

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



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

50259 PULHEIM, den 03.09.2025
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 20
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de
web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 25.079

Dieses Gutachten umfasst 56 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
29.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Teileigentum Nr. 2 im Erdgeschoss (links) nebst
wohnungsergänzendem Kellerraum und dem
Sondernutzungsrecht (SNR) an einem offenen
PKW - Stellplatz und einer Gartenteilfläche
Urbacher Weg 88, 88a, 88b

51149 Köln (Ensen)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache

./ . XXX XXX

AZ: 93 K 056 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Teileigentumseinheit Nr. 2 im Erdgeschoss (links) des Hauses " Urbacher Weg 88a " mit einem wohnungsergänzenden Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht (SNR) am offenen PKW - Stellplatz S7 und der Garten-
nutzung.

Bodenwertanteil		€ 122.600.-
Grundstücksgröße:	∑ 1.201 m ²	
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 854.-	

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

Ertragswert		€ 420.500.-
Wohnfläche WoFIV:	rd. 89 m ²	
PKW - Stellplatz:	1 Stck.	
Jährlich marktüblich erzielbarer Rohertrag:	€ 14.304.-	
Rohertragsfaktor:	29,4 -fach	
Liegenschaftszins:	2,50 %	
Baumängel und -schäden:	€ -.-	

Verkehrswert / Marktwert

(rd. € 4.719.- je m² Wohn- / Nutzfläche, inkl. des
PKW - Stellplatzes (SNR))

€ 420.000.-

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (II/1)

als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG

" Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ensen, Flur 6, Flurstück 649 (Blatt 5905 BV Nr. 1).

Bezug: Bewilligungen vom 22.12.2011 und vom 10.09.2012 (UR - Nr. 2284 / 2011 und 1706 / 2012, Notar XXX XXX, XXX). Das Recht hat Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 2 und 3 und Rang vor Abt. III Nr. 1 aufgrund Ausnutzung des Rangvorbehalts eingetragen am 21.01.2013 in Blatt 5832 hierher mitübertragen am 19.12.2013."

€ 1.000.-

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (II/2)

als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG

" Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ensen, Flur 6, Flurstück 651 (Blatt 5864 BV Nr. 1).

Bezug: Bewilligungen vom 22.12.2011 und vom 10.09.2012 (UR - Nr. 2284 / 2011 und 1706 / 2012, Notar XXX XXX, XXX). Das Recht hat Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 3 und Rang vor Abt. III Nr. 1 aufgrund Ausnutzung des Rangvorbehalts eingetragen am 21.01.2013 in Blatt 5832 hierher mitübertragen am 19.12.2013."

€ 1.000.-

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (II/2)

als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG

" Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ensen, Flur 6, Flurstück 671 (Blatt 3268 BV Nr. 1).

Bezug: Bewilligungen vom 22.12.2011 und vom 10.09.2012 (UR - Nr. 2284 / 2011 und 1706 / 2012, Notar XXX XXX, XXX). Das Recht hat Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2 und Rang vor Abt. III Nr. 1 aufgrund Ausnutzung des Rangvorbehalts eingetragen am 21.01.2013 in Blatt 5832 hierher mitübertragen am 19.12.2013."

€ 1.000.-

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2-3
1. Vorbemerkung	5-6
2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	7
3. Grundstücksbeschreibung	8-9
4. Allgemeine Angaben	
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10-11
4.2 Ergänzende Angaben	12-13
5. Bebauung	14
6. Baubeschreibung	15-18
7. Bauzahlenberechnung	
7.1 Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	19
7.2 Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	20
7.3 Wohnflächenzusammenstellung	21
8. Grundbuchdaten	22-24
9. Wertermittlung	
9.1 Grundsätze und Verfahren	25-26
9.2 Bodenwertanteil	27-28
9.3 Ertragswert	29-30
9.4 Vergleichswerte (nachrichtlich)	31
9.5 Zusammenstellung	32
9.6 Verkehrswert / Marktwert	33
9.7 Werteinfluss der Rechte / der Eintragungen in Abt.II des Grundbuches	34-36
10. Anlagen	37-56
10.1 Bildseiten / Bildübersicht (12 Seiten, 23 Bilder)	
10.2 Stadtplanausschnitt	
10.3 Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5 Bauzeichnungen (4 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 93, bin ich mit Schreiben vom 07.02.2025 (Posteingang 20.02.2025) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgeannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 31.07.2025 anberaumte Ortstermin ist nicht zustande gekommen, der Zutritt (Innenbesichtigung) wurde nicht gewährt. Der geplante Ortstermin vom 22.08.2025 wurde aufgrund der Abwesenheit der Schuldnerin nochmals verschoben. Am 29.08.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 14.08.2025 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Frau XXX XXX,
- 2.) Mieter / -in der Einheit,
- 3.) der Sachverständige.

Der Gläubiger bzw. dessen Verfahrensbevollmächtigter nahm am Ortstermin nicht teil.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Köln zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Köln eingeholt / recherchiert worden (2. - 14.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 03.12.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 12.06.2025,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 24.06.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 13.06.2025,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 17.06.2025,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 12.06.2025,

- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 12.06.2025,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 12.06.2025,
- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 zum Antrag auf Abgeschlossenheit vom 03.11.2012,
- 10.) Teilungserklärung vom 22.11.2012, Notar XXX XXX, Köln, UR. - Nr. 2124 / 2012,
- 11.) Jahresabrechnung 2023 vom 28.10.2024,
- 12.) Wirtschaftsplan 2025 vom 21.11.2024,
- 13.) Entwicklung der Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024,
- 14.) Energieausweis für Wohngebäude gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 19.03.2025.

Das zu bewertende Objekt (Teileigentum Nr. 2 mit dem zugehörigen wohnungsergänzendem Kellerraum) und das Gemeinschaftseigentum wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen. Bauliche Abweichungen der vorgefundenen Örtlichkeiten zu den Aufteilungszeichnungen sind - bezogen auf das Teileigentum Nr. 2 - festgestellt worden:

- das Sondereigentum (Teileigentum) wird insgesamt als Wohnung genutzt,
- eine Trennwand (Küche) wurde entfernt.

Eine Nutzungsänderung liegt dem Unterzeichner nicht vor.

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

Bei der Lagebetrachtung der Teileigentum Nr. 2 innerhalb des Erdgeschosses wird von einem Standort vor dem Gebäude (Straßenseite / Hauseingangstür) ausgegangen.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Ensen liegt Luftlinie gemessen rechtsrheinisch ca. 7 km südöstlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtbezirk 7 (Köln - Porz) besteht aus 16 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 116.485 Einwohner, davon Ensen mit ca. 7.725 Einwohnern.

Das mit einem Mehrfamilienwohnhaus, aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten - bebaute Grundstück liegt an der Nordostseite des " Urbacher Weges ", im südöstlichen Stadtteilbereich.

Die Nachbarschaft ist mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Mehrfamilienwohnhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und teils Gewerbeobjekten (SB - Markt, ehem. Autohäuser) aufgelockert bebaut. Im weiteren Umfeld befindet sich das Krankenhaus " Porz am Rhein ". Das Rheinufer verläuft ca. 250 m südwestlich.

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

Verkehrsanbindungen bestehen über die Bundesstraße B 8 (" Frankfurter Straße ") und über die Autobahn A 559 (Anschlussstelle " Köln - Gremberghoven ") mit Anschluss an den Kölner Autobahnring in ca. 1.600 m Entfernung.

Ein Straßenbahnanschluss (Haltestelle " Ensen Kloster ") mit Anschluss an die Kölner Innenstadt liegt ca. 200 m nordöstlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

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

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 61,50 m (" Urbacher Weg "),

Grundstückstiefe = bis ca. 27,50 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Der " Urbacher Weg " ist als Wohnstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 9,00 m breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 24.06.2025 wird ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

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

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

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 13.06.2025 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegen die Flurstücke 444 und 652 bereichsweise auf dem nachrichtlich erfassten Altstandort mit der Nr. 70302.

Durch Untersuchungen / Sicherungsmaßnahmen / Sanierungen wurden schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgeschlossen. Bei Nutzungsänderungen ist in der Regel eine Neubewertung erforderlich und unter Umständen sind weitere Maßnahmen durchzuführen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich eine Gefährdung von Schutzgütern aktuell ausgeschlossen ist, schließt jedoch nicht grundsätzlich aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.

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

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

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage sind nicht feststellbar. Zeitweise kann es zu Immissionen / Beeinträchtigungen durch den umliegenden Straßen- und Bahnverkehr kommen.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) befindet sich das zu bewertende Objekt bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 60 dB(A) \leq 65 dB(A)$ und bezogen auf die Emissionsquelle " Schiene (Bund) " im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 55 dB(A) \leq 60 dB(A)$.

Nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " auf $L - night / dB(A) > 50 dB(A) \leq 55 dB(A)$ und bezogen auf die Emissionsquelle " Schiene (Bund) " auf $L - night / dB(A) > 50 dB(A) \leq 55 dB(A)$.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

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

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 12.06.2025 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 73409 / 03 vom 03.03.1980, mit folgenden Festsetzungen:

- *" WA " - allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige, geschlossene Bebauung, bei einer GFZ von 0,8, Satteldächer, Ausweisung von Baugrenzen.*

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

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

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,33

" wertrelevante " GFZ = 0,81

Denkmalschutz:

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

Baulasten:

Lt. Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 17.06.2025 sind auf dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 444) keine Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NW eingetragen.

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

Auf dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 652 und 672) sind folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NW eingetragen:

- Baulastenblatt Nr. 847 / 2011, Seite 1, lfd. Nr. 1, Erschließungsbaulast, belastetes Flurstück 652, begünstigtes Flurstück(e) 649 und 651, eingetragen am 08.03.2012

" Es wird geduldet, dass auf der im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil der Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung dargestellten Teilfläche des vorstehend bezeichneten Grundstücks gemäß § 4 Abs. 1 BauO NRW eine befahrbare Zufahrt und Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den nachstehenden Grundstücken angelegt, unterhalten und genutzt werden."

- Baulastenblatt Nr. 89 / 2012, Seite 1, lfd. Nr. 1, Erschließungsbaulast, belastetes Flurstück 672, begünstigtes Flurstück(e) 649 und 651, eingetragen am 08.03.2012

" Es wird geduldet, dass auf der grünschraffierten Fläche, wie im Lageplan dargestellt, des vorstehend bezeichneten Grundstücks gemäß § 4 Abs. 1 BauO NRW eine befahrbare Zufahrt und Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den nachstehend bezeichneten Grundstücken angelegt, unterhalten und genutzt werden."

Die vorgenannten Baulasten sind bezogen auf die Verkehrswertermittlung (Ertragswertobjekt) wertmindernd bzw. im Wertansatz der Verkehrsfläche enthalten.

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

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

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) vom 12.06.2025.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung besteht vorliegender Mietvertrag / -ertrag. Die Angaben beziehen sich auf den vorliegenden Mietvertrag.

Mietgegenstand: " Eigentumswohnung " im Erdgeschoss (links) mit 3 Zimmern, Küche, Diele, Dusche / Bad, WC, Terrasse, Garten, Kellerraum und offenem PKW - Stellplatz.

Mieter / -in: XXX

Mietbeginn: 15.08.2021,
unbefristet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen

Nettokaltmiete: €/mtl. 1.200.-, Staffelmiete:
Die Kaltmiete erhöht sich am 15.08.2025 auf €/mtl. 1.300.-.

Nebenkosten: €/mtl. 200,00

Warmmiete: z.Zt. €/mtl. 1.500.-

Kautions: € 2.400.-

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Teileigentum Nr. 2 wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

Verwalter der Eigentümergemeinschaft:

XXX XXX

Hausgeld / Sonderumlagen / Eigentümerbeschlüsse:

Das monatliche Hausgeld für das Teileigentum Nr. 2 beträgt lt. Wirtschaftsplan 2025 z.Zt. € 400.- mtl. inkl. Heizkosten.

Die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt zum 31.12.2024: rd. 38.987.-. Ob eine Sonderumlage bzw. weitere wertrelevante Eigentümerbeschlüsse bestehen ist z.Zt. nicht bekannt.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung vom 22.11.2012, Notar XXX XX, Köln, Urkundenrolle Nr. 2124 / 2012 wurde eingesehen und folgende Eckdaten entnommen:

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG: (...)

*- " Ein 1.224 / 10.000 -tel, Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an den im Erdgeschoss gelegenen Büroräumen nebst Kellerraum
im Kellergeschoss. Das Büro und die zu ihm gehörenden Räume sind im
Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichnet."*

Sondernutzungsrechte bezogen auf die Teileigentumseinheit Nr. 2 sind vorhanden (offener PKW - Stellplatz Nr. 7). Des Weiteren steht dem jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 2 unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer das ausschließliche Nutzungsrecht an den vor und hinter der Wohnung befindlichen Gartenflächen sowie auf der vor der Wohnung (zur Straße hin) befindlichen Terrasse zu.

5. Bebauung

Teileigentumseinheit Nr. 2,

in einem Mehrfamilienwohnhaus, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, aufgeteilt in insgesamt 6 Wohnungs- und 3 Teileigentumseinheiten (Büro / PKW - Garage), davon die Teileigentumseinheit Nr. 2 im Erdgeschoss (links) des Hauses " Urbacher Weg 88 a, enthaltend:

Kellergeschoss:

Wohnungsergänzender Kellerraum Nr. 2,

anteilig: Treppenhaus, Flur, Gemeinschaftsflächen, Heizung, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Teileigentum Nr. 2 mit: 3 Büroräumen, Küche, Diele, Bad, Gäste - WC,
Garten mit Terrassen (SNR),

anteilig: Hauseingang, Treppenhaus, Flur, Gemeinschaftsflächen.

Obergeschoss:

anteilig: Treppenhaus, Flur, Gemeinschaftsflächen.

Staffelgeschoss:

anteilig: Treppenhaus, Flur, Gemeinschaftsflächen.

(...) anteilig besonders zu bewerten:

- Vordach
- Balkon (Stahlbetonkragplatte, Metallgeländer),
- Dachgaube (Putzfassade, Gaubenwangen mit Naturschieferverkleidung, Kunststoffabdichtung, Zinkteile, Rinne, Fallrohr).

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke (Filigrandecken), Stahlbetontreppe, Natursteinbelag (Granit), Metallharfengeländer, Edelstahlhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke (Filigrandecken), Stahlbetontreppe, Natursteinbelag (Granit), Metallharfengeländer, Edelstahlhandlauf.

Decken über Obergeschoss:

Stahlbetondecke (Filigrandecken), Stahlbetontreppe, Natursteinbelag (Granit), Metallharfengeländer, Edelstahlhandlauf.

Dach:

Pulldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Ziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Wärmedämm - Verbundsystem, Anstrich (rot / weiß), Sockel farbig abgesetzt (grau).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Fliesen, Treppenhaus: Naturstein (Granit), TE 2: schwimmender Estrich, überwiegen Parkett / Holzdielen, Bad / Gäste - WC: Fliesen, Naturstein (Granit) Terrasse: Plattenbelag / WPC - Belag.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen, als Fenstertür zur Terrasse, teil bodentiefe Fenster mit feststehenden Brüstungselementen, Dreh- / Drehkippschläge, Leichtmetallaußenfensterbänke, elektrische Rollläden, Dachflächenfenster, PVC - Kellerfenster.

Türen:

Leichtmetall - Glashaustür mit Griffstange, Wohnungseingangstüren: Holztüren mit Spion, Holzzargen, Innentüren: profilierte Holztüren mit Holzzargen Metallbeschläge, Keller: Zinkmanteltüren.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Glasfließenspiegel, Bäder: Wandfliesen,

Decken: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich.

Sanitärausstattung:

Gäste - WC (TE 2, EG (links)): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (Granit, orthogonal verlegt), Wandfliesen (Granit, im Nassbereich ca. 1,20 m hoch gefliest), elektrische Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres entsprechend.

Bad (TE 2, EG (links)): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Waschtisch, flache Duschtasse mit Glasduschabtrennung (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (anthrazit, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, teils beige, ca. 1,20 m / 2,00 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres entsprechend.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Luft - Wärmepumpe mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau der Teileigentumseinheit Nr. 2 entspricht normalen bis guten Wohnansprüchen. Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäreanlagen sind normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres. Die Teileigentumseinheit Nr. 2 wird insgesamt z.Zt. als Wohnung genutzt / vermietet.

Baujahr:

Ca. 2012 / 2013, laufend instandgehalten.

Grundrisslösung:

Insgesamt gut, als Büro / Wohnung nutzbar, für einen 2- bis 3- Personenhaushalt geeignet, mit Garten / Terrasse (SNR).

Bauzustand:

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

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

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

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als gut zu bezeichnen; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf 68 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren).

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Keine wesentlichen Baumängel und -schäden *), die über die normale Altersentwertung hinausgehen, feststellbar, Instandsetzungsarbeiten sind nicht erforderlich.

Ein Wertminderungsbetrag wird nicht gesondert in Ansatz gebracht bzw. ist im Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) bzw. AfA (gem. § 38 ImmoWertV in Verbindung mit § 4 ImmoWertV) enthalten.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

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

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

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

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

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

Ein bedarfsorientierter Energieausweis vom 19.03.2015 nach § 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit der Ausweisung eines Endenergiebedarfs von 22,0 kWh/(m²a) bzw. einem Primärenergiebedarf (" Gesamtenergieeffizienz ") von 53,0 kWh/(m²a) wurde vorgelegt.

Außenanlagen (anteilig):

Zuwegung, Vorgarten / Gartenanlage mit Terrasse (SNR), Einfriedungen, Hausanschlüsse, offene PKW - Stellplätze (SNR).

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

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

7. Bauzahlenberechnung

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

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Katasterplan i.M. 1:1000 vom 12.06.2025 ermittelt, Maße digital abgegriffen.

Mehrfamilienwohnhaus

KG:	=	360,90 m ²
EG:	=	360,90 m ²
OG:	=	360,90 m ²
SG:	=	224,10 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		<u>1.306,80 m²</u>

PKW - Garage

EG:	=	<u>24,50 m²</u>
-----	---	----------------------------

(...) davon:

1.224 / 10.000 -tel Miteigentumsanteil

des **Teileigentums Nr. 2**

im Erdgeschoss (links):

$$(1.306,80 \text{ m}^2 + 24,50 \text{ m}^2) \times 1.224 / 10.000 \text{-tel} = 162,95 \text{ m}^2$$

anteilige BGF:	rd.	<u><u>163,00 m²</u></u>
-----------------------	------------	------------------------------------

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)
 Lt. Katasterplan i.M. 1:1000 vom 12.06.2025 gem. §§ 19, 20 BauNVO, bzw. in Anlehnung an die Kriterien der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelt, in dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Flächen berücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Maße teils abgegriffen.

Mehrfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage

Grundfläche:

$$360,90 \text{ m}^2 + 24,50 \text{ m}^2 = 385,40 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis OG *):

$$360,90 \text{ m}^2 \times 2 + 224,10 \text{ m}^2 = 945,90 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche (Flurstück 444 und 652):

$$62 \text{ m}^2 + 1.099 \text{ m}^2 = 1.161,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ: } 385,40 \text{ m}^2 / 1.161 \text{ m}^2 = \mathbf{0,33}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ": } 945,90 \text{ m}^2 / 1.161 \text{ m}^2 = \mathbf{0,81}$$

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

7.3 Wohnflächenzusammenstellung

Dem Unterzeichner liegen keine ausreichend vermaßte Grundrisszeichnungen des Bewertungsobjektes vor.

Teileigentumseinheit Nr. 2

Erdgeschoss (links)

Dem Unterzeichner liegen keine vermaßten Bauzeichnungen des Bewertungsobjektes vor. Im Mietvertrag wird die Wohnfläche mit insgesamt 100 m² angegeben. Diese Fläche beinhaltet jedoch die Terrassenflächen sowie die Gartennutzung. Gem. der Heizkostenabrechnung verfügt das Mehrfamilienwohnhaus über insgesamt 698,32 m² beheizte Fläche. Bezogen auf die zu bewertende Teileigentumseinheit Nr. 2 wird die Fläche mit 88,77 m² (ohne Freiflächen) angegeben.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 89 m² mit der für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit angehalten.

8. Grundbuchdaten (Teileigentumsgrundbuch)

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 03.12.2024; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Wert einfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von	Ensen
Blatt	6006
Gemarkung	Ensen
Flur	6
• Flurstück	444
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Urbacher Weg Po.
Größe	62 m ²
• Flurstück	652
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Urbacher Weg Po 88, 88 a, 88 b.
Größe	1.099 m ²
• Flurstück	672
Widmung	Verkehrsfläche, Urbacher Weg Po.
Größe	40 m ²
Miteigentumsanteil	von 1.224 / 10.000 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekenn- zeichneten Büroräumen und dem Kellerraum.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6005 bis 6013).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Hier wurden folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet:

- an dem Stellplatz Nr. S 7 des Lageplans,
- an der Garten- und Terrassenfläche im Lageplan grün schraffiert.

Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters.

Bezug: Bewilligung vom 22.11.2012 (UR - Nr. 2124 / 2012, Notar Christian Haas, Köln).

Von Blatt 5832 hierher übertragen am 19.12.20103.

Abt. I / Eigentümer / -in XXX XXX

- Abt. II**
- lfd. - Nr. 1 Bezogen auf die Flurstücke 652 und 672:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ensen, Flur 6, Flurstück 649 (Blatt 5905 BV Nr. 1).
Bezug: Bewilligungen vom 22.12.2011 und vom 10.09.2012 (UR - Nr. 2284 / 2011 und 1706 / 2012, Notar XXX XXX, XXX). Das Recht hat Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 2 und 3 und Rang vor Abt. III Nr. 1 aufgrund Ausnutzung des Rangvorbehalts eingetragen am 21.01.2013 in Blatt 5832 hierher mitübertragen am 19.12.2013,

 - lfd. - Nr. 2 Bezogen auf die Flurstücke 652 und 672:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ensen, Flur 6, Flurstück 651 (Blatt 5864 BV Nr. 1).
Bezug: Bewilligungen vom 22.12.2011 und vom 10.09.2012 (UR - Nr. 2284 / 2011 und 1706 / 2012, Notar XXX XXX, XXX). Das Recht hat Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 3 und Rang vor Abt. III Nr. 1 aufgrund Ausnutzung des Rangvorbehalts eingetragen am 21.01.2013 in Blatt 5832 hierher mitübertragen am 19.12.2013,

 - lfd. - Nr. 3 Bezogen auf die Flurstücke 652 und 672:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ensen, Flur 6, Flurstück 671 (Blatt 3268 BV Nr. 4).

Bezug: Bewilligungen vom 22.12.2011 und vom 10.09.2012 (UR - Nr. 2284 / 2011 und 1706 / 2012, Notar XXX XXX, XXX). Das Recht hat Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2 und Rang vor Abt. III Nr. 1 aufgrund Ausnutzung des Rangvorbehalts eingetragen am 21.01.2013 in Blatt 5832 hierher mitübertragen am 19.12.2013,

- lfd. - Nr. 4 *gelöscht,*
- lfd. - Nr. 5 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 93 K 56 / 24), eingetragen am 03.12.2024.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Teileigentumseinheit Nr. 2 beeinflusst.

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert (§ 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Ertragswert abgeleitet.

9.2 Bodenwertanteil

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 760.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln, Ortsteil Ensens, " Meisenweg ", für die Bodenrichtwertzone Nr. 703009, Baugrundstücke für allgemeine Wohnbebauungen (Mietgeschosswohnungsbaugrundstücke), zwei- bis dreigeschossige Bauweisen, bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0.

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

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2025	€	760.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 760.- je m ² x 1,00	€	760.-
Anpassung / Minderung aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzung (GFZ 0,81 / 1,00) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€ 760.- je m ² x 1,34 / 1,43 *)	€	712.- rd.
Anpassung / Steigerung aufgrund der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum (WE - Faktor), zzgl. 20 %		
€/m ² 712.- x 1,20	€	854.- rd.
	€	854.-
auf- / abgerundet	€	854.-

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

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

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

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

1.161 m ² Vorderland (Flurstücke 652 und 444) á € 854.-	€	991.500.- rd.
40 m ² Verkehrsfläche, *) (Flurstück 672) á € 760.- zu 1/3 Anteil	€	10.100.-
		<hr/>
Bodenwert (gesamt)	€	1.001.600.-
		<hr/>

(...) anteilig (Vorderland):
Teileigentum Nr. 2 im Erdgeschoss (links)
des Hauses" Urbacher Weg 88 a "

€ 991.500.- x 1.224 / 10.000 -tel Anteil	€	121.400.- rd.
Bodenwertanteil (ebf)	€	121.400.-
		<hr/>

(...) anteilig (Verkehrsfläche):
zum Teileigentum Nr. 2 im Erdgeschoss
(links) des Hauses" Urbacher Weg 88 a "

€ 10.100.- x 1.224 / 10.000 -tel Anteil	€	1.200.- rd.
Bodenwertanteil (ebf)	€	1.200.-
		<hr/>
Bodenwertanteil (ebf), gesamt **)	€	122.600.-
		<hr/>

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 89 m² einem wohnflächen-
bezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 1.378.- (inkl. des offenen PKW -
Stellplatzes (SNR)).

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

*) Aufgrund der zweckbestimmten Nutzung als Verkehrsfläche mit durchschnittlich 1/3 des Bodenrichtwertes bewertet.

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

9.3 Ertragswert

Teileigentum Nr. 2 im Erdgeschoss (links) des Hauses " Urbacher Weg 88a " mit einem wohnungsergänzenden Kellerabstellraum und dem Sondernutzungsrecht (SNR) am offenen PKW - Stellplatz S7.

Baujahr: ca. 2012 / 2013, instandgehalten.
Wohn- / Nutzfläche: rd. 89 m² (ohne Terrasse)

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Köln, Stand April 2025, fiktiv Gruppe 5 (bezugsfertig von 2005 bis 2017), in mittlerer Wohnlage, Ausstattungsklasse 2, sind für Wohnungen 30 m² bis 49,90 m²: €/m² 9,60 bis €/m² 12,60, für Wohnungen mit 50 m² bis 69,90 m²: €/m² 8,80 bis €/m² 12,10, für Wohnungen mit 70 m² bis 89,90 m²: €/m² 8,80 bis €/m² 12,00, für Wohnungen mit 90 m² bis 109,90 m²: €/m² 9,20 bis €/m² 12,40, für Wohnungen mit 110 m² bis 140 m²: €/m² 9,70 bis €/m² 13,10 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal " Immobilienscout24.de " wird ein durchschnittlicher Mietpreis lagetypisch von €/m² 11,83 ausgewiesen.

Im Internetportal " homeday " werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um €/m² 10,90 ausgewiesen.

Die derzeit erzielte Netto - Kaltmiete beträgt: €/Monat 1.300.- (inkl. Gartenutzung und offenem PKW - Stellplatz). Aufgrund der Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz inkl. jeweils anteiliger Nutzung der Keller- und Terrassen-, Garten- und Gemeinschaftsflächen, angemessen *):

Wohnfläche (TE Nr. 2):	89 m ²	á € 13,00	=	€	1.157.-	rd.
offener PKW - Stellplatz:	1 Stck.	á € 35,00	=	€	35.-	
monatlich:				€	1.192.-	
jährlicher Rohertrag:				€	14.304.-	
Übertrag:				€	14.304.-	

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

Übertrag:	€	14.304.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
14,00 €/m ² Instandhaltungskosten		
(bei rd. 89 m ² Wohnfläche, zuzüglich	€	1.246
106,00 € je PKW - Stellplatz)	€	106.-
429,00 € Verwaltung je Einheit (ETW)	€	429.-
47,00 € je offenem PKW - Stellplatz	€	47.-
2,00 % Mietausfallwagnis	€	286.- rd.
		<hr/>
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 14,78 %)	€	- 2.114.-
Jahresreinertrag des Grundstücks:	€	12.190.-
abzüglich:		
2,50 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)		
rd. € 121.400.- x 0,025	€	- 3.035.-
		<hr/>
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	9.155.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
fiktive Restnutzungsdauer	68 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	32,54	
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 9.155.- x 32,54	€	297.900.- rd.
Bodenwertanteil (ebf)	€	121.400.-
		<hr/>
(Vorläufiger) Ertragswert	€	419.300.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA,		
Baumängel / -schäden, Imponderabilien -	€	-.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer		
Grundstücksmerkmale		
Bodenwertanteil der Verkehrsfläche	€	1.200.-
		<hr/>
Ertragswert		
(Teileigentum Nr. 2 im Erdgeschoss (links) nebst		
Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht (SNR)		
am offenen PKW - Stellplatz Nr. S7 und Frei-		
flächen)	€	420.500.-
		<hr/> <hr/>

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

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

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Wohnungseigentum ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 2,50 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Wohnungseigentum, rd. 89 m² WF, mittleres Wohngebiet, RND = 68 Jahre) anzusetzen ist.

9.4 Vergleichswerte (nachrichtlich)

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

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2025 sind für den Stadtbezirk 7 (" Köln - Porz ") für Ensen nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Wohnungseigentum aus beurkundeten Verträgen ermittelt worden (ohne Inventar). Eine Differenzierung nach Eigennutzung oder Vermietung bzw. nach Objekt- und Wohnungsgröße wurde nicht vorgenommen, Baujahre: insgesamt (Weiterverkäufe, Umwandlungen, Neubauten).

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

Jahr	Anzahl	Mittelwert (€/m ²)	Miniwert (€/m ²)	Maxiwert (€/m ²)
2024	14	€ 2.925.-	€ 1.857.-	€ 4.431.-

9.5 Zusammenstellung

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

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

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 26) ermittelt " (§ 35 - 39 ImmoWertV).

(vorl.) Sachwert	€	n.a.
(...) enthaltener Bodenwertanteil	€	122.600.-

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

Ertragswert	€	420.500.-
--------------------	----------	------------------

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel ist nicht in Ansatz gebracht worden bzw. im Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) bzw. AfA (gem. § 38 ImmoWertV) enthalten. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wurden berücksichtigt.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

9.6 Verkehrswert / Marktwert

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

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

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

€ 420.000.-

(in Worten: Vierhundertzwanzigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 4.719.- je m² Wohn- / Nutzfläche (rd. 89 m²) bzw. dem 29,4 -fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag.

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

50259 Pulheim, den 03.09.2025


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



Urheberschutz

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

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

a) In Abt. II, Nr. 1 des Grundbuches von Ensen, Blatt 6006 besteht - bezogen auf 652 und 672 - folgende Eintragung:

" Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ensen, Flur 6, Flurstück 649 (Blatt 5905 BV Nr. 1).

Bezug: Bewilligungen vom 22.12.2011 und vom 10.09.2012 (UR - Nr. 2284 / 2011 und 1706 / 2012, Notar XXX XXX, XXX). Das Recht hat Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 2 und 3 und Rang vor Abt. III Nr. 1 aufgrund Ausnutzung des Rangvorbehalts eingetragen am 21.01.2013 in Blatt 5832 hierher mitübertragen am 19.12.2013."

Das o.g. Recht sichert in erster Linie den Zutritt / die Zufahrt zum Grundstück sowie das Verlegen, Unterhalten, Nutzen und den freien Zugang zu der betroffenen Leitung (in der Regel verbunden mit einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung) für den Berechtigten. Durch die o.g. Vormerkung im Bereich des linken Bauwiches sowie der Nutzung des Grundstücksstreifen als Verkehrsfläche wird der Bodenwert gemindert. Die Wertminderung bezieht sich auf die belastete Fläche von ca. 50 m² und ermittelt sich wie folgt:

Ca. 50 m² x €/m² 760.- x 2/3 = € 25.333,33
 € 25.333,33 x 1.224 / 10.000 -tel MEA = € 3.100,80
 € 3.100,80 / 3 = € 1.033,60 = rd. € 1.000.-

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes II/1:	€	1.000.-
---	----------	----------------

b) In Abt. II, Nr. 1 des Grundbuches von Ensen, Blatt 6006 besteht - bezogen auf 652 und 672 - folgende Eintragung:

" Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ensen, Flur 6, Flurstück 651 (Blatt 5864 BV Nr. 1).

Bezug: Bewilligungen vom 22.12.2011 und vom 10.09.2012 (UR - Nr. 2284 / 2011 und 1706 / 2012, Notar XXX XXX, XXX). Das Recht hat Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 3 und Rang vor Abt. III Nr. 1 aufgrund Ausnutzung des Rangvorbehalts eingetragen am 21.01.2013 in Blatt 5832 hierher mitübertragen am 19.12.2013."

Das o.g. Recht sichert in erster Linie den Zutritt / die Zufahrt zum Grundstück sowie das Verlegen, Unterhalten, Nutzen und den freien Zugang zu der betroffenen Leitung (in der Regel verbunden mit einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung) für den Berechtigten. Durch die o.g. Vormerkung im Bereich des linken Bauwiches sowie der Nutzung des Grundstücksstreifen als Verkehrsfläche wird der Bodenwert gemindert. Die Wertminderung bezieht sich auf die belastete Fläche von ca. 50 m² und ermittelt sich wie folgt:

Ca. 50 m² x €/m² 760.- x 2/3 = € 25.333,33
 € 25.333,33 x 1.224 / 10.000 -tel MEA = € 3.100,80
 € 3.100,80 / 3 = € 1.033,60 = rd. € 1.000.-

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes II/2:	€	1.000.-
---	---	----------------

- c) In Abt. II, Nr. 1 des Grundbuches von Ensen, Blatt 6006 besteht - bezogen auf 652 und 672 - folgende Eintragung:

" Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ensen, Flur 6, Flurstück 671 (Blatt 3268 BV Nr. 1).

Bezug: Bewilligungen vom 22.12.2011 und vom 10.09.2012 (UR - Nr. 2284 / 2011 und 1706 / 2012, Notar XXX XXX, XXX). Das Recht hat Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2 und Rang vor Abt. III Nr. 1 aufgrund Ausnutzung des Rangvorbehalts eingetragen am 21.01.2013 in Blatt 5832 hierher mitübertragen am 19.12.2013."

Das o.g. Recht sichert in erster Linie den Zutritt / die Zufahrt zum Grundstück sowie das Verlegen, Unterhalten, Nutzen und den freien Zugang zu der betroffenen Leitung (in der Regel verbunden mit einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung) für den Berechtigten. Durch die o.g. Vormerkung im Bereich des linken Bauwiches sowie der Nutzung des Grundstücksstreifen als Verkehrsfläche wird der Bodenwert gemindert. Die Wertminderung bezieht sich auf die belastete Fläche von ca. 50 m² und ermittelt sich wie folgt:

Ca. 50 m² x €/m² 760.- x 2/3 = € 25.333,33
€ 25.333,33 x 1.224 / 10.000 -tel MEA = € 3.100,80
€ 3.100,80 / 3 = € 1.033,60 = rd. € 1.000.-

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes II/3: € 1.000.-

50259 Pulheim, den 03.09.2025


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



Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Straßenansicht	1 - 2
• Haustür, straßenseitige Terrasse (SNR)	3 - 4
• Gartenansicht, Terrasse (SNR)	5 - 6
• Garten (SNR), PKW - Stellplätze	7 - 8
• Waschküche, Kellerflur	9 - 10
• Kellerraum, Treppe KG - EG	11 - 12
• Wohnungseingangstür, TE 2: Flur	13 - 14
• TE 2: Küche	15 - 16
• TE 2: Flur, Wohnzimmer	17 - 18
• TE 2: Zugang Terrasse, Gäste - WC	19 - 20
• TE 2: Bad	21 - 22



Luftaufnahme

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.079
Amtsgericht Köln, AZ: 093 K 056 / 24
Zwangsversteigerungssache
51149 Köln (Ensen), Urbacher Weg 88, 88a,
88b (TE 2)



Bild-Nr.: 1



Bild-Nr.: 2

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.079
Amtsgericht Köln, AZ: 093 K 056 / 24
Zwangsversteigerungssache
51149 Köln (Ensen), Urbacher Weg 88, 88a,
88b (TE 2)



Bild-Nr.: 3



Bild-Nr.: 4



Bild-Nr.: 5



Bild-Nr.: 6



Bild-Nr.: 7



Bild-Nr.: 8



Bild-Nr.: 9



Bild-Nr.: 10

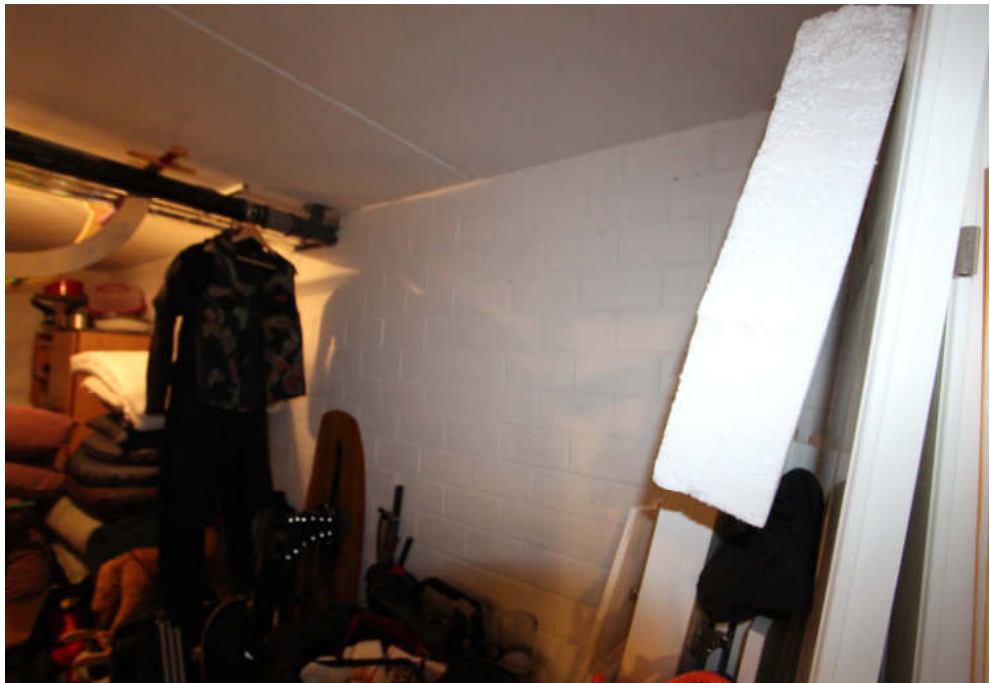


Bild-Nr.: 11

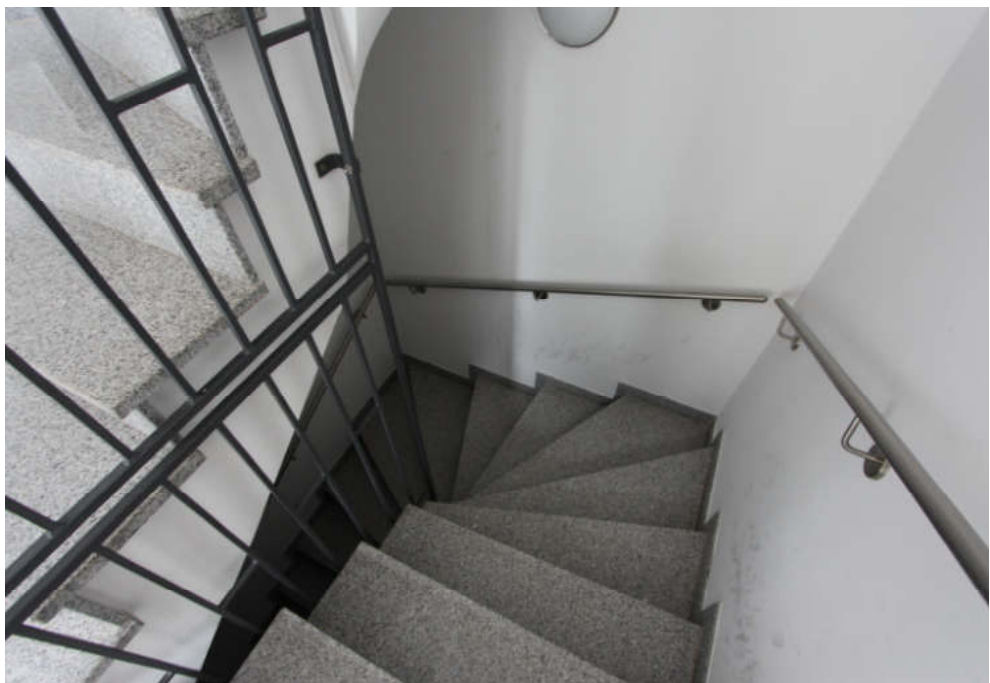


Bild-Nr.: 12



Bild-Nr.: 13

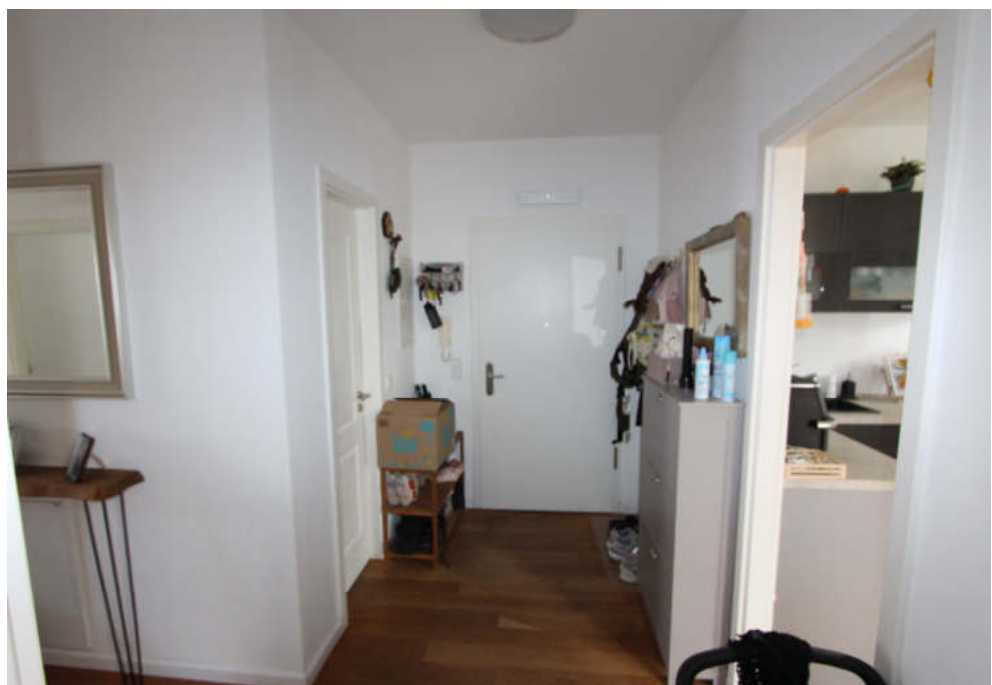


Bild-Nr.: 14



Bild-Nr.: 15



Bild-Nr.: 16



Bild-Nr.: 17



Bild-Nr.: 18



Bild-Nr.: 19



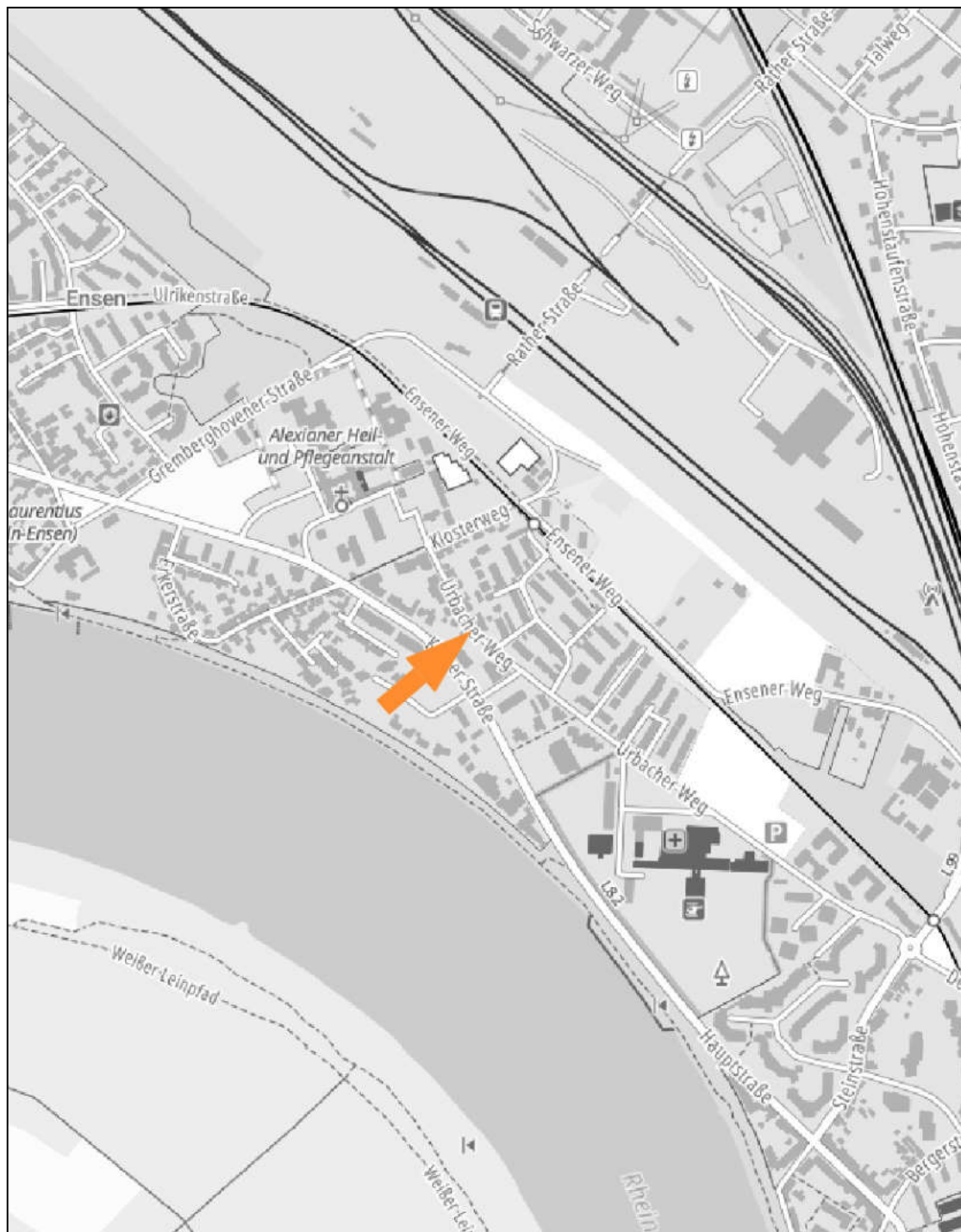
Bild-Nr.: 20



Bild-Nr.: 21

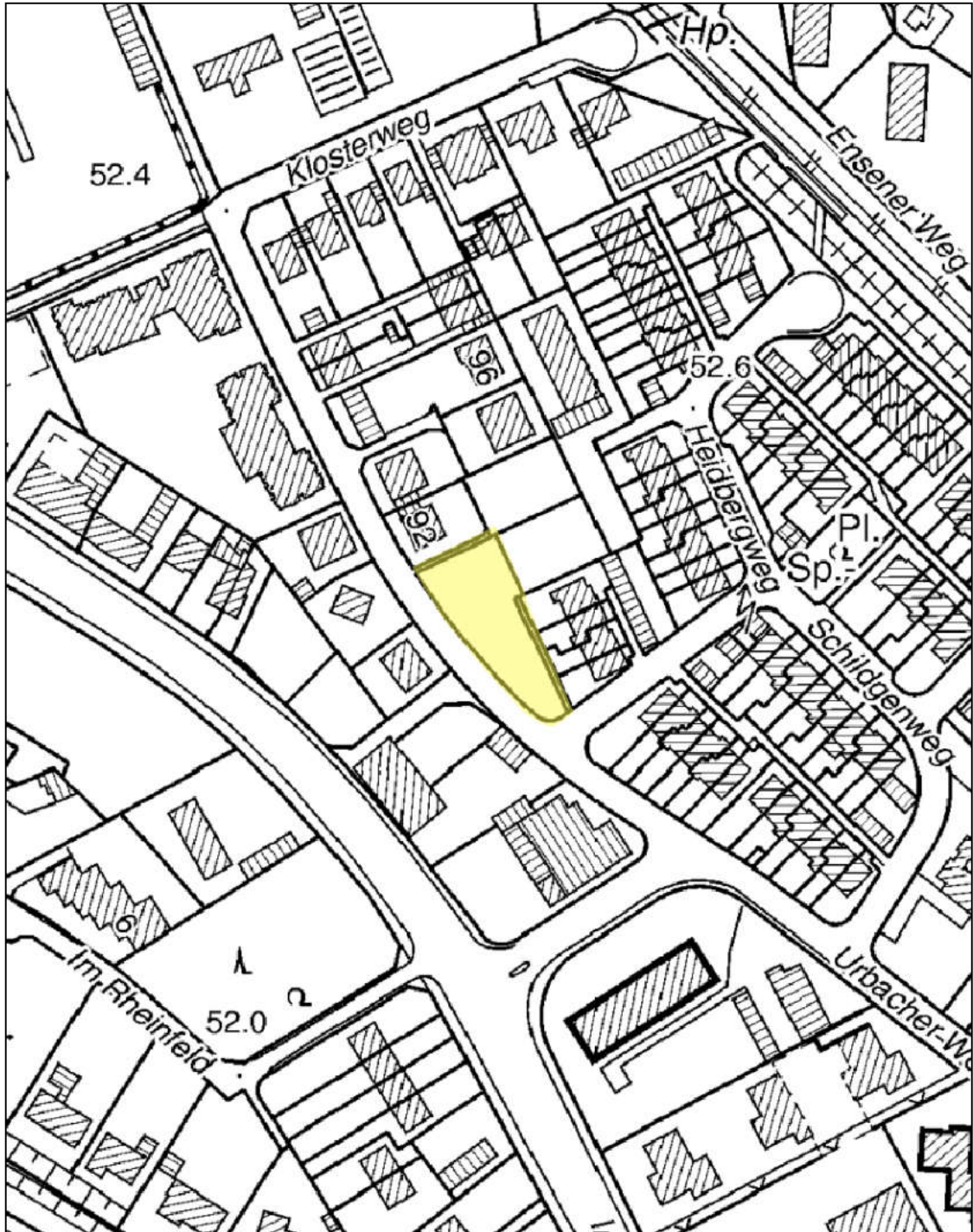


Bild-Nr.: 22



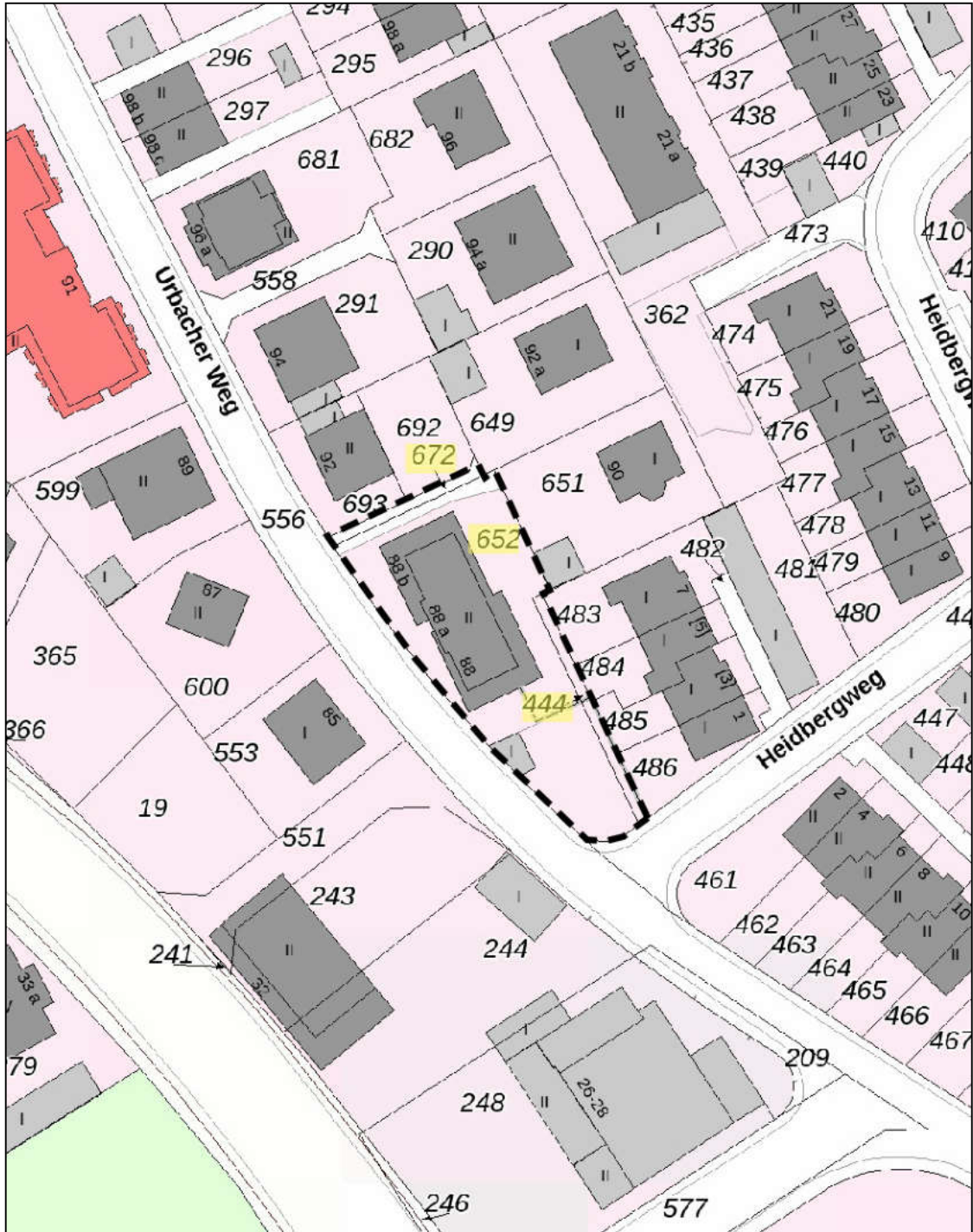
Stadtplanausschnitt

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.079
Amtsgericht Köln, AZ: 093 K 056 / 24
Zwangsversteigerungssache
51149 Köln (Ensen), Urbacher Weg 88, 88a,
88b (TE 2)



Auszug aus der Deutschen Grundkarte

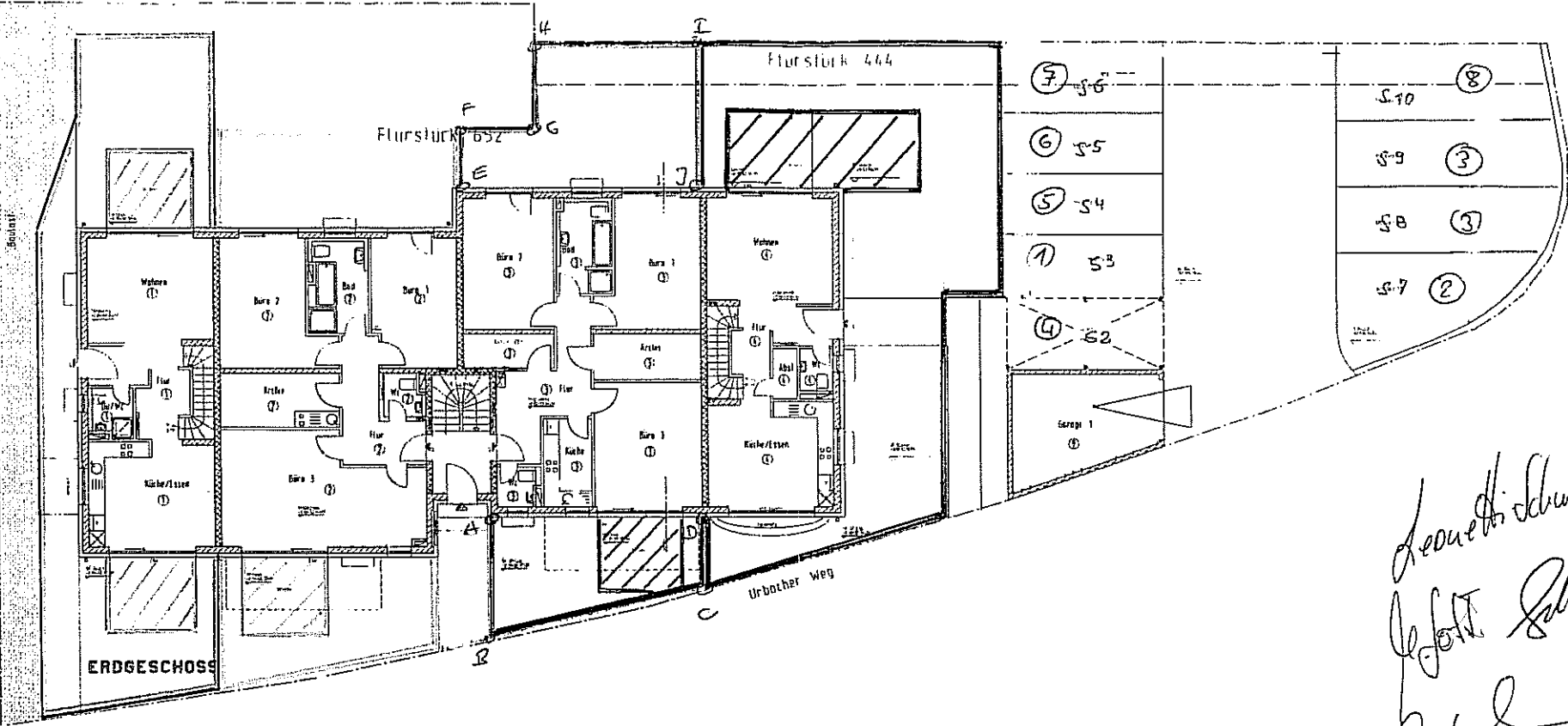
Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.079
Amtsgericht Köln, AZ: 093 K 056 / 24
Zwangsversteigerungssache
51149 Köln (Ensen), Urbacher Weg 88, 88a,
88b (TE 2)



Auszug aus der Flurkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.079
Amtsgericht Köln, AZ: 093 K 056 / 24
Zwangsversteigerungssache
51149 Köln (Ensen), Urbacher Weg 88, 88a,
88b (TE 2)

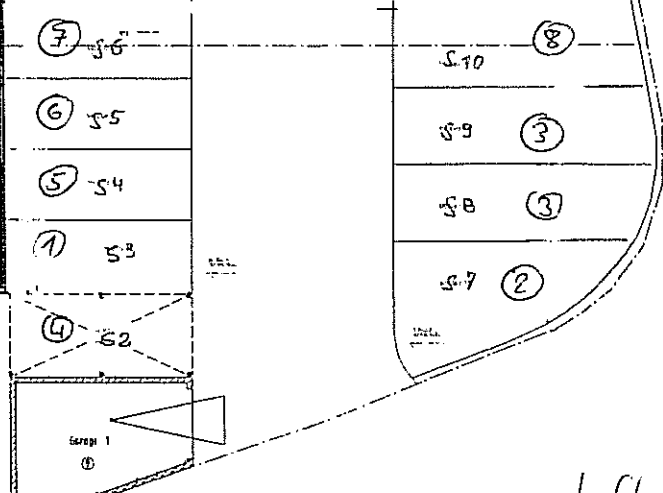
Flurstück 672



ERDGESCHOSS

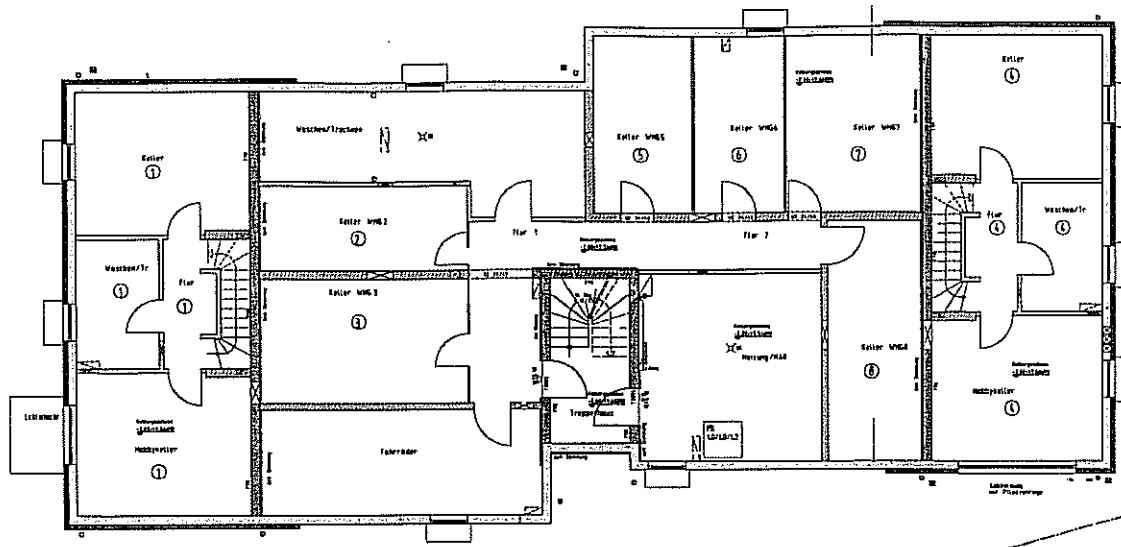
Urbother Weg

Erageschloß
 Sondernutzungsrechte
 Stellplätze

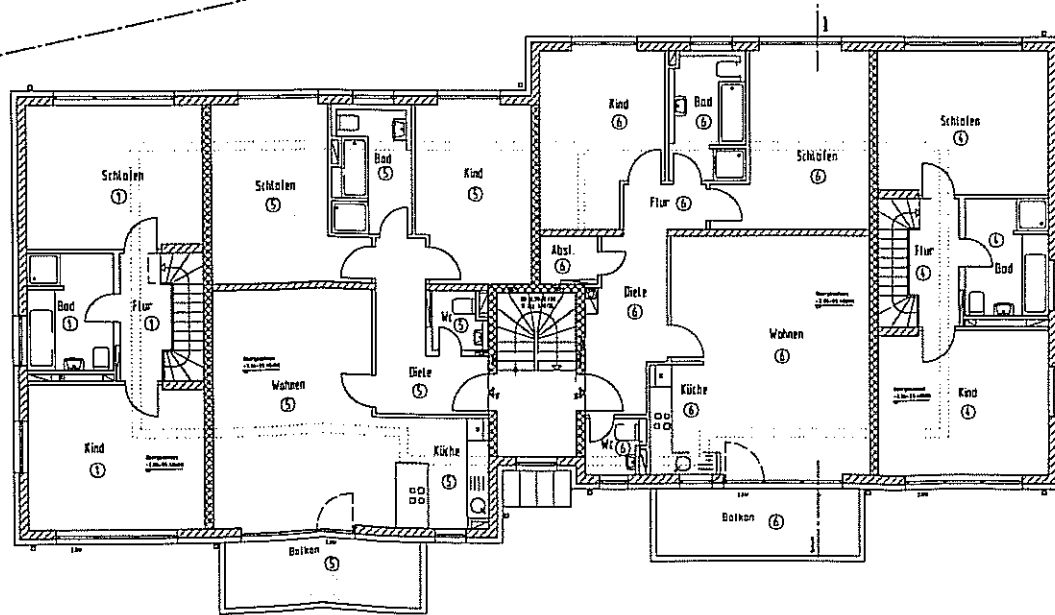


Leonelli Schwind
Prof. Dr. Schwind
R. W.

Antrag auf Abgeschlossenheit	
Hans-Jürgen Steiner Architekt Büro Dipl.-Ing. BGR Postfachstr. 21, 50778 Köln Tel. 0271/912273	
Bauherr (2. Freizeiter)	Urbother Weg 68 Köln-Neustadt, D-51143 Köln
Projekt: Fach- und Geschüttsplan	Urbother Weg 68 51143 Köln
Bauart: Erdgeschoss	
1:100	1:100 (per Freizeiter) 1:200 (Blatt 1)
Der Bauherr:	Der Architekt:



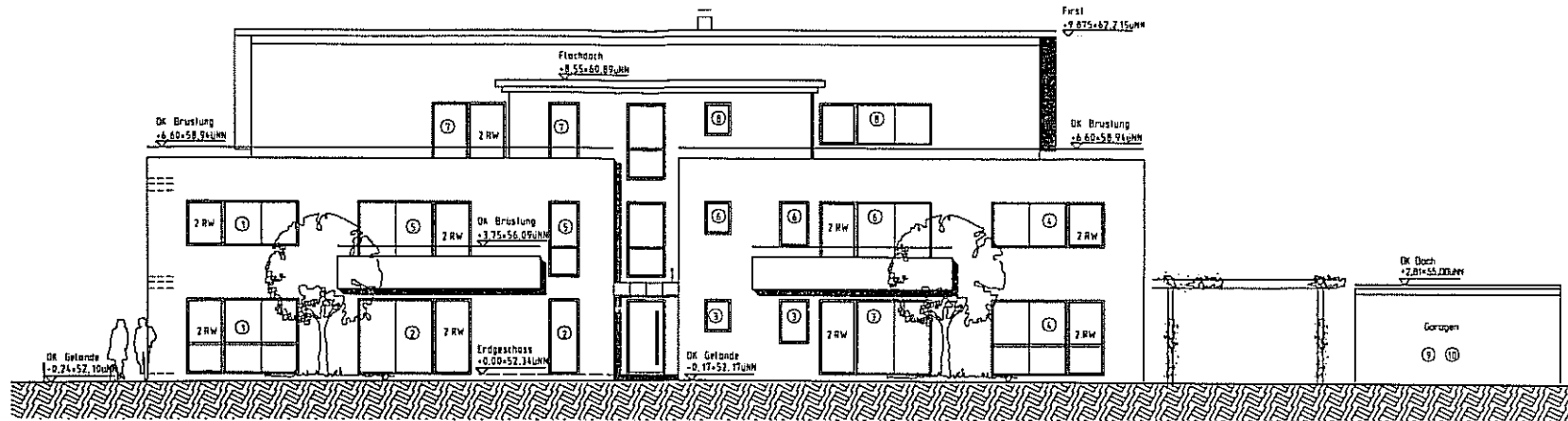
KELLERGESCHOSS



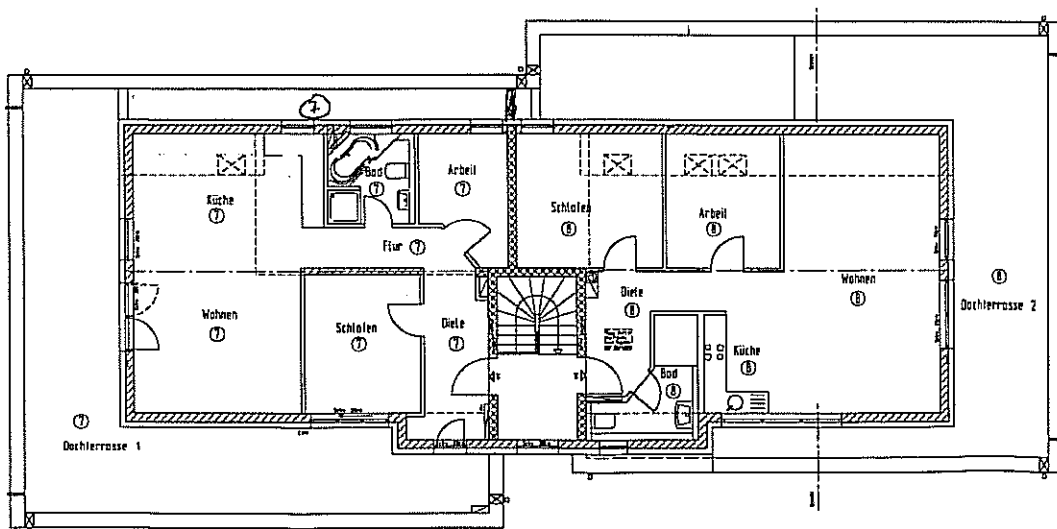
OBERGESCHOSS

Leudwischwind
Projekt
R. W.

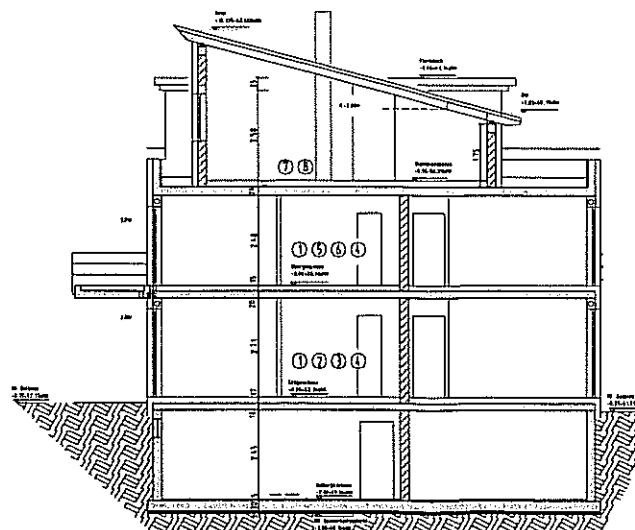
Antrag auf Abgeschlossenheit	
Hans-Jürgen Steiner Architekt X/NW Dipl.-Ing. BDB Malhidestr. 21, 50679 Köln Tel. 0271/612777	
Bauherr:	J.E. Projekt Urbecher Weg GER Rathausstr. 23, 51143 Köln
Bauwerk:	Wohn- und Geschäftshaus Urbecher Weg 90 51149 Köln
Bauart:	Kellergeschoss und Dergeschoss
K.1:100	03.11.12 ger. Nix/Bollgr. A2/Blatt 2
Der Bauherr:	Der Architekt:



STRASSENANSICHT



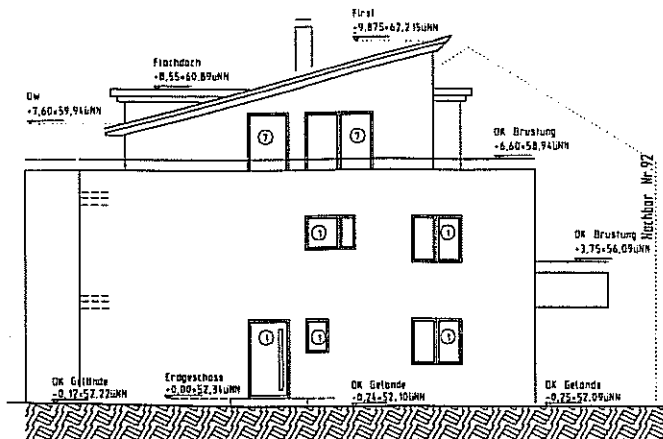
STAFFELGESCHOSS



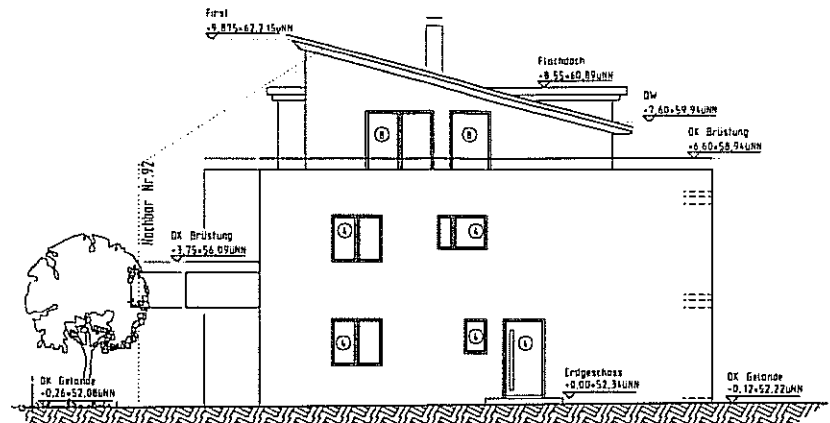
SCHNITT

Leuchtbildung
P. J. J. J.
P. J. J. J.

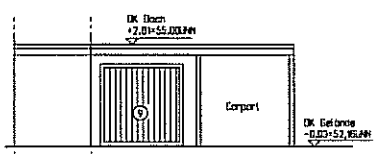
Antrag auf Abgeschlossenheit	
Hans-Jürgen Steiner Architekt ARW Dipl. Ing. BDB Mühlendamm 24, 50679 Köln Tel. 0221/612727	
Bauherr	M. Projekt Urbacher Weg 90 Rothensstr. 23, 51143 Köln
Bauwerk	Wohn- und Geschäftshaus Urbacher Weg 90 51149 Köln
Bauzeit	Staffelgeschoss, Schnitt u. Strassenansicht M. 1:100 03.11.12 ger. H. Blattgr. A2 Blatt 3
Der Bauherr:	Der Architekt:



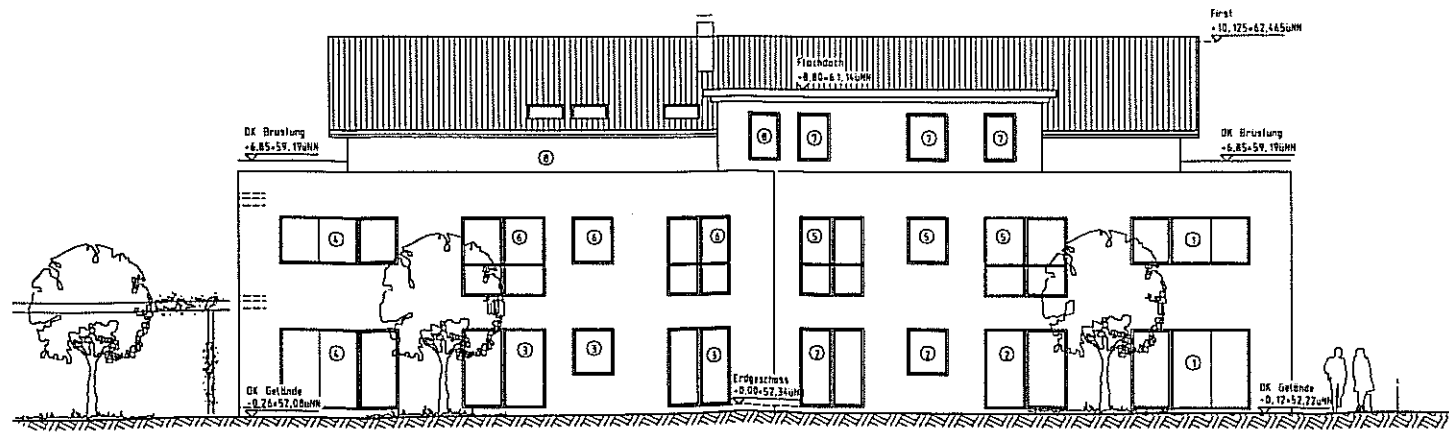
SEITENANSICHT



SEITENANSICHT



VORDERANSICHT



GARTENANSICHT

Loose
H. Steiner
R. K.

Antrag auf Abgeschlossenheit

Hans-Jürgen Steiner Architekt ANW Dipl. Ing. DBB Rothildenstr. 24, 50679 Köln Tel. 0221/812727	
Bauherr	M. Projekt Urbacher Weg 60R Rothhausstr. 23, 51143 Köln
Bauart	Wohn- und Geschäftshaus Urbacher Weg 60 51149 Köln
Baujahr	Ansichten
M. 1:100	03.11.12
gez. N. Steiner	Blatt 4
Der Bauherr:	Der Architekt: