

# EXPOSÉ

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 055/23

betreffend den 26,824/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus und vier Garagen bebauten Grundstück

Kölner Straße 107

51149 Köln

verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen im Erdgeschoss und an zwei Garagen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit den Nrn. 5 und 6.

**Andrea Tschersich**

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige  
BDGS

Sachverständige  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Ebertplatz 12

50668 Köln

Tel. 0221 / 233 64 57

Fax 0221 / 233 64 56

E-Mail [info@sv-tschersich.de](mailto:info@sv-tschersich.de)



Der unbelastete Verkehrswert des Wohnungs-/Teileigentums wurde zum Stichtag 8. Januar 2024 ermittelt mit **325.000 €**

Bei diesem Exposé handelt es sich um eine stark gekürzte Version des Originalgutachtens. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln eingesehen werden.

## 1 Zusammenfassung

Art des Wertermittlungsobjekts:	Wohnungs-/Teileigentum; 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss links, mit Balkon sowie einem Abstellraum im Kellergeschoss, Wohnfläche ca. 50 m <sup>2</sup> und eine 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss rechts, mit Balkon sowie einem Abstellraum im Kellergeschoss, Wohnfläche ca. 86 m <sup>2</sup> , in dem Mehrfamilienhaus Kölner Straße 107 in Köln-Ensen, sowie zwei Garagen im Hof  Raumaufteilung Erdgeschoss links (Nr. 5): Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Badezimmer, Balkon sowie ein Kellerabstellraum  Raumaufteilung Erdgeschoss rechts (Nr. 6): Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Badezimmer, Abstellraum, Balkon sowie ein Kellerabstellraum  Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1969 errichtet.
Besonderheiten:	Die Wohnung Nr. 5 mit Garage (10,389/100 Miteigentumsanteil) und die Wohnung Nr. 6 mit Garage (16,435/100 Miteigentumsanteil) wurden vereinigt. Die Hausgeldabrechnung erfolgt weiterhin separat.
Wohnungsbindung:	Es besteht keine Wohnungsbindung.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Altlastenkataster:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Mieter:	Die Wohnung Nr. 5 steht leer. Die Wohnung Nr. 6 ist vermietet. Es ist nicht bekannt, ob die Garagen vermietet sind.
Betriebene Unternehmen:	Vom Eigentümer betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.

Baulasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Überbau:	Auf dem zu bewertenden Grundstück oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.
Grunddienstbarkeiten zugunsten des Grundstücks:	Es sind keine Eintragungen zugunsten des Grundstücks oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.
Eintragungen zulasten des Grundstücks (Abt. II unter lfd. Nr. 1):	Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 9 Nr. 468 (Kölner Straße 105)
Ersatzwert:	Die Wertminderung durch die im Grundbuch in Abt. II unter lfd. Nr. 1 eingetragene Belastung wird auf 6.400 € geschätzt.

## 2 Grundstücksmerkmale

### 2.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. <sup>1</sup>
Stadtbezirk:	Porz Der Stadtbezirk Porz liegt im südlichen Teil von Köln am rechten Rheinufer und hat ca. 115.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst insgesamt 16 Stadtteile.
Stadtteil:	Ensen Der Stadtteil Ensen befindet sich im Nordwesten des Stadtbezirks direkt am Rhein und hat ca. 7.500 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehrt eine Straßenbahnlinie. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als ausreichend zu bezeichnen. Über den Bahnhof Köln Steinstraße besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln Hbf./Siegburg. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle ..... ca. 0,5 km Bahnhof Köln Steinstraße ..... ca. 2,0 km Innenstadt/Hauptbahnhof ..... ca. 10,0 km Autobahnauffahrt BAB 4 ..... ca. 3,0 km Flughafen Köln/Bonn ..... ca. 7,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtung, Senioreneinrichtungen, einige Ärzte
Schulen:	1 Grundschule ist im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind im Umkreis von ca. 500 m zu finden.
Innerörtliche Lage:	in der Mitte des Stadtteils auf der Südseite der Kölner Straße

<sup>1</sup> Siehe unter <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/kleinraeumige-statistiken>.

Straßenart:	Durchgangsstraße (L82) mit hohem Verkehrsaufkommen
Lagequalität:	Vorortlage, einfache bis mittlere Wohnlage <sup>2</sup>
Nachbarbebauung:	1- bis 2-geschossige Wohnhäuser, Tankstelle gegenüber, Bauungen in offener Bauweise
Umgebung:	Rangierbahnhof Köln-Gremberg (ca. 500 m)
Naherholung:	Rheinufer (ca. 200 m)
Immissionen:	Belastungen durch Straßenverkehr, Bahnverkehr und Flugverkehr des Flughafens Köln/Bonn
Parkmöglichkeiten:	teilweise in der Kölner Straße

## 2.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	leicht trapezförmig
Ausrichtung:	nach Südwesten
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 20 m
Grundstückstiefe:	ca. 30 m im Mittel
Grundstücksgröße:	602 m <sup>2</sup>
Topographie:	nahezu eben

## 2.3 Erschließung

Erschließung:	über die Kölner Straße
Straßenausbau:	4-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit einseitigen Parkmöglichkeiten, beidseitigen Gehwegen, einseitigem Radweg, Entwässerung und Beleuchtung
Ver- und Entsorgung:	Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

---

<sup>2</sup> Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kölner Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 3: Lage der Wohnung).

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### Bauplanungsrecht

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des Durchführungsplanes Nr. 72406/02 (A, B, C, D), der Rechtsmängel enthält (Ratsbeschluss vom 02.03.1989).

Im aktuellen Flächennutzungsplan<sup>3</sup> (vorbereitende Bauleitplanung) ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

### Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 15.02.2022 beim Aktendepot der Stadt Köln eingesehen. In der Akte waren folgende Baugenehmigungen vorhanden:

- Neubau eines 2-geschossigen Mehrfamilienhauses mit nicht ausgebautem Dachgeschoss vom 09.03.1966.
- Ausbau des Dachgeschosses in zwei Wohnungen vom 10.07.1967.
- Ausbau von zwei Büroräumen im Kellergeschoss vom 07.11.1967.
- Neubau von vier Garagen vom 15.08.1967.
- Schlussabnahme vom 09.03.1969.
- Nachträglicher Anbau von Balkonen im Erd- und Obergeschoss vom 19.05.2003.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus den Baugenehmigungen überein. Daher wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Bebauung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

## 3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einem beidseitig angebauten, vollunterkellerten, 2-geschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und 4 Garagen bebaut. Die Garagen befinden sich im hinteren Grundstücksbereich und sind über die Hausdurchfahrt von der Kölner Straße aus zu erreichen.

---

<sup>3</sup> Veröffentlicht unter <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/flaechennutzungsplan>.

Das Mehrfamilienhaus ist direkt an die straßenseitige Grundstücksgrenze gebaut und als Zweispänner konzipiert. Insgesamt befinden sich 6 Wohnungen und eine nicht zu Wohnzwecken dienende Einheit im Objekt. Die nicht zu Wohnzwecken dienende Einheit (Nr. 7) befindet sich im Kellergeschoss gartenseitig. Der Bereich vor der Einheit wurde abgeböschert und als Terrasse ausgebildet. An der Terrassenfläche inklusive der Böschung besteht das Sondernutzungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 7. Das rückseitige Grundstück ist überwiegend befestigt. Hier befinden sich 4 Garagen und 4 Pkw-Stellplätze. An den Pkw-Stellplätzen sind Sondernutzungsrechte vereinbart.

### **3.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums**

#### **3.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes**

Nutzungseinheiten:	6 Wohnungen und eine nicht zu Wohnzwecken dienende Einheit
Baujahr:	ca. 1969 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen in den letzten Jahren:	keine wesentlichen erkennbar bzw. bekannt
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Gauben
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	verkleidet
Außenansicht:	verklindert, Giebel verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Holzfenster mit Einfachverglasung
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden im Erdgeschoss
Hauseingang:	Eingangstür in Metall mit Glasfüllung, Klingelleiste, Briefkästen, überdacht

Heizung:	Ölzentralheizung
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung, mit Warmwasserspeicher
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Teilerneuerung der Fenster verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Elektroinstallation:	vermutlich dem Baujahr entsprechend
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss teilweise erneuert
Treppenhaus:	massive Treppe mit Werksteinbelag, Metallgeländer, Kunststoffhandlauf, Böden gefliest (Werkstein), Wände und Decken verputzt und gestrichen, Belichtung über Treppenhausfenster
Kellergeschoss:	Estrichboden, Waschkeller gefliest, Wände und Decke gestrichen, feuerhemmende Türen zum Treppenhaus, zum Heizungsraum und zum Öltankraum, Kellerabstellräume mit Holzlatten abgetrennt
Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss:	Waschkeller mit 6 Waschmaschinenanschlüssen, Heizungsraum, Öltankraum, Uhren (gemäß Aufteilungsplan) Der Öltankraum konnte nicht besichtigt werden.
Sonstige Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	Dachgauben, Balkone

### 3.1.2 Nebengebäude

Garagen: <sup>4</sup>	4 Beton-Fertigaragen mit Flachdächern, Wände außen gestrichen, Stahlschwingtore
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------

### 3.1.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Strom-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, begrünte Flächen, befestigte Flächen, Einfriedungen

---

<sup>4</sup> Die Garagen befinden sich im Sondereigentum.

### 3.1.4 Allgemeinzustand, sonstige Informationen

- Instandhaltungsarbeiten:
- Die Holzfenster stammen noch aus dem Baujahr und sind erneuerungsbedürftig.
  - Der Unterzug in der Hausdurchfahrt ist beschädigt.
  - Die Regenfallrohre an der östlichen Gebäudeseite sind nicht mehr an die Grundleitungen angeschlossen und entwässern frei in die angrenzenden Grünflächen. Der Anschluss an die Grundleitungen ist wieder herzustellen.
- Allgemeinzustand:
- Am Gebäude wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Die Fenster wurden nur in Teilbereichen erneuert. Da es sich bei den alten Fenstern um einfachverglaste Holzfenster handelt, wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Fenster in absehbarer Zeit ersetzt werden.
- Mieteinnahmen aus gemeinschaftlichem Eigentum:
- keine vorhanden
- Beschlüsse der Eigentümergeinschaft:
- Nach Auskunft der Verwaltung bestehen keine besonderen Beschlüsse der Gemeinschaft (z. B. Sonderumlagen, Modernisierungsmaßnahmen).
- Energetischer Zustand:
- Gemäß Auskunft der Verwaltung existiert für das Gebäude kein Energieausweis. Bei Vermietungen oder Weiterverkauf der Wohnungen besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.<sup>5</sup>
  - Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht bis auf die Teilerneuerung der Fenster dem Baujahr.

### 3.2 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 5 und Nr. 6

#### Wohnflächen

In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnflächen nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Flächen für Balkone werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet.

---

<sup>5</sup> Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

Wohnung im Erdgeschoss links (Nr. 5)

Modernisierungen:	Badezimmer (Fliesen, Sanitäröbekte), Fliesen in der Diele und Küche, Innentüren sowie teilweise Heizkörper erneuert
Raumaufteilung:	2 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer, Balkon sowie ein Kellerabstellraum
Wohnfläche:	Wohnzimmer .....ca. 19,20 m <sup>2</sup> Schlafzimmer .....ca. 15,90 m <sup>2</sup> Küche.....ca. 6,60 m <sup>2</sup> Diele .....ca. 2,70 m <sup>2</sup> Badezimmer .....ca. 4,20 m <sup>2</sup> Balkon (Flächenanteil 25 %) .....ca. <u>1,10 m<sup>2</sup></u> Wohnfläche Wohnung Nr. 5 gerundet .....ca. 50,00 m <sup>2</sup>
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,50 m
Grundrissgestaltung:	- Wohnzimmer mit offenem Durchgang zur Küche und mit Zugang zum Balkon - Balkon mit Abstellraum - Abweichend von der Darstellung im Aufteilungsplan wurde die Außenwand der Küche, die neben der Hausdurchfahrt liegt, abgeschrägt.
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer nach Süden ausgerichtet, Schlafzimmer mit nördlicher Ausrichtung

Ausstattung

Heizung:	Rippen- und Flachheizkörper mit Thermostatventilen und elektronischen Heizkostenverteiltern
Verbrauchserfassung Wasser:	Kalt- und Warmwasserzähler
Türen:	Eingangstür: einfache Holztür mit Spion Innentüren: Holztüren (weiß), Holzzargen
Bodenbeläge:	Laminat, Küche und Diele gefliest (grau)
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (weiß)
Deckenverkleidungen:	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen

Badezimmer:	mit Hänge-WC, Waschbecken und Dusche, Boden gefliest (grau), Wände raumhoch gefliest (weiß), weiße bzw. graue Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster
Balkon:	Boden gefliest, massive Brüstung, überdacht, Stromanschluss, Zugang zum Abstellraum
Kellerabstellraum Nr. 5:	Estrichboden, mit Holzlatten-Wänden abgetrennt

#### Wohnung im Erdgeschoss rechts (Nr. 6)

Modernisierungen:	Badezimmer erneuert (Fliesen, Sanitärobjekte), Heizkörper sowie teilweise Innentüren erneuert																		
Raumaufteilung:	3 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer, Abstellraum, Balkon sowie ein Kellerabstellraum																		
Wohnfläche:	<table> <tr> <td>Wohnzimmer .....</td> <td>ca. 24,50 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Schlafzimmer .....</td> <td>ca. 13,80 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Kinderzimmer .....</td> <td>ca. 15,40 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Küche.....</td> <td>ca. 10,10 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Diele .....</td> <td>ca. 8,50 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Badezimmer .....</td> <td>ca. 6,10 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Abstellraum.....</td> <td>ca. 3,30 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Balkon (Flächenanteil 25 %) .....</td> <td><u>ca. 4,30 m<sup>2</sup></u></td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche Wohnung Nr. 6 gerundet .....</td> <td>ca. 86,00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Wohnzimmer .....	ca. 24,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer .....	ca. 13,80 m <sup>2</sup>	Kinderzimmer .....	ca. 15,40 m <sup>2</sup>	Küche.....	ca. 10,10 m <sup>2</sup>	Diele .....	ca. 8,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer .....	ca. 6,10 m <sup>2</sup>	Abstellraum.....	ca. 3,30 m <sup>2</sup>	Balkon (Flächenanteil 25 %) .....	<u>ca. 4,30 m<sup>2</sup></u>	Wohnfläche Wohnung Nr. 6 gerundet .....	ca. 86,00 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer .....	ca. 24,50 m <sup>2</sup>																		
Schlafzimmer .....	ca. 13,80 m <sup>2</sup>																		
Kinderzimmer .....	ca. 15,40 m <sup>2</sup>																		
Küche.....	ca. 10,10 m <sup>2</sup>																		
Diele .....	ca. 8,50 m <sup>2</sup>																		
Badezimmer .....	ca. 6,10 m <sup>2</sup>																		
Abstellraum.....	ca. 3,30 m <sup>2</sup>																		
Balkon (Flächenanteil 25 %) .....	<u>ca. 4,30 m<sup>2</sup></u>																		
Wohnfläche Wohnung Nr. 6 gerundet .....	ca. 86,00 m <sup>2</sup>																		
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,50 m																		
Grundrissgestaltung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnzimmer mit offenem Durchgang zur Diele und mit Zugang zum Balkon</li> <li>- Küche mit offenem Zugang zur Diele</li> <li>- Abweichend von der Darstellung im Aufteilungsplan wurde das Badezimmer um die Fläche der Garderobe vergrößert. In der Diele ist keine Zwischentür vorhanden.</li> </ul>																		
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer und Kinderzimmer nach Süden ausgerichtet, Schlafzimmer mit nördlicher Ausrichtung																		

#### Ausstattung

Heizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen und elektronischen Heizkostenverteiltern
----------	---------------------------------------------------------------------------------

Verbrauchserfassung Wasser: Kalt- und Warmwasserzähler

Türen: Eingangstür: einfache Holztür mit Spion  
Innentüren: Holztüren, Holzzargen

Bodenbeläge: Laminat

Wandverkleidungen: verputzt bzw. tapeziert und gestrichen

Deckenverkleidungen: verputzt und gestrichen

Badezimmer: mit Hänge-WC, Waschbecken und Badewanne, Boden gefliest (blau meliert), Wände raumhoch gefliest (hell meliert), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Heizkörper als Handtuchwärmer, Belichtung und Belüftung über Fenster

Balkon: Bodenbelag mit Holzdielen, Metallgeländer, überdacht, Stromanschluss

Kellerabstellraum Nr. 6: Der Abstellraum konnte nicht besichtigt werden.

#### Garagen

Garagen Nr. 5: Die Garage konnte nicht besichtigt werden.

Garagen Nr. 6: Betonboden, beleuchtet, Nutzfläche ca. 5,45 m x 2,85 m

#### Zustand

Instandhaltungsarbeiten: In der Wohnung Nr. 5 besteht z. T. starker Renovierungsbedarf an den Wand- und Deckenbekleidungen. Der Laminatboden ist in Teilbereichen erneuerungsbedürftig. Das Handwaschbecken im Badezimmer ist durch ein ausreichend großes Waschbecken zu ersetzen.

Allgemeine Beurteilung  
des Sondereigentums:

- Die Wohnungen verfügen über einen baujahrtypischen und zweckmäßigen Grundriss. Die Raumgrößen genügen noch heutigen Wohnansprüchen.
- Es wurden verschiedene Modernisierungen in den Wohnungen vorgenommen.
- In der Wohnung Nr. 5 wurden die Fenster - bis auf das Badezimmerfenster - noch nicht erneuert. In der Wohnung Nr. 6 sind im Schlafzimmer und im Kinderzimmer

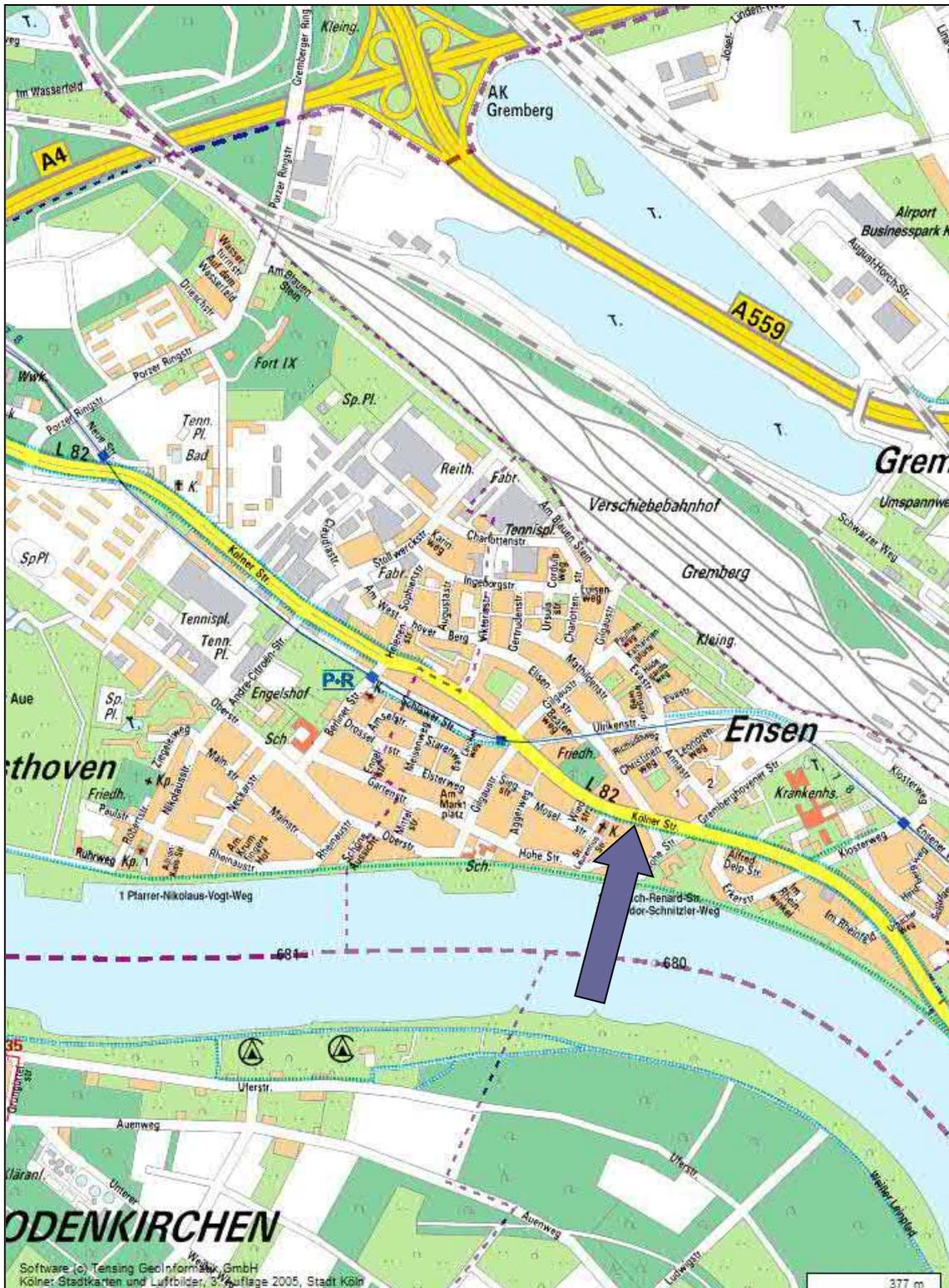
noch die alten Holzfenster vorhanden. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Fenster in absehbarer Zeit ersetzt werden.

Sondernutzungsrechte: Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungs-/Teileigentums sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

### **3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Gemeinschaftseigentum: Die beschriebenen Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt, da die Erhaltungsrücklage für die Beseitigung des Instandhaltungsstaus nicht ausreicht. Für das zu bewertende Wohnungs-/Teileigentum wird die Wertminderung infolge des Instandhaltungsstaus anteilig, entsprechend des vereinbarten Miteigentumsanteils, angesetzt.

Sondereigentum: Die beschriebenen Instandhaltungsarbeiten und die sonstigen Beanstandungen am Sondereigentum werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)



**Straßenansicht von Norden**



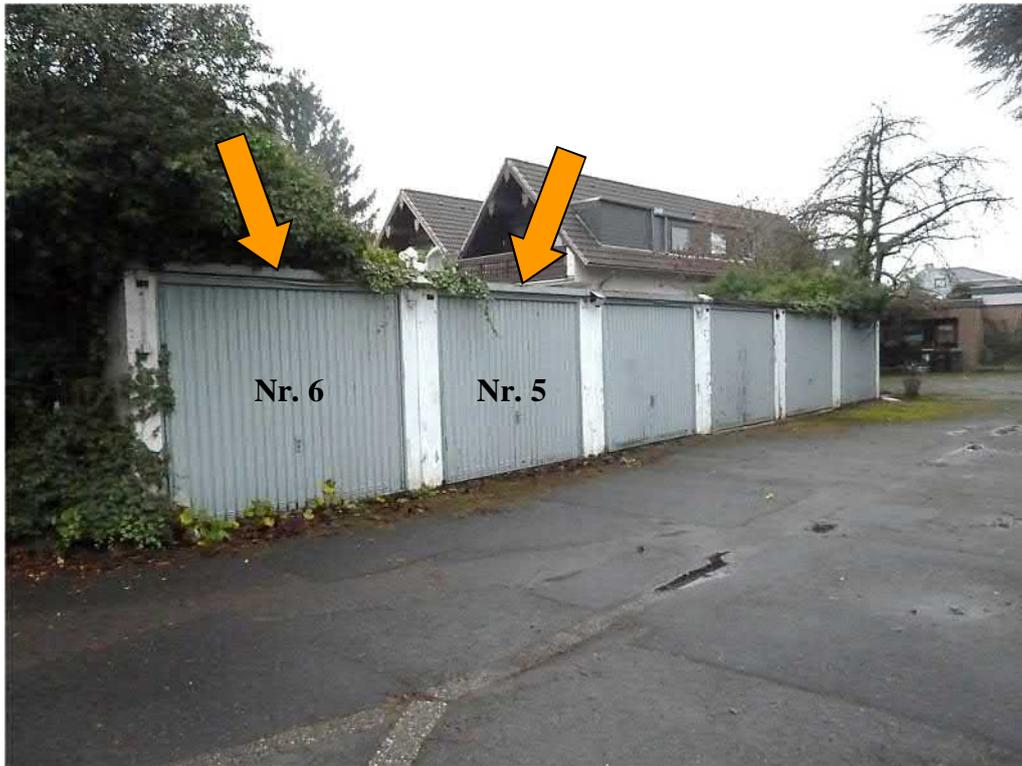
**Rückseitige Ansicht mit Garagen**



Rückseitige Ansicht Wohnung Nr. 6



Rückseitige Ansicht Wohnung Nr. 5 mit Hausdurchfahrt



**Ansicht Garagen**