

Eigentumswohnung Nr. 28 im 6. Obergeschoss rechts hinten
Robert-Schuman-Straße 8 in 51109 Köln-Neubrück - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF Am Beethovenpark 34
Sachverständiger für die Bewertung von 50935 Köln, 03.03.25
bebauten und unbebauten Grundstücken Telefon: 0151 / 41418630
- Grundstückssachverständiger BDGS - 0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 093 K 075/24
beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) der
Eigentumswohnung Nr. 28 des Aufteilungsplans
im 6. Obergeschoss rechts hinten
nebst
Abstellraum Nr. 28 im Kellergeschoss
des VIII-geschossigen Hochhauses



Robert-Schuman-Straße 8
in
Köln-Neubrück

Eigentumswohnung Nr. 28 im 6. Obergeschoss rechts hinten
Robert-Schuman-Straße 8 in 51109 Köln-Neubrück - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des
28/1.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück
Gemarkung Langenbrück, Flur 71, Flurstücke 1544 und 1546,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 28 des Aufteilungsplans
im 6. Obergeschoss rechts hinten**
nebst

Abstellraum Nr. 28 im Kellergeschoss
des VIII-geschossigen Hochhauses

Robert-Schuman-Straße 8 in Köln-Neubrück

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 17.02.2025

zu:

155.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 18 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	6
2.3	Planungs- und Baurecht.....	8
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	11
2.6.3	Wohnung	11
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.....	19
3.2.4	Ertragswert	19
3.3	Vergleichswertverfahren	20
3.3.1	Gebädefaktor	21
3.3.2	Rohertragsfaktor	22
3.3.3	Vergleichswert.....	23
4.	Verkehrswert	23
5.	Allgemeine Hinweise	24
6.	Anlagen	25

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 28 im
6. Obergeschoss rechts hinten
nebst Abstellraum Nr. 28 im
Kellergeschoss
des VIII-geschossigen Hochhauses
Robert-Schuman-Straße 8
in
51109 Köln
- **Nutzung:** eigengenutzt
- **WEG-Verwalter:** +kt kölnische treuhandgesellschaft mbh
wohnungsunternehmen
Hohenzollernring 90
50672 Köln

- **Ertragswert:** **155.000 €**
Wohnfläche: rd. 59 m²
jährlicher Rohertrag: 7.080 €
Liegenschaftszinssatz: 2,50 %

- **Vergleichswert:** **153.000 €**
Gebäudedefaktor: 2.620 €/m²
Rohertragsfaktor: 22

- **Verkehrswert:** **155.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 10.12.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 075/24 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 28 des Aufteilungsplans im 6. Obergeschoss rechts hinten nebst Abstellraum Nr. 28 im Kellergeschoss des VIII-geschossigen Hochhauses Robert-Schuman-Straße 8 in Köln-Neubrück. 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 Baulastenverzeichnis
- 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 für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

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

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 17.02.2025 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 wie folgt im Wohnungsgrundbuch von Langenbrück auf dem Blatt 5818 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

*„Miteigentumsanteil von 28/1.000 am Grundstück
Gemarkung Langenbrück, Flur 71,*

- *Flurstück 1544, Erholungsfläche, Robert-Schuman-Str.,
Größe 408 m²*
- *Flurstück 1546, Gebäude- und Freifläche, Robert-Schuman-Str. 8,
Größe 970 m²,*

*verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 6. Obergeschoß
rechts hinten nebst einem Kellerraum,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 28.*

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 5791 bis 5822 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

...

... Bewilligung vom 24. Juli 1984; ...“

In der Teilungserklärung vom 24.07.1987 (UR.Nr. 786/1984 des Notars Thomas Odenthal in Heinsberg) ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht begründet worden.

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücke 1544 und 1546 (Gesamtfläche 1.378 m²) in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den folgenden Nutzungsarten nachgewiesen:

- Flurstück 1544: „*Park*“
- Flurstück 1546: „*Wohnbaufläche*“

Die aktuelle Hausnummer des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt ist Robert-Schuman-Straße 8.

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 Zwangsversteigerungsvermerk 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 28.02.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 21.01.2025 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

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 +kt kölnische treuhandgesellschaft mbh wohnungsunternehmen, Hohenzollererring 90 in 50672 Köln. Nach dem Wirtschaftsplan 2024 beträgt das monatliche Wohngeld 306,67 €; hierin ist eine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

In dem eigengenutzten Bewertungsobjekt ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden 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 liegt für diesen Bereich nicht vor. Die Bebauung ist vorliegend nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Aufgrund der auf dem Grundstück (Flurstücke 1546 und 1544) vorhandenen Bebauung ergibt sich nach der Darstellung der Gebäudesubstanz in der amtlichen Liegenschaftskarte die Geschossflächenzahl zu rd. 2,3.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Robert-Schuman-Straße (asphaltierte Erschließungsstraße mit Bürgersteig, Entwässerung, Beleuchtung und Parkstreifen) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

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

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Neubrück (rd. 9.000 Einwohner), der zum rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirk Kalk (rd. 122.000 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.

Neubrück ist eine geschlossene Neubausiedlung, die in den 1960er / 1970er Jahren entstanden ist. Einige Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Neubrück vorhanden. Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den benachbarten Stadtteilen Ostheim, Merheim, Brück und Rath (jeweils rd. 2 bis 3 km entfernt). Das nächste Haupteinkaufszentrum ist Kalk (rd. 5 km entfernt). Kindergärten, Schulen, kulturelle und sonstige öffentliche Einrichtungen sowie Freizeitangebote sind in Neubrück bzw. in den genannten Stadtteilen vorhanden.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt auf der westlichen Seite der Robert-Schumann-Straße (Sackgasse), die parallel zum Neubrücker Ring verläuft, rd. 0,2 km südwestlich der Einmündung des Neubrücker Ringes in den Rather Kirchweg, über den man in nördlicher Richtung nach rd. 0,8 km auf den Zubringer zur Anschlussstelle Merheim der A 4 gelangt. In der Nachbarschaft des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt befindet sich V- bis XVI-geschossige Mehrfamilienhausbebauung, tlw. in geschlossener Bauweise (Wohnblocks). Die

nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs liegt am Europaring (fußläufig rd. 0,2 km vom Hauseingang entfernt). Mit dem Pkw fährt man in die Kölner Innenstadt rd. 10 km. Die Entfernungen zu den nächsten Autobahnanschlussstellen betragen:

- A 4 Anschlussstelle Köln-Merheim: rd. 2 km
- A 559 Anschlussstelle Köln-Porz/Gremberghoven: rd. 6 km
- A 59 Anschlussstelle Köln-Rath/Heumar rd. 6 km
- A 3 Anschlussstelle Köln-Königsforst rd. 5 km

Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist im Hinblick auf den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz als gut, im Hinblick auf die Erreichbarkeit von Geschäften etc. als noch zufriedenstellend zu bezeichnen. In der näheren Umgebung findet man einen Marktplatz mit verschiedenen Geschäften und einem Restaurant. Auch Grün- und Parkanlagen sind fußläufig gut zu erreichen.

Der Plötz-Immobilienführer stuft die Robert-Schuman-Straße als einfache bis mittlere Wohnlage ein.

Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 9.1) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt zwischen 55 und 65 dB(A).

Das Bewertungsobjekt liegt am Rande der Nachtschutz-Zone des Flughafens Köln/Bonn, also nahe einem Gebiet mit starkem Nachtfluglärm (s. Anlage 9.2). Nach der Umgebungslärmkartierung liegt der mittlere jährliche, durch Flugverkehr verursachte Lärmpegel L_{den} rd. 0,2 km südwestlich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt zwischen 55 und 60 dB(A). Ab 70 dB(A) werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

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

2.6 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), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie dem beigefügten Luftbild von Google-Earth (Anlage 8) entnommen werden.

Die Grundstücksfreiflächen werden genutzt als mit Betonsteinpflaster bzw. Betonplatten befestigte Zuwegungen, als Standflächen für Mülltonnenboxen sowie als Grünflächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen. Zwischen den Flurstücken 1546 und 1544 verläuft das Wegeflurstück 1545, das nicht zum Miteigentum gehört.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen jedoch keine Anhaltspunkte vor.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 23.01.2025 liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt *„im Bereich des hier nachrichtlich erfassten Altstandortes mit der Nummer 809101. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Flughafen Ostheim. Bis auf wenige Bereiche konnte der Altlastverdacht generell ausgeräumt werden. Die Fläche ist auch zukünftig multifunktional nutzbar.“* Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück ist mit dem einseitig angebauten, voll unterkellerten, VIII-geschossigen Hochhaus Robert-Schuman-Straße 8 mit 32 Woh-

nungen (Wohnfläche insgesamt 2.124 m² = rd. 66 m² je Wohnung) bebaut. Das Gebäude wurde in den Jahren 1967/1968 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet.

Auf- und Ausbau des Gebäudes sowie der Unterhaltungszustand sind dem Alter entsprechend als normal zu bezeichnen. Im Laufe der Jahre sind am Gebäude mehrfach Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt worden wie z.B. Wärmedämmputz, Hauseingangstür, Fenster, Lärmschutzfenster, Leitungsstränge, Dachsanierung. Der Endenergieverbrauch des Hauses beträgt 146 kWh/m²a (Energieeffizienzklasse E); das ist ein Mittelwert.

Am Gebäude bzw. am Gemeinschaftseigentum wurden bei der Ortsbesichtigung bis auf Abplatzungen und Risse im Treppenhaus sowie tlw. Feuchtigkeitserscheinungen in den Kelleraußenwänden keine wesentlichen, den Verkehrswert mindernden Mängel oder Schäden festgestellt.

Gemäß dem Protokoll über die außerordentliche Eigentümerversammlung am 07.10.2024 steht der Austausch der Aufzugstechnik an; die Kosten für die Erneuerung in Höhe von rd. 33.000 € gemäß Angebot sollen der Erhaltungsrücklage entnommen werden.

Im Kellergeschoss befinden sich an Gemeinschaftseinrichtungen ein Waschraum und ein Fahrradkeller.

Am 04.07.1984 hat die Stadt Köln die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG für das Bewertungsobjekt erteilt.

2.6.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 28 des Aufteilungsplans liegt im 6. Obergeschoss rechts hinten und ist mit dem Wohnzimmer zum hinteren Grundstücksbereich nach Westen hin ausgerichtet. Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung zu rd. 59 m² (Berechnung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 10.1):

- Wohnzimmer 22 m²
- Schlafzimmer 14 m²
- Küche 11 m²
- Bad 4 m²
- Diele 4 m²
- Flur 2 m²
- Loggia (zu 1/2) 2 m²

Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als noch zufriedenstellend zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden in der Wohnung folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. Renovierungsbedarf (z.B. die Wanne im Bad)
- 2 fehlende Türblätter

Zum Bewertungsobjekt gehört der Abstellraum Nr. 28 im Kellergeschoss (abgemauert, Holzlattentür, gemäß Aufmaß rd. 4,5 m² Nutzfläche, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 10.2).

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 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 Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit mehrgeschossiger Bebauung und den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: III - VIII
- Geschossflächenzahl: 1,5

zum Stichtag 01.01.2024 zu 940 €/m² ermittelt; der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 liegt noch nicht vor. Der Bodenrichtwert 2024 kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Neubrück im Jahr 2024 nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die größere Geschossflächenzahl (rd. 2,3) ist im vorliegenden Fall gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 1,4 anzubringen.

Der anteilige Bodenwert für die zu bewertende Eigentumswohnung soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohnflächen gebildet wurden. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils, dessen Höhe für die Ableitung des Ertragswertes nur eine untergeordnete Rolle spielt, beträgt demnach:

$$\begin{aligned} 1.378 \text{ m}^2 * 940 \text{ €/m}^2 * 1,4 * 28/1.000 &= 50.777 \text{ €} \\ &= \text{rd. } 51.000 \text{ €} \end{aligned}$$

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 Robert-Schuman-Straße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei 10,60 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Mieten für Wohnungen im Stadtteil Neubrück z.Zt. im Mittel bei 10,75 €/m². Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1975 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in einfacher Wohnlage bzw. mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche um 60 m² Nettokaltmieten von 6,30 €/m² bis 8,90 €/m² bzw. von 6,50 €/m² bis 9,30 €/m² aus.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und des Alters des Gebäudes, des Zuschnitts der Wohnung und der Wohnfläche nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 10,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$59 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 7.080 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^2 = 20 \%$$

$$^2 \text{ Verwaltungskosten} = 420 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 59 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 814 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 7.080 \text{ €} * 0,02 = 142 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.376 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 20 \%$$

Eigentumswohnung Nr. 28 im 6. Obergeschoss rechts hinten Robert-Schuman-Straße 8 in 51109 Köln-Neubrück - 18 -

Reinertrag:

$$7.080 \text{ €} * 0,80 = 5.664 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermietetes Wohnungseigentum, rechtsrheinisch, 60 m² = 2,10 % ± 1,00 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts sowie der aktuellen Zinssatzentwicklung = 2,50 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$51.000 \text{ €} * 0,0250 = 1.275 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$5.664 \text{ €} - 1.275 \text{ €} = 4.389 \text{ €}$$

Gebäudealter: 2025 - 1968 = 57 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Modernisierungsgrad 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad) = 38 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % und einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren = 24,349

Gebäudewertanteil:

$$4.389 \text{ €} * 24,349 = 106.868 \text{ €}$$

= rd. **107.000 €**

Eigentumswohnung Nr. 28 im 6. Obergeschoss rechts hinten Robert-Schuman-Straße 8 in 51109 Köln-Neubrück - 19 -

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	51.000 €
• Gebäudewertanteil	=	107.000 €

Summe	=	158.000 €

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

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

Marktanpassung:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („*boG's*“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschlä-

ge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wegen der unter Ziffer 2.6.3 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein Abschlag vom vorläufigen Ertragswert in Höhe von rd. 3.000 €³ angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

• vorläufiger Ertragswert	=	158.000 €
• „boG´s“	=	- 3.000 €

	=	155.000 €

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.

³ 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.a. Ziff. 5.

Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.3.1 Gebäudefaktor

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Verkaufsangebote für Wohnungen im Bereich der Robert-Schuman-Straße in Köln-Neubrück z.Zt. im Mittel bei rd. 2.960 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Kaufpreise für Wohnungen aus dem Bestand (älter als 3 Jahre) in Neubrück z.Zt. im Mittel bei rd. 3.050 €/m².

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln lagen die Verkaufspreise im Jahr 2023 für weiterverkauftes Wohnungseigentum (Wohnfläche 60 m² - 100 m², alle Wohnlagen, alle Ausstattungsstandards) der Baujahre 1960 - 1969 in Neubrück bei 2.562 €/m² mit einer Spanne von 1.903 €/m² - 3.067 €/m², ermittelt aus 15 Kaufpreisen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Neubrück zum Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert (= Gebäudefaktor) in Höhe von 2.570 €/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:

- Baujahr: 1972
- Wohnfläche: 41 m² - 80 m²
- Gebäudestandard: mittel
- Modernisierungstyp: teilmodernisiert
- Geschosslage: 2
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 66 - 1.000
- Anzahl der Geschosse: 1- 8
- Mietsituation: unvermietet

Eigentumswohnung Nr. 28 im 6. Obergeschoss rechts hinten
Robert-Schuman-Straße 8 in 51109 Köln-Neubrück - 22 -

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 2.620 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2570 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	809701		
Baujahr	1972	1968	0.0 %
Wohnfläche	41 m ²	59 m ²	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	66	32	2.1 %
Anzahl der Geschosse	1	8	0.0 %
Geschosslage	2	6	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.620 €/m²	

Hiermit ergibt sich folgender Wert:

$$59 \text{ m}^2 * 2.620 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 155.000 \text{ €}$$

3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben, allerdings nicht für Eigentumswohnungen. Der Rohertragsfaktor für Mietwohnhausgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss zu 22 mit einer Spanne von 15 bis 29 ermittelt. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Lage des Bewertungsobjekts in einem Hochhaus ein mittlerer Rohertragsfaktor von 22 als marktangemessen angesehen.

Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$7.080 \text{ €} * 22 = \text{rd. } 156.000 \text{ €}$$

Eigentumswohnung Nr. 28 im 6. Obergeschoss rechts hinten Robert-Schuman-Straße 8 in 51109 Köln-Neubrück - 23 -

3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 über den Gebädefaktor bzw. den Rohertragsfaktor abgeleiteten Werten unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 3.000 € zu:

$$(155.000 \text{ €} + 156.000 \text{ €}) : 2 - 3.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{153.000 \text{ €}}$$

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: **155.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **153.000 €**

Der ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 28 des Aufteilungsplans im 6. Obergeschoss rechts hinten nebst Abstellraum Nr. 28 im Kellergeschoss des Hochhauses Robert-Schuman-Straße 8 in Köln-Neubrück wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

155.000 €

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. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Luftbild von Google-Earth
9. - Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
- Nachtschutz-Zone Flughafen Köln/Bo
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 ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 03.03.2025



(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

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁴

VIII-geschossiges, unterkellertes Hochhaus

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außen- und Innenwände	Beton, Mauerwerk
Fassade	Wärmedämmputz
Dach	Betonflachdach
Decken	Beton
Treppenhaus	Wände mit Rauputz, Fußböden und Betontreppen mit Kunststeinbelag, Kunststofffenster mit Isolierversglasung, Briefkastenanlage
Hauseingangstüren	vorn und hinten in Metall mit Isolier- verglasung
Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte
Kellerausgangstreppe	Beton, verzinktes Metallstabgeländer, Fliesenbelag, betonierte Rampe für Fahrräder
Kellerausgangstür	Holztür
Aufzug	450 kg bzw. 6 Personen Tragkraft, Baujahr 1968, modernisiert 2024

⁴ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 28 im 2. Obergeschoss rechts hinten

Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt
Fenster, Loggiatür	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Fußböden	schwimmender Estrich mit Parkett- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Bad raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche
Elektrische Installation	Standardausführung
Sanitäre Anlagen	Bad mit Wanne, WC und Handwasch-Becken; innenliegend, Lüftung
Heizung	Fernwärme-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Loggia	Betonboden mit Anstrich, Brüstung mit Fliesenbelag, Markise mit Handkurbel
Sonstiges	- Lüftung im Schlafzimmer (Fluglärmschutzmaßnahme) - Einbauschränk im Flur

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 - 11.3) zu entnehmen.

Anlage 4

**Wohnflächenberechnung ⁵
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

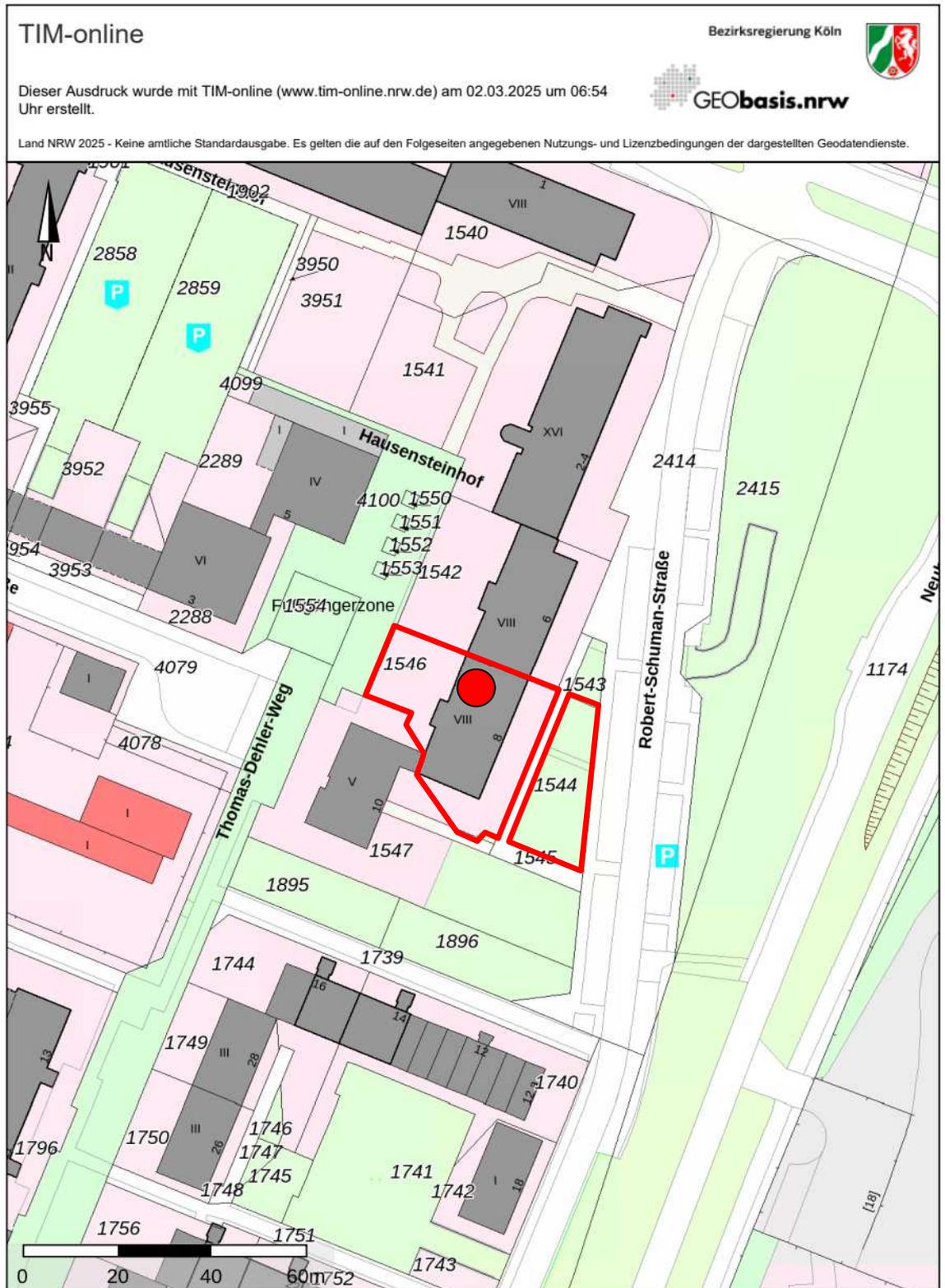
Wohnzimmer	$4,00 * 5,36 + 0,68 * 0,25$	=	21,61 m ²
Schlafzimmer	$3,50 * 4,18$	=	14,63 m ²
Küche	$4,56 * 2,49 - 0,35 * 0,69$ $- 0,61 * 0,38$	=	10,88 m ²
Bad	$2,20 * 1,67$	=	3,67 m ²
Diele	$1,60 * 2,49$	=	3,98 m ²
Flur	$1,09 * 2,09$	=	2,28 m ²
Loggia (zu ½)	$1,07 * 3,56 * 0,50$	=	1,91 m ²
Summe		----- =	58,96 m ²
		=	rd. 59 m²

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

Eigentumswohnung Nr. 28 im 6. Obergeschoss rechts hinten
Robert-Schuman-Straße 8 in 51109 Köln-Neubrück - 31 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7.1

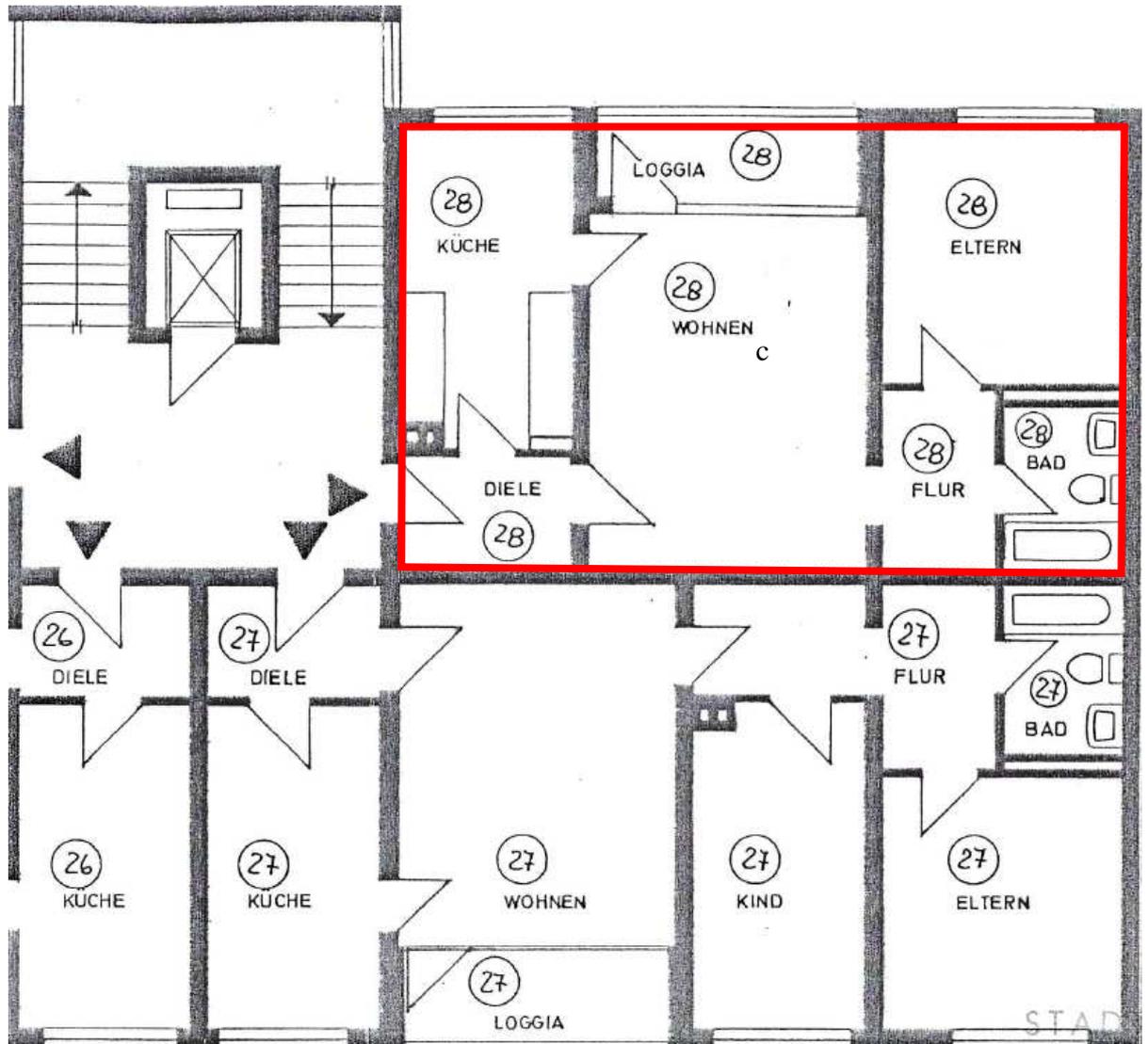


Eigentumswohnung Nr. 28 im 6. Obergeschoss rechts hinten
Robert-Schuman-Straße 8 in 51109 Köln-Neubrück - 32 -

Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan

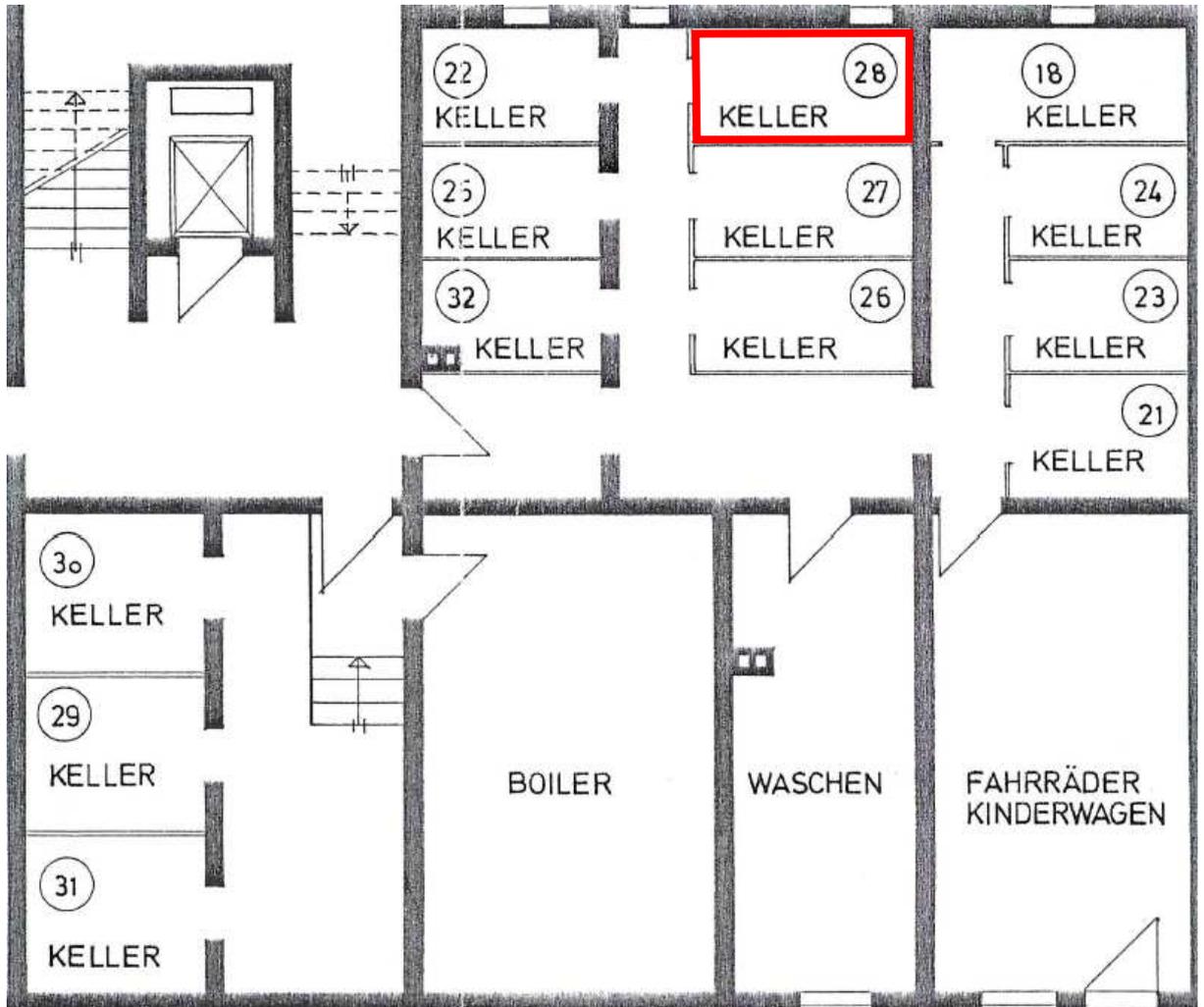
Anlage 10.1

- tatsächlicher Ausbau im Bereich Eltern / Flur / Bad geringfügig abweichend -



Eigentumswohnung Nr. 28 im 6. Obergeschoss rechts hinten
Robert-Schuman-Straße 8 in 51109 Köln-Neubrück - 33 -

Grundriss Kellergeschoss tlw. gemäß Aufteilungsplan Anlage 10.2



Eigentumswohnung Nr. 28 im 6. Obergeschoss rechts hinten
Robert-Schuman-Straße 8 in 51109 Köln-Neubrück - 34 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Robert-Schuman-Straße



Robert-Schumann-Straße 8



Hauseingang

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Eingangsbereich



Eingang zur Wohnung Nr. 28 im 6. Obergeschoss



Loggia der Wohnung Nr. 28 im 6. Obergeschoss

Fotografische Aufnahmen

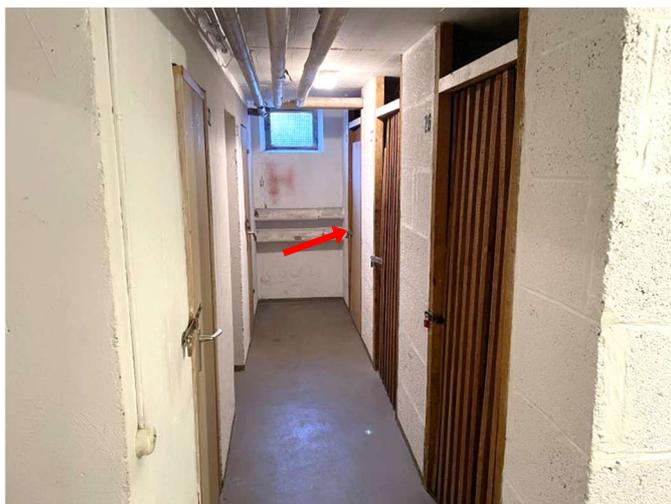
Anlage 11.3



Rückwärtige Ansicht mit Wohnung Nr. 28 im 6. OG



Wohnung Nr. 28 im 6. Obergeschoss hinten rechts



Kellerraum Nr. 28 zur Wohnung Nr. 28