
2.3	Planungs- und Baurecht.....	8
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	10
2.6.1	Grundstück	10
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.....	15
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	16
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	18
3.2.4	Ertragswert	19
3.3	Vergleichswertverfahren	20
3.3.1	Gebäudefaktor	20
3.3.2	Rohertragsfaktor.....	21
3.3.3	Vergleichswert.....	22
4.	Verkehrswert	22
5.	Allgemeine Hinweise	23
6.	Anlagen	24

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 6 im Dachgeschoß und Spitzboden nebst Vorratsraum Nr. 6 im Kellergeschoß des Wohn- und Geschäftshauses Strundener Straße 123 in 51069 Köln

- **Nutzung:** leerstehend, teilmöbliert
- **WEG-Verwalter:** Assmann Immobilien GmbH
Richard-Seiffert-Straße 14
51469 Bergisch Gladbach

- **Ertragswert:** **305.000 €**

Wohnfläche im DG und SB insgesamt: rd. 95 m²
jährlicher Rohertrag: 12.540 €
Liegenschaftszinssatz: 2,30 %

- **Vergleichswert:** **305.000 €**

Gebäudefaktor: 3.290 €/m²
Rohertragsfaktor: 25

- **Verkehrswert:** **305.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 26.05.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 093 K 031/25 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss und Spitzboden nebst dem Vorratsraum Nr. 6 im Kellergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Strundener Straße 123 in Köln-Dellbrück. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

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):

- möglicherweise schuldner- oder eigentümerseits innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Namen aller Mieter und Pächter
- etwaige Eintragungen im Baulistenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen mit entsprechendem Hinweis
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- ob und eventuell wie lange eine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW besteht
- ob Denkmalschutz besteht
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes und ob in dem Betrag auch die 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
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt Köln
und in der Stadt Bergisch Gladbach

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 11.08.2025 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

Das Bewertungsobjekt ist im Wohnungsgrundbuch von Thurn-Strunden auf dem Blatt 6.472 unter der lfd. Nr. 1 BV wie folgt eingetragen:

*„641/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Gemarkung Thurn-Strunden, Flur 67, Flurstück 282/11,
Gebäude- und Freifläche, Strundener Str. 123, Größe 1.030 m²,
verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 6
bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß, dem im Aufteilungsplan mit
der Nr. 6 bezeichneten Hobbyraum im Spitzboden und dem im Aufteilungsplan
mit der Nr. 6 bezeichneten Vorratsraum im Kellergeschoß.
Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu anderen Miteigentums-
anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern
6461 bis 6467 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).
... Bezugnahme auf Bewilligung vom 18. Januar 1984; ...“*

In der Teilungserklärung vom 18.01.1984 (UR-Nr. 120/1984 des Notars Franz Fortmann in Bergisch Gladbach) ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht vereinbart worden.

Im Liegenschaftskataster ist das o.a. Flurstück in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart „*Flächen gemischter Nutzung*“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Strundener Straße 123.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des o.a. Grundbuchs sind 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 Auskunft der Stadt Köln vom 12.09.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten oder zu Gunsten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt.

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 22.07.2025 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

An der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze besteht Grenzbauung. Gemäß der Darstellung des Gebäudebestands in der Liegenschaftskarte ist kein Grenzüberbau zu erkennen.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die zu bewertende Eigentumswohnung ist die Assmann Immobilien GmbH, Richard-Seiffert-Straße 14 in 51469 Bergisch Gladbach. Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt das monatliche Wohngeld für das Bewertungsobjekt z.Zt. 190 € (hierin ist keine Heizkostenvorauszahlung enthalten).

In der nach Eigentümerangabe seit 2020 leerstehenden Wohnung ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden (einige Möbel sind noch vorhanden, die vorliegend nicht mitbewertet werden) und 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 rechtskräftiger Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Die Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; Gebietscharakter: allgemeines Wohngebiet).

Aufgrund der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung ergibt sich nach der Darstellung der Gebäudesubstanz in der Liegenschaftskarte die Geschossflächenzahl zu rd. 1,0.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Strundener Straße und die Brambachstraße (asphaltierte Gemeindestraßen mit

beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Dellbrück (rd. 22.000 Einwohner), der zum rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirk Mülheim (rd. 150.000 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.

Dellbrück, ehemals entstanden aus vier alten Dorfkernen, liegt am östlichen Kölner Stadtrand an der Bundesstraße 506 Richtung Bergisch Gladbach und ist ein Stadtteil, der geprägt ist durch Wohnbebauung, ein größeres Gewerbeareal, Grün- und Waldflächen, ehemals durch belgisches Militär genutztes Gelände (Kasernen, Sport- und Freiflächen) und den Kölner Ostfriedhof. Dellbrück ist eingebettet in eine grüne Umgebung (u.a. Thurner Wald, Thielenbruch). Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Sportmöglichkeiten etc. sind vorhanden. Das Kölner Stadtzentrum mit allen Infrastruktureinrichtungen ist von Dellbrück rd. 10 km entfernt.

Das zu bewertende Eckgrundstück liegt nahe dem Thielenbrucher Wald im Veedel Thurn rd. 1 km westlich der Stadtgrenze Köln / Bergisch Gladbach sowie rd. 1,5 km südöstlich des Zentrums von Dellbrück

(Dellbrücker Hauptstraße / Bergisch Gladbacher Straße) und befindet sich auf der westlichen Seite der Brambachstraße und der nördlichen Seite der Strundener Straße. Über die Strundener Straße gelangt man nach rd. 1,7 km in nordwestlicher Richtung auf die Bergisch Gladbacher Straße bzw. in das Zentrum von Delbrück. Mit dem Pkw fährt man in die Kölner Innenstadt (Dom) rd. 15 km. In der Nachbarschaft des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt befindet sich überwiegend II-geschossige Wohnbebauung. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe (Strundener Straße 133); sie wird von der Buslinie 436 der KVB bedient. Alternativ ist auch der S-Bahnhof Köln-Dellbrück fußläufig erreichbar, der eine Anbindung an die S-Bahn-Linie S 11 sowie an weitere Buslinien bietet. Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt und die Wohnlage sind als zufriedenstellend zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt zwischen 55 und 64 dB(A); das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 54 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwähnung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Bausubstanz 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 und 8) entnommen werden.

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.

Die Freiflächen des zum Nachbargrundstück Brambachstraße 3 im Bereich der Straße durch eine hohe Mauer eingefriedigten Grundstücks werden als geschlossene Innenhoffläche und vor dem Gebäude als mit Betonplatten bzw. Betonsteinpflaster befestigte Pkw-Stellplatzflächen (insgesamt 17 Stellplätze) 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 24.07.2025 liegen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) 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 einem freistehenden, unterkellerten, II-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit nicht unterkellerten, I-geschossigen Anbauten (Lager und ehemals Garagen) bebaut. Das Gebäude wurde in mehreren Bauabschnitten ab Anfang der 1950er Jahre in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung 23.10.1952, zunächst nur Erdgeschoss erstellt; Baugenehmigung 02.04.1968 - Ladenerweiterung; Baugenehmigung 02.11.1978 - Aufstockung und Erweiterung, nicht ausgeführt; Baugenehmigung 14.11.1983 bzw. 13.06.1984 - Dachgeschoss und Spitzboden mit Erweiterung, Schlussannahme 27.06.1984). In dem Gebäude befinden sich 10 Wohneinheiten und 6 gewerblich genutzte Einheiten. Im Laufe der Jahre wurden in den gewerblichen Einheiten verschiedene Nutzungsänderungen genehmigt, wobei es mehrfach zu einer Stellplatzproblematik kam.

Am 12.01.1984 hat Stadt Köln für die 10 Wohneinheiten und 6 gewerblich genutzten Einheiten die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt.

Auf- und Ausbau des Wohn- und Geschäftshauses Strundener Straße 123 mit dem Bewertungsobjekt sind als altersentsprechend zu bezeichnen. Seit der Erstellung bis heute sind einige Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden (z.B. Fenster, Türen, Fassade, Heizung). Insbesondere der leerstehende Ladenbereich (ehemals REWE) im Erd- und Kellergeschoss ist stark renovierungsbedürftig. Die Fassaden sind tlw. streichbedürftig (Veränderungen im Mauerwerk³ wie Putzabplatzungen, Schwarzfärbung, Feuchtigkeitserscheinungen). Im Kellergeschoss bestehen an den Wänden tlw. Feuchtigkeitserscheinungen.

Gemäß dem Protokoll sind in der letzten Eigentümerversammlung am 18.11.2024 keine Sonderumlagen beschlossen worden.

2.6.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans liegt im Dachgeschoss und Spitzboden vom Hauseingang aus gesehen links an der Strundener Straße und ist mit dem Wohnzimmer sowie dem Kinderzimmer mit Balkon nach Westen hin ausgerichtet. In der Bauzeichnung zum Aufteilungsplan ist im Spitzboden ein Hobbyraum ausgewiesen, während in einer weiteren Bauzeichnung in der Bauakte zusätzlich ein Duschbad nachgewiesen ist (Grundrisse s. Anlagen 10.2 und 10.3). Tatsächlich ist der Spitzboden nach Eigentümerangabe um 2010 zu Wohnzwecken ausgebaut worden; Anschlüsse für die Küche, Heizkörper, Telefon etc. sind vorhanden. **Vorliegend wird unterstellt, dass dieser Ausbau genehmigungsfähig ist (2. Fluchtweg durch ein Dachflächenfenster zur Straße).**

Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung zu rd. 95 m² (Berechnung s. Anlage 4, Grundrisse s. Anlagen 10.1 - 10.3).

³ Zur Ursachenklärung hält die Eigentümergemeinschaft eine Überprüfung durch einen Sachverständigen für erforderlich, „*wobei nicht auszuschließen ist, dass diese Veränderung eine Folge des langjährigen Leerstandes des Ladenlokals sein könnte.*“

Der Unterhaltungszustand der nach Eigentümerangabe um 2010 renovierten Wohnung (mit neuen Leitungen) ist als gut zu bezeichnen. Der Balkon ist im vergangenen Jahr saniert worden. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. renovierungsbedürftiges Parkett
- lichte Höhe der Treppe zum Spitzboden tlw. nur 1,88 m

Gemäß dem Protokoll zur Eigentümerversammlung am 18.11.2024 ist der Verwalter ermächtigt, die Eigentümer der Wohnung Nr. 6 „*aufzufordern, die ungenehmigte bauliche Veränderung (2 Klimaanlagen auf dem Plateau-Dach) durch Fachfirmen zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand des Gemeinschaftseigentums ... wiederherzustellen.*“

Zum Bewertungsobjekt gehört der Vorratsraum Nr. 6 im Kellergeschoss (Holzlattenabtrennung, Nutzfläche gemäß Teilungserklärung rd. 6 m², Lage im Kellergeschoß s. Anlage 10.4). Vor Ort ist durch Tausch der 2. Kellerraum links (s. gestrichelter Pfeil in Anlage 10.4) dem Bewertungsobjekt zugeordnet; er besitzt nach dem örtlichen Aufmaß eine Nutzfläche von rd. 5 m².

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 11), 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 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 groben 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 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 Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit mehrgeschossiger bzw. gemischter Bebauung und den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: II - III,
ausgebautes Dachgeschoss
- Geschossflächenzahl: 0,9

zum Stichtag 01.01.2025 zu 680 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da eine abweichende Bodenpreisentwicklung in Köln-Dellbrück in diesem Jahr bisher nicht festzustellen ist, und auf das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt übertragen werden, da die Geschossflächenzahl von rd. 1,0 dieses Grundstücks sehr gut mit der des Richtwertgrundstücks übereinstimmt. Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohn- bzw. Nutzflächen gebildet wurden. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$1.030 \text{ m}^2 * 680 \text{ €/m}^2 * 641/10.000 = 44.896 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 45.000 \text{ €}$$

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.

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 Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

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

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Strundener Straße 123 und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 12,40 €/m². Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2025) weist für Wohnungen in Gebäuden, die nach 1990 modernisiert wurden, in mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche von 90 m² bis 110 m² Nettokaltmieten in einer Spanne von 7,70 €/m² bis 10,80 €/ m² aus.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und des Alters des Gebäudes, des Vorratsraums im Kellergeschoss sowie der Größe der Wohnfläche nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in einer dem Liegenschaftszinssatz entsprechenden Höhe von 11,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Jährlicher Rohertrag:

$$95 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 12.540 \text{ €}$$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV⁴ = 16 %

Reinertrag:

$$12.540 \text{ €} * 0,84 = 10.534 \text{ €}$$

⁴ Verwaltungskosten = 429 €

Instandhaltungskosten: $95 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 1.330 \text{ €}$

Mietausfallwagnis: $12.540 \text{ €} * 0,02 = 251 \text{ €}$

Summe = 2.010 €

= rd. 16 %

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 6 im Dachgeschoss und
Spitzboden Strundener Str. 123 in 51069 Köln-Dellbrück - 18 -

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermiete-
tes Wohnungseigentum, rechtsrheinisch, 100 m² = 2,30 % ± 1,00 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Lage und der Art des Bewer-
tungsobjekts = 2,30 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
45.000 € * 0,0230 = 1.035 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
10.534 € - 1.035 € = 9.499 €

Gebäudealter DG und SB: 2025 - 1984 = 41 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den An-
lagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungs-
dauer 80 Jahre, mittlerer Modernisierungsgrad) = rd. 45 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 2,30 % und einer RND von 45 Jahren = 27,852

Gebäu dewertanteil:
9.499 € * 27,852 = 264.566 €

= rd. **265.000 €**

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

- Bodenwertanteil = 45.000 €
 - Gebäudewertanteil = 265.000 €
-
- | | |
|-------|--------------------|
| Summe | = 310.000 € |
|-------|--------------------|

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

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, Bodenschätzten sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Wegen der unter Ziffer 2.6.3 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 5.000 €⁵ angesetzt. Hierin soll auch ein Risikoabschlag berücksichtigt sein für eine evtl. erforderlich werdende Sonderumlage für die Fassadenschäden.

⁵ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich (s. Ziffer 5).

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

$$310.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €} = \textbf{305.000 €}$$

3.3 Vergleichswertverfahren

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

3.3.1 Gebäudefaktor

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln lagen die Verkaufspreise im Jahr 2024 für weiterverkauftes Wohnungseigentum (Wohnfläche 60 m² - 100 m², alle Wohnlagen, alle Ausstattungsstandards) der Baujahre 1981 - 1990 in Dellbrück im Mittel bei 3.292 €/m² (ermittelt aus 8 Kaufpreisen) bei einer Spanne von 2.649 €/m² - 3.889 €/m². Mit einem gerundeten Gebäudefaktor von 3.290 €/m² ergibt sich folgender Wert:

$$95 \text{ m}^2 * 3.290 \text{ €}/\text{m}^2 = \text{rd. } \textbf{313.000 €}$$

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, für Eigentumswohnungen keinen Immobilienrichtwert (= Gebäudefaktor) ermittelt. Für den rd. 1 km entfernten Ortsteil Gierath von Bergisch Gladbach - Gronau hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach einen Immobilienrichtwert für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Höhe von 2.590 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Gebäudestandard: mittel - gehoben
- Baujahr: 1979
- Wohnfläche: 90 m²
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 3 - 6

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 2.720 €/m².

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2590 €/m ²		
Gemeinde	Bergisch Gladbach		
Immobilienrichtwertnummer	212401		
Baujahr	1979	1984	5.0 %
Wohnfläche	90 m ²	95 m ²	0.0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.720 €/m ²	

Dieser Wert liegt rd. 17 % unter dem o.a. Mittelwert für Köln-Dellbrück, was plausibel und marktangemessen erscheint.

3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben, allerdings nicht für Eigentumswohnungen. Der Rohertragsfaktor für Mietwohnhausgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss zu 22 mit einer Spanne von 15 bis 29 ermittelt. Der benachbarte Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für wiederverkaufte, eigengenutzte Eigentumswohnungen einen Rohertragsfaktor von rd. 25 mit einer Spanne von rd. 15 bis rd. 42 ermittelt.

Mit dem Mittelwert errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2 und unter Berücksichtigung des Instandsetzungsabschlags gemäß Ziffer 3.2.4 folgender Wert:

$$12.540 \text{ €} * 25 - 5.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{308.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 Werten unter Berücksichtigung des Instandsetzungsabschlags gemäß Ziffer 3.2.4 zu:

$$(313.000 \text{ €} + 308.000 \text{ €}) : 2 - 5.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{305.000 \text{ €}}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **305.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **305.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss und Spitzboden nebst dem Vorratsraum Nr. 6 im Kellergeschoß des Wohn- und Geschäftshauses Strundener Straße 123 in Köln-Dellbrück wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

305.000 €

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 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 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Luftbildkarte
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Grundrisse
11. 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 15.09.2025



(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

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 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 25.19003 (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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch

Gladbach:

Grundstücksmarktberichte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land

Nordrhein-Westfalen:

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung⁶

**Freistehendes, I- bis II-geschossiges, überwiegend unterkellertes
Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatten	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Fassade	Rauputz mit gelbem Anstrich
Decken	Beton, Hohlblocksteine, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldächer in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung bzw. Beton- flachdächer mit Bitumenabdeckung
Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech
Dachgauben	Holzkonstruktion mit Kunstschiefer- verkleidung
Treppenhaus	Beton-/Kunststeintreppen, Metallstab- geländer mit kunststoffummantelten Handläufen, Böden mit Kunststein- bzw. Fliesenbelag, tlw. Wandfliesen, ansonsten Rauputz
Hauseingangstür	Metalltür mit einfachverglasten Licht ausschnitten (Drahtglas), im Eingangs- bereich Boden- und Wandfliesen

⁶ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Türen Gewerbe	Einheit G 5: zweiflügeliges Metalltor Einheit G 3: Metalltür und Kunststoff-/ Metallfalttür mit einfachverglasten Lichtausschnitten und Elektroantrieb, Metalltür zum Aufzug; Kunststofftür zur Gewerbeeinheit G 5 Einheit G 2: Metalltür mit isolierverglas- ten Lichtausschnitten Einheit G 1: Kunststofftür mit isolierver- glastem Lichtausschnitt
Sonstiges	Alarmanlage

Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss und Spitzboden

Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt, Glas- tür zur Küche, Glasschiebetür zum Bad
Fenster, Balkontüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden (tlw. vorgesetzt), tlw. mit Elektroantrieb
Dachflächenfenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. mit Lamellenrollo
Fußböden	schwimmender Estrich mit Parkett-, Laminat-, Korkplatten-, Fliesen- bzw. Mosaikfliesenbelag
Elektrische Installation	in normaler Ausführung

noch Anlage 3

Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Bädern raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche im DG, tlw. Gipskartonplatten an den Außenwänden
Sanitäre Anlagen	- DG: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken; innenliegend, Lüftung - SB: Bad mit kleiner Eckwanne, WC und Handwaschbecken
Heizung	Gasetagenheizung, Gasterme (2011) in der Küche im DG mit Warmwasserspeicher, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Treppe	freitragende Holztreppe zum Spitzboden mit Metallstabgeländer und Holzhandlauf
Balkon	über dem I-geschossigen Anbau mit Betonplattenbelag und Metallgittergeländer, Markise mit Handbetrieb
Sonstiges	Klimaanlagen auf dem Plateau-Dach ⁷

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 - 11.5) zu entnehmen.

⁷ Müssen nach Aufforderung durch die WEG durch Fachfirma beseitigt werden.

Anlage 4

**Wohnflächenberechnung⁸
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

Dachgeschoss:

Wohnzimmer	$5,62 * 3,68 - 2,50 * 0,64$	=	19,08 m ²
Schlafzimmer	$3,45 * 4,55$	=	15,70 m ²
Kinderzimmer	$1,25 * 0,74 + 2,76 * 3,81$	=	11,44 m ²
Küche	$2,48 * 3,30$		
	$- 0,61 * (0,42 + 1,00/2)$	=	7,62 m ²
Bad	$2,14 * 2,11 - 0,25 * 0,36$	=	4,42 m ²
Flur	$2,27 * 1,29 + 3,54 * 1,39$		
	$+ 1,24 * 1,93 - 0,46 * 0,10$		
	$+ 0,33 * 0,66$	=	10,41 m ²
Abstellraum	$0,60 * 1,15$	=	0,69 m ²
Balkon (zu ¼)	$1,50 * 6,45 * 0,25$	=	2,42 m ²

Summe		=	71,78 m ²

Spitzboden:

Zimmer I	$5,83 * 3,48 - 0,82 * 1,13$		
	$- 3,58 * 2,56$	=	10,20 m ²
Zimmer II	$4,62 * 2,25 - 0,93 * 1,10$	=	9,37 m ²
Bad	$2,70 * 1,05$	=	2,84 m ²
Podest	$0,67 * 0,92$	=	0,62 m ²

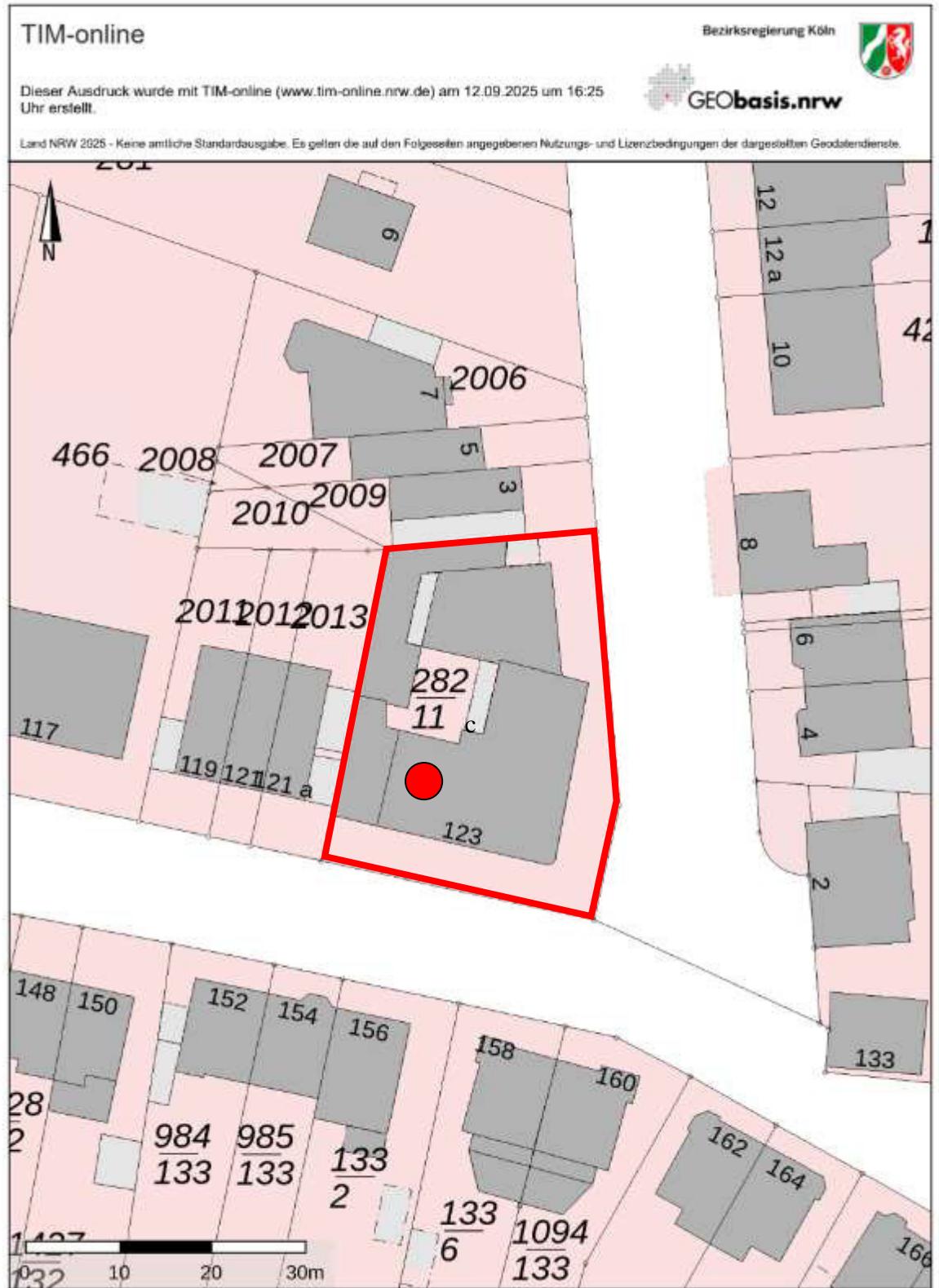
Summe		=	23,03 m ²

Wohnfläche insgesamt		=	94,81 m ²
		=	rd. 95 m²

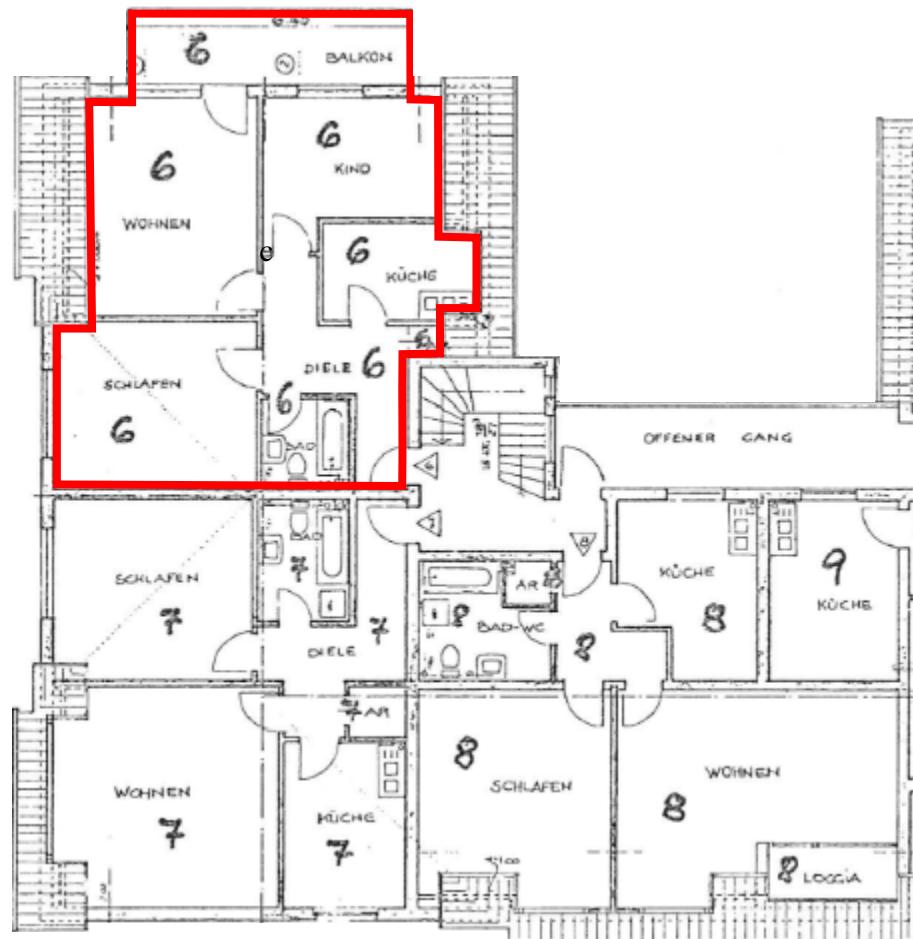
⁸ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7

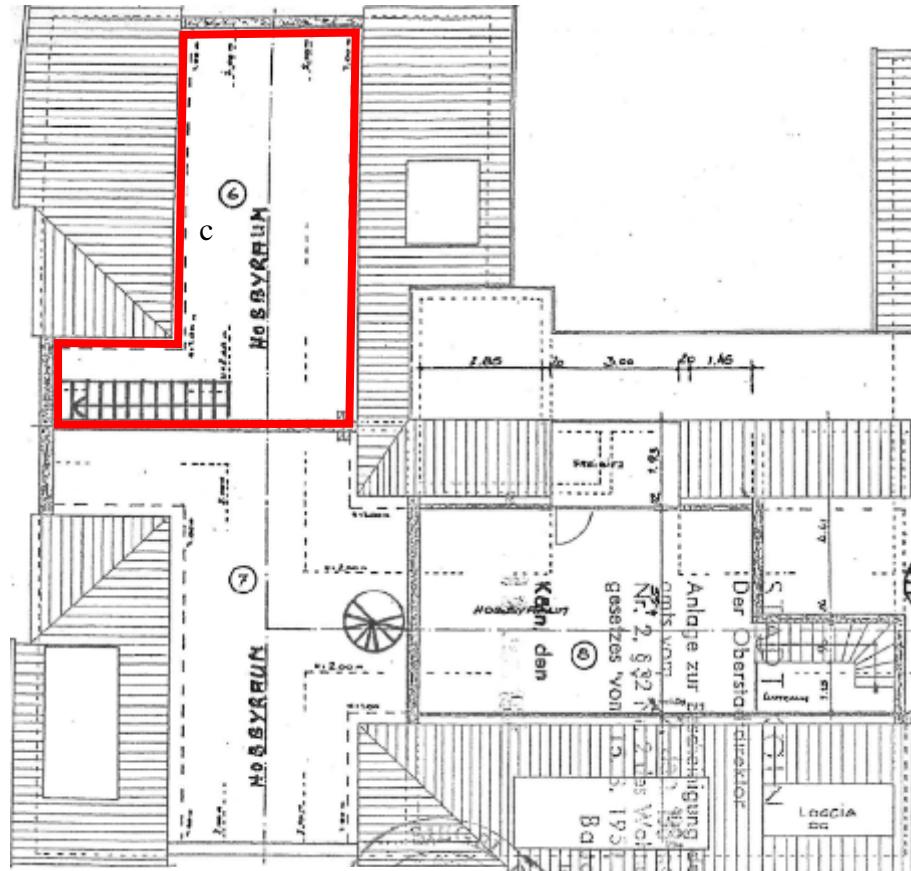


Dachgeschoßgrundriss tlw. gemäß Aufteilungsplan Anlage 10.1



Spitzbodengrundriss tlw. gemäß Aufteilungsplan Anlage 10.2

- tatsächlicher Ausbau abweichend -

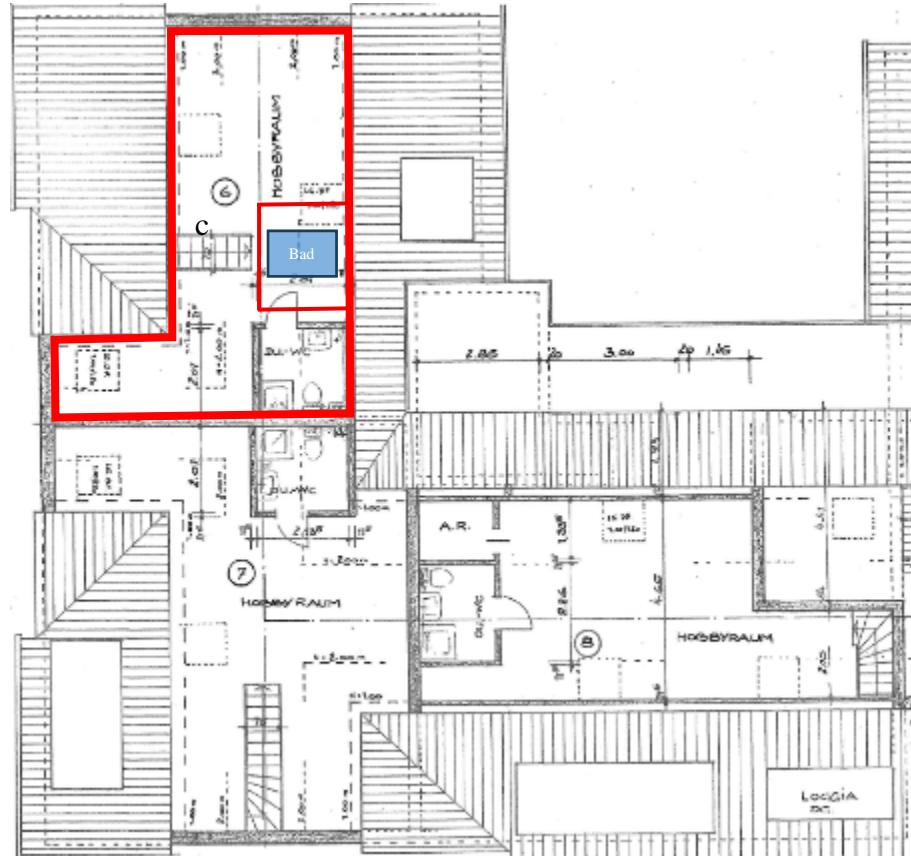


Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 6 im Dachgeschoss und
Spitzboden Strundener Str. 123 in 51069 Köln-Dellbrück - 34 -

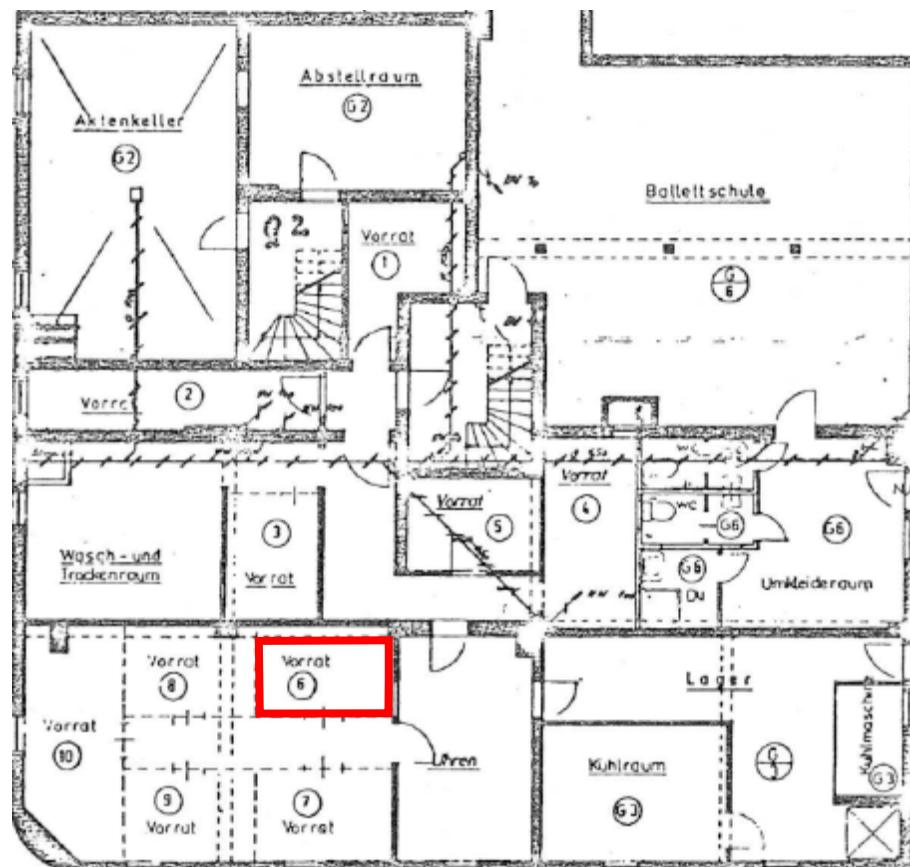
Spitzbodengrundriss tlw. gemäß Bauzeichnung

Anlage 10.3

- tatsächlicher Ausbau abweichend -



Grundriss Kellergeschoß tlw. gemäß Aufteilungsplan Anlage 10.4



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 6 im Dachgeschoss und
Spitzboden Strundener Str. 123 in 51069 Köln-Dellbrück - 36 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Wohn- und Geschäftshaus Strundener Straße 123



Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss und Spitzboden



Wohnung Nr. 6 - Ansicht vom Innenhof

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Hauseingang



Flur vom Hauseingang zum Treppenhaus



Innenhof mit Zugang zum Treppenhaus

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.3



Eingangstür Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss und Spitzboden



Wohnzimmer im Dachgeschoss



Küche und Gastherme im Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen

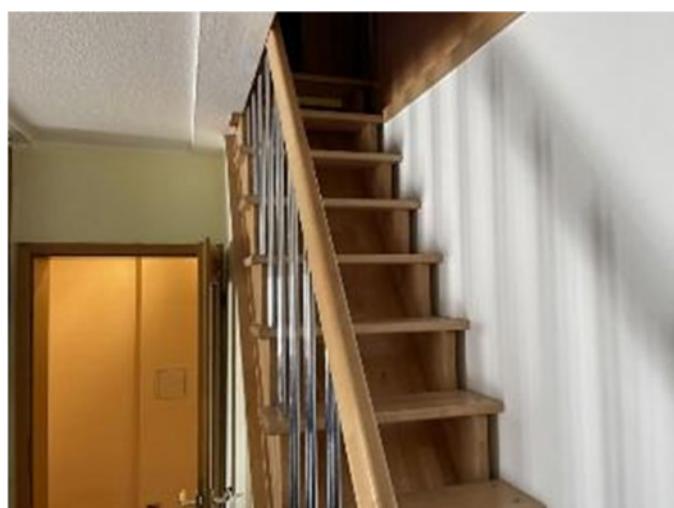
Anlage 11.4



Balkon im Dachgeschoss



Bad im Dachgeschoß



Treppe im Dachgeschoß zum Spitzboden

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.5



Zimmer im Spitzboden



Duschbad im Spitzboden



Vorratsraum Nr. 6 im Kellergeschoß