signiert von:
Thomas Eu
am: 07.10.2025
mit:
digiSeal® by secrypt

Von der IHK Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

THOMAS EU
Dipl.-Ing. Architekt

Karolingerring 31
50678 Köln
T: 0221-34 66 40 30
F: 0221-34 66 40 29

Fritz-Schäffer-Straße 1
53113 Bonn
T: 0228-92 93 91 82

info@eu-immobilienbewertung.de
www.eu-immobilienbewertung.de

Deutsche Kreditbank AG
IBAN: DE27 1203 0000 1059 0379 84
BIC: BYLADEM1001
UST-IdNr. DE202542672

Dipl.-Ing. Thomas Eu | Karolingerring 31 | 50678 Köln

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

Az.: 2025-08-08

07.10.2025

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die unbebauten Grundstücke in 50829 Köln, Obere Dorfstraße o. Nr. (Gemarkung Müngersdorf, Flur 27, Flurstücke 136/20 und 137/20)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: **93 K 84/24**

Wertermittlungsstichtag:	24.09.2025
Qualitätsstichtag:	24.09.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	24.09.2025

PDF-Ausfertigung (Internetversion)
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 33 Seiten. Diese enthalten 7 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen und als PDF-Datei (Internetversion) erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.3	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	5
3	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme	6
3.1	Lage	6
3.2	Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.	7
3.3	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	8
4	Wertermittlung	12
4.1	Verfahrenswahl	12
4.2	Bodenwertermittlung	12
5	Verkehrswert	18
6	Anlagenverzeichnis	19

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objektadresse:	Obere Dorfstraße o. Nr., 50829 Köln
Katasterangaben:	Gemarkung Müngersdorf, Flur 27, Flurstücke 136/20 und 137/20
Bewertungsobjekt:	zwei unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 2.189 m², vordere Teilfläche mit Baulandqualität, insgesamt stark verwildert (und nicht frei zugänglich)
Wohnungsbindung:	nicht relevant (unbebaute Grundstücke)
Zubehör:	nicht vorhanden
Altlasten:	keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden
Baudenkmal:	nicht relevant (unbebaute Grundstücke)
Bodendenkmal:	Bei der Planung von Bauvorhaben mit Bodeneingriffen ist die Einbindung des Römisch-Germanischen Museums/ Archäologische Bodendenkmalpflege und -denkmalschutz der Stadt Köln erforderlich.
Überbau:	nicht vorhanden
Grunddienstbarkeiten:	nicht vorhanden
Mieter und Pächter:	Gemäß Auskunft des Antragstellers bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.
Unternehmen:	Eigentümerseits betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	717.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-33.000 €
Verkehrswert:	684.000 €
Einzelwert Flurstück 137/20:	641.000 €
Einzelwert Flurstück 136/20:	43.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Köln Reichenspergerplatz 1 50670 Köln
Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 31.07.2025 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 31.07.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des in Abschnitt 2.2 genannten Objekts erstattet werden.
Wertermittlungsstichtag:	24.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
Qualitätsstichtag:	24.09.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 24.09.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Einschreiben vom 28.08.2025 fristgerecht eingeladen. Der Ortstermin hat um ca. 11:00 Uhr begonnen und wurde um ca. 11:30 Uhr beendet.
Umfang der Ortsbesichtigung:	Es wurde eine reine Außenbesichtigung durchgeführt. Die Grundstücke konnten dabei überwiegend nur von der Straße und dem rückwärtig angrenzenden Feldweg aus in Augenschein genommen werden. Auf Grund der starken Verwilderung und der vorhandenen Einfriedung (Bauzaun) waren die Grundstücke nicht frei zugänglich.
Teilnehmende am Ortstermin:	• Frau xxx (Antragsgegner zu 2.) • Herr xxx (Antragsgegner zu 3.) • Herr Thomas Eu (beauftragter Sachverständiger) Mit Schreiben vom 11.09.2025 teilte der Verfahrensbevollmächtigte des Antragstellers mit, dass weder der Antragsteller noch er selbst an der Ortsbesichtigung teilnehmen werden.

2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	2 unbebaute Grundstücke	
Objektadresse:	Obere Dorfstraße o. Nr., 50829 Köln	
Grundbuch- /Katasterangaben: (gemäß Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs)	Amtsgericht: Grundbuch von: Blatt:	Köln Müngersdorf 22260
	lfd. Nr.: Gemarkung: Flur: Flurstück: Wirtschaftsart und Lage: Größe:	3 Müngersdorf 27 136/20 Waldfläche, Obere Dorfstr. 1.141 m²
	lfd. Nr.: Gemarkung: Flur: Flurstück: Wirtschaftsart und Lage: Größe:	4 Müngersdorf 27 137/20 Waldfläche, Obere Dorfstr. 1.048 m²

Hinweis:
Bei den beiden Flurstücken handelt es sich auch um zwei Grundstücke im Rechtssinne. Die beiden Grundstücke werden als wirtschaftliche Einheit angesehen. Neben dem Gesamtwert werden in diesem Gutachten auftragsgemäß auch die Einzelwerte ausgewiesen.

Eigentümer: (gemäß Abt. I des vorliegenden Grundbuchauszugs)	1a) xxx b) xxx - je zu ½ -

2.3 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für diese Gutachtenerstellung standen im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

- Grundbuchauszug vom 01.08.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 12.08.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Köln vom 04.09.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Köln vom 22.08.2025
- Beitragsbescheinigung der Stadt Köln vom 19.08.2025
- Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 04.09.2025
- Auskunft aus der (Boden-)Denkmalliste der Stadt Köln vom 02.10.2025
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 01.10.2025

Alle Feststellungen des Sachverständigen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften zum Wertermittlungsstichtag beruhen ausschließlich auf einer Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie auf den herangezogenen Unterlagen, Auskünften und Informationen. Die Unterlagen, Auskünfte und Informationen wurden auf ihre Plausibilität geprüft und im Übrigen als richtig und gültig angenommen.

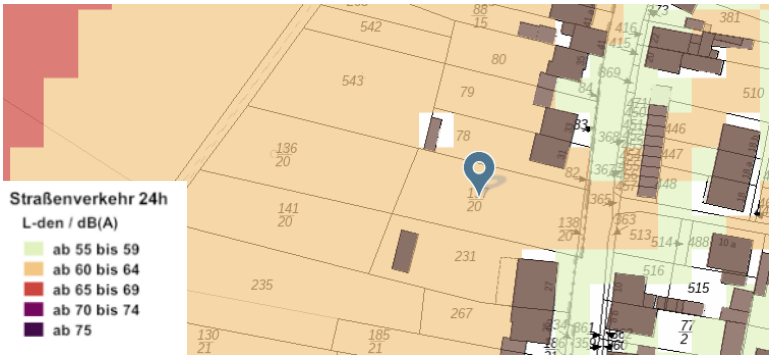
3 Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme

3.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Köln (ca. 1.090.000 Einwohner); Stadtbezirk 4 - Ehrenfeld (ca. 109.000 Einwohner); Stadtteil Bocklemünd/Mengenich (ca. 11.000 Einwohner)
wirtschaftliche / demografische Rahmendaten:	Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für die Stadt Köln beträgt +0,2 % (Quelle: www.wegweiser-kommune.de, Stand 2023). Köln ist dem Demografietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik) zugeordnet. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Köln beträgt im August 2025 9,3 % (Nordrhein-Westfalen 8,0 %, Deutschland 6,4 %). Die Kaufkraftkennziffer in der Stadt Köln liegt 2024 bei 106,1 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100.
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1, 2)	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 1 (ca. 1,5 km entfernt) <u>Bahnhöfe:</u> (Regional-)Bahnhof Köln-Ehrenfeld (ca. 6 km entfernt); Köln Hauptbahnhof (ca. 9 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Flughafen Köln-Bonn (ca. 31 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Lage im linksrheinischen Stadtteil Bocklemünd/Mengenich, ca. 9 km nordwestlich des Kölner Stadtzentrums; auf der Westseite der Oberen Dorfstraße, am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage von Mengenich; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte etc. in fußläufiger Entfernung bzw. kurzer Fahrentfernung; Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung, Stadtbahnhaltestelle Görlinger-Zentrum ca. 1 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	im Bereich Obere Dorfstraße überwiegend 2-geschossige Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser sowie kleinere Mehrfamilienwohnhäuser in offener und geschlossener Bauweise; rückwärtig überwiegend Gartenlandflächen; im weiteren Bereich (Richtung Autobahn) überwiegend verwilderte Grünfläche (ehem. Produktionsfläche für Heilpflanzen bzw. Baumschule, Bestandteil des Bebauungsplangebiets „BioCampus Cologne“)

Beeinträchtigungen:

Beeinträchtigung durch Straßenverkehr (Autobahn 1 in einer mittleren Entfernung von ca. 180 m);
24-Stunden-Pegel L-den ≥ 60 ≤ 64 dB (A)[1]:



Lagebeurteilung:

mittlere Wohnlage;
Vorortlage

3.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Das Flurstück 137/20 hat eine Straßenfront (zur Oberen Dorfstraße) von knapp 20 m und eine mittlere Tiefe von knapp 53 m. Das rückwärtig an das Flurstück 137/20 angrenzende Flurstück 136/20 hat eine mittlere Breite von ca. 21 m und eine mittlere Tiefe von ca. 55 m. Die Flurstücke sind leicht unregelmäßig geformt.

Topografie:

eben

Erschließung:

Die Erschließung des Flurstücks 137/20 erfolgt unmittelbar über die Obere Dorfstraße (städtische Erschließungsfläche). Das Flurstück 136/20 liegt in zweiter Reihe hinter der Oberen Dorfstraße und grenzt rückwärtig an einen Feldweg (städtisches Nachbarflurstück 51, keine öffentliche Erschließungsanlage).

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll/endgültig ausgebaut;
Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beidseitig vorhanden

Baugrund, Grundwasser:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen (z. B. hinsichtlich der Tragfähigkeit) wurden nicht angestellt.

[1] Quelle: www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de, Recherche am 24.09.2025

Altlasten:	Auf Anfrage teilt die die Stadt Köln mit Schreiben vom 22.08.2025 folgendes mit: *„[…] über die angefragten Flurstücke liegen im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor […]“* Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach evtl. vorhandenen oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. derzeitigen Nutzungen untersucht. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht von Altlasten betroffen ist. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so hätte der zu ermittelnde Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.

3.3 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

Bauplanungsrecht:	<u>Flächennutzungsplan:</u> Der überwiegende Bereich des Flurstücks 137/20 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Köln als Wohnbaufläche dargestellt[2]. Eine kleine Teilfläche im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 137/20 sowie das daran angrenzende Flurstück 136/20 sind als Grünfläche dargestellt. <u>Bebauungsplan:</u> Für den Bereich der Flurstücke 136/20 und 137/20 ist gemäß Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 04.09.2025 kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Ein Aufstellungsbeschluss besteht ebenfalls nicht.
Bodenordnungsverfahren:	Gemäß Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 04.09.2025 sind die Flurstücke 136/20 und 137/20 in kein Umlegungsverfahren einbezogen.
Sonstiges / Nutzungsbeschränkungen:	Gemäß Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 04.09.2025: • Wasserschutzgebiet III B (bestehend)[3] • Vogelschlagrisiko
Bauordnungsrecht / Baugenehmigungen:	Der Sachverständige hat am 12.08.2025 bei der Stadt Köln eine Bauakteneinsicht beantragt. Mit E-Mail vom 27.08.2025 teilt die Stadt Köln folgendes mit: *„[…] Leider können wir Ihnen keine Akteneinsicht ermöglichen, da uns hierzu keine Akte vorliegt […]“* Laufende Baugenehmigungsvorgänge sind nicht bekannt.

[2] Quelle: www.stadt-koeln.de, Recherche am 24.09.2025

[3] Wasserschutzgebietsverordnung Weiler vom 21.10.1991

Lasten und Beschränkungen: (Abteilung II des Grundbuchs)	Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug besteht in Abteilung II folgende Eintragung: lfd. Nr. 1: *„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 84/24). Eingetragen am 22.07.2025.“* Dieser Eintragung wird kein besonderer Werteinfluss beigemessen.
Hypotheken, Grund- und Rentenschulden: (Abteilung III des Grundbuchs)	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (zum Beispiel begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baulasten:	Auf Anfrage teilt die Stadt Köln mit Schreiben vom 04.09.2025 folgendes mit: *„[…] im Baulastenverzeichnis der Stadt Köln sind zu Lasten der/des oben angegebenen Grundstücke/s **keine Baulasten** eingetragen. Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken 51, 78, 141/20, 231 und 543 sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen. Ansonsten sind begünstigende Baulasten nicht feststellbar.“*
(Boden-)Denkmalschutz:	Auf Anfrage teilt die Stadt Köln mit E-Mail vom 02.10.2025 folgendes mit: *„[…] Das Grundstück Obere Dorfstr. [29], 50829 Köln-Bocklemünd/Mengenich, Gemarkung Müngersdorf, Flur 27, Flurstücke 136/20, 137/20 liegt auf der jüngeren Mittelterrasse, unweit der Hangkante zu einer östlich verlaufenden Altarmrinne. Das hochwassergeschützte, fruchtbare Areal stellt seit der frühen Jungsteinzeit, aber bspw. auch in der vorrömischen Eisenzeit, einen bevorzugten Siedlungsraum dar. Das Grundstück Obere Dorfstr. [29] liegt im Randbereich eines entsprechenden Siedlungsraums sowie des sich seit dem Mittelalter herausbildenden, historischen Ortskerns von Mengenich. Bei der Planung von Bauvorhaben mit Bodeneingriffen auf dem Grundstück ist die Einbindung des Römisch-Germanischen Museums/ Archäologische Bodendenkmalpflege und -denkmalschutz der Stadt Köln […] erforderlich […]“* Hinweis: Die Grundstücke wurden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter archäologisch untersucht. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke nicht von archäologischen Maßnahmen/Funden betroffen sind. Ein Werteinfluss ist nur insoweit berücksichtigt, wie er in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

beitragsrechtlicher Zustand:

Auf Anfrage teilt die Stadt Köln mit Beitragsbescheinigung vom 19.08.2025 folgendes mit:
„[…] das o. g. Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird für das Grundstück an der Erschließungsanlage Obere Dorfstraße nicht mehr erhoben. Diese Bescheinigung bezieht sich nur auf die Regelungen der §§ 127-135 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBL, I S. 3634). Für das o. g. Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung zurzeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.“

Entwicklungszustand:
(Grundstücksqualität)

Nach § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Auf dieser Grundlage wird eine Vorderland- /Straßenrandbebauung vom Sachverständigen grundsätzlich als zulässig beurteilt und es erfolgt eine entsprechende Einstufung als baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Eine Hinterlandbebauung (in zweiter Reihe hinter der Oberen Dorfstraße) ist nach Einschätzung des Sachverständigen nicht zulässig. Der rückwärtige Bereich wird als Gartenland eingestuft.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Sachverständige die Zulässigkeit von Vorhaben nicht abschließend beurteilen kann. Über die Zulässigkeit von Vorhaben wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Nutzung und Vermietungssituation:

Die zu bewertenden Grundstücke sind unbebaut. Gemäß Auskunft des Antragstellers bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

Beide Flurstücke befinden sich in einem stark verwilderten Zustand mit Aufwuchs aus Gehölzen (Bäume, Sträucher) sowie dichter, unregelmäßiger Bodenvegetation. Die Wertminderung, die sich aus den mit der Beseitigung des hinderlichen Bewuchses verbundenen Aufwendungen ergibt, wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Hinweis:
Mindestens ein großer Laubbaum, der sich auf dem vorderen Flurstück 137/20 befindet, ist nach Einschätzung des Sachverständigen durch die Baumschutzsatzung (BSchS) der Stadt Köln geschützt und darf ohne Erlaubnis der Stadt weder entfernt noch verändert werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass eine Erlaubnis zur Entfernung des Baums erteilt wird, sofern ein zulässiges (Bau-)Vorhaben sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann (vgl. § 7 Abs. 2 BSchS).

4 Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*"

Die Wertermittlung wird nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 durchgeführt. Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

4.1 Verfahrenswahl

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Nach den Regelungen der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Bewertungsteilbereiche

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine ortsübliche Grundstückstiefe. Unter Berücksichtigung von entsprechenden Orientierungswerten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 33) wird die ortsübliche Grundstückstiefe im vorliegenden Fall mit ca. 35 m angesetzt. Dahinterliegende Grundstücksflächen sind bei einer Wertermittlung gesondert zu behandeln. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Aufteilung in die nachfolgend beschriebenen Bewertungsteilbereiche (vgl. Anlage 4):

Bewertungsteilbereich	Nutzung	Fläche
A (Vorderland - bis ca. 35 m Tiefe)	Bauland	700 m²
B (Hinterland 1 - ca. 35 m bis ca. 53 m Tiefe)	hausnahes Gartenland	348 m²
C (Hinterland 2 - ab ca. 53 m Tiefe, Flurstück 136/20)	hausfernes Gartenland	1.141 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.189 m²

4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

4.2.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert wurde über das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen erkundet (www.boris.nrw.de). Der zonale Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Bodenrichtwertnummer 405003) beträgt **910 €/m²** zum Stichtag 01.01.2025 und ist mit folgenden Merkmalen beschrieben:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl:	II
Fläche:	350 m²
Bemerkung:	Untere Dorfstr. 108-110

4.2.2.2 Vergleichskaufpreise

Der Bodenrichtwert wird nachfolgend auf der Grundlage mehrerer Vergleichskaufpreise auf Eignung/Plausibilität überprüft. Die Vergleichskaufpreise stammen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln (Auskunft des Gutachterausschusses vom 01.10.2025).

Der Sachverständige orientiert sich bei der Prüfung an 10 Kaupreisen für unbebaute (Bau-)Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in mittleren Lagen in den Stadtteilen Bocklemünd/Mengenich, Esch/Auweiler, Vogelsang und Widdersdorf mit Grundstücksflächen zwischen 191 m² und 662 m² (im Mittel 377 m²). Die Kaufverträge wurden im Zeitraum Mai 2022 bis Juli 2025 abgeschlossen:

Vertragsdatum	Kaufpreis gesamt	Grundstücksfläche	Kaufpreis relativ
Sept. 2022	400.000 €	503 m²	795 €/m²
Dez. 2022	110.000 €	344 m²	320 €/m²
Febr. 2025	140.000 €	254 m²	551 €/m²
Mai 2024	235.000 €	218 m²	1.078 €/m²
Juli 2023	185.000 €	191 m²	969 €/m²
Nov. 2023	460.000 €	316 m²	1.456 €/m²
März 2023	600.000 €	600 m²	1.000 €/m²
Mai 2022	500.000 €	662 m²	755 €/m²
Juli 2025	349.000 €	365 m²	956 €/m²
April 2023	295.000 €	312 m²	946 €/m²

Die Kaufpreise liegen zwischen 320 €/m² und 1.456 €/m². Der Mittelwert beträgt 883 €/m². Nach dem Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten (Ausschlusskriterium ± 30 % vom Mittelwert) verbleiben 7 Kaufpreise, die zwischen 755 €/m² und 1.078 €/m² liegen. Der Mittelwert beträgt nach Anwendung des Ausschlusskriteriums 928 €/m².

Der Bodenrichtwert in Höhe von 910 €/m² wird auf dieser Grundlage als plausibel/geeignet erachtet und als Basis für die nachfolgende Bodenwertermittlung herangezogen.

4.2.2.3 Bodenwertermittlung auf der Basis eines Bodenrichtwerts

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da nach Einschätzung des Sachverständigen keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

Das Bewertungsgrundstück ist beeinträchtigt durch Verkehrslärmimmissionen (vgl. 3.1). Die Lage wird im Vergleich zur Lage des Bodenrichtwertgrundstücks als etwas schlechter beurteilt. Allgemeine Anpassungsfaktoren zur Qualifizierung und Quantifizierung von derartigen Lageunterschieden sind nicht bestimmbar. Der diesbezügliche Abschlag wird pauschal rd. 10 % geschätzt (Anpassungsfaktor 0,90).

Bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wurde bei der Auswertung von Kaufpreisen ein Zusammenhang zwischen der Grundstücksgröße und dem Bodenwert je Quadratmeter festgestellt. Dem Bewertungsteilbereich A ist eine Grundstücksfläche von 700 m² zugeordnet. Aufgrund der guten Eignung für eine Doppelhausbebauung mit Teilung in zwei Grundstücke von jeweils ca. 350 m² (gemäß der Richtwertbeschreibung) wird an dieser Stelle keine Anpassung für erforderlich gehalten.

Ansonsten entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend dem Bodenrichtwertgrundstück. Weitere Anpassungen werden für nicht erforderlich erachtet.

Auf dieser Grundlage ergibt sich der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs A auf der Basis eines Bodenrichtwerts für den individuellen Wohnungsbau wie folgt:

Bodenrichtwert	=	910 €/m²
Anpassung Lage	x	0,90
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	819 €/m²
Fläche	x	700 m²
Bodenwert Bewertungsteilbereich A	=	573.300 €
	rd.	**573.000 €**

4.2.2.4 Alternativ- /Kontrollbetrachtung

Die Bodenwertermittlung wurde zunächst auf der Basis eines Bodenrichtwerts für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) durchgeführt. Alternativ ist auf dem Bewertungsgrundstück auch eine Bebauung mit einem kleinen Mehrfamilienhaus bzw. einer kleinen Wohnungseigentumsanlage denkbar. Im Rahmen einer Alternativ- /Kontrollbetrachtung wird nachfolgend der Bodenwert für den Bewertungsteilbereich A auf der Basis eines Bodenrichtwerts für den Geschosswohnungsbau ermittelt.

Dieser zonale Bodenrichtwert (Bodenrichtwertnummer 405004) beträgt **690 €/m²** zum Stichtag 01.01.2025 und ist mit folgenden Merkmalen beschrieben:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl:	II
Geschossflächenzahl:	0,8
Bemerkung:	Ingendorfer Weg 61-67

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da nach Einschätzung des Sachverständigen keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

Das Bewertungsgrundstück ist beeinträchtigt durch Verkehrslärmimmissionen (vgl. 3.1). Die Lage wird im Vergleich zur Lage des Bodenrichtwertgrundstücks als etwas schlechter beurteilt. Allgemeine Anpassungsfaktoren zur Qualifizierung und Quantifizierung von derartigen Lageunterschieden sind nicht bestimmbar. Der diesbezügliche Abschlag wird pauschal rd. 10 % geschätzt (Anpassungsfaktor 0,90).

Der Bodenrichtwert bezieht sich hinsichtlich der Nutzungsart auf Mietwohnhausgrundstücke. Zur Umrechnung auf ein unbebautes Grundstück zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE) hält der Sachverständige unter Berücksichtigung von entsprechenden Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 45) im vorliegenden Fall einen „WE-Faktor“ von 1,3 für angemessen.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) beschreibt das Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse (mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen) zur Grundstücksfläche. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage wird die WGFZ im Rahmen der Wertermittlung überschlägig mit (13,80 m Breite x 12 m Tiefe x 2,75 Geschosse / 700 m² Grundstücksfläche =) rd. 0,65 ermittelt[4]. Die Umrechnung von der WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. Der Umrechnungskoeffizient für das Bodenrichtwertgrundstück (WGFZ 0,8) beträgt demnach 1,33 und für das Bewertungsgrundstück (WGFZ 0,65) 1,26. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,26 / 1,33 = rd. 0,95.

Ansonsten entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend dem Bodenrichtwertgrundstück. Weitere Anpassungen werden für nicht erforderlich erachtet.

[4] Es wird an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass der Sachverständige die Zulässigkeit von Vorhaben (und somit auch das auf dem Grundstück realisierbare Maß der baulichen Nutzung) nicht abschließend beurteilen kann. Über die Zulässigkeit von Vorhaben wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Auf dieser Grundlage ergibt sich der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs A auf der Basis eines Bodenrichtwerts für den Geschosswohnungsbau wie folgt:

Bodenrichtwert	=	690 €/m²
Anpassung Lage	x	0,90
Anpassung Art der baulichen Nutzung (WE-Faktor)	x	1,30
Anpassung WGFZ	x	0,95
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	767 €/m²
Fläche	x	700 m²
Bodenwert Bewertungsteilbereich A	=	536.900 €
	rd.	**537.000 €**

Der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs A wurde auf der Basis eines Bodenrichtwerts für den individuellen Wohnungsbaus mit rd. 573.000 € und auf der Basis eines Bodenrichtwerts für den Geschosswohnungsbau mit rd. 537.000 € ermittelt.

Bei Nutzungsalternativen ist grundsätzlich die höherwertigste Nutzung anzusetzen. Für den Bewertungsteilbereich A wird auf dieser Grundlage von einer wirtschaftlichen Nachfolgenutzung als Baulandfläche für den individuellen Wohnungsbau (Doppelhausbebauung) ausgegangen.

4.2.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

Gemäß Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln liegt der Kaufpreis von Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland) in einer Spanne von 6 % bis 91 % und im Mittel bei 33 % des Vorderlandwerts (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 27). Auf dieser Grundlage wird der rückwärtige Bereich des Flurstücks 137/20 (ab ca. 35 m bis ca. 53 m Tiefe) als hausnahes Gartenland mit rd. 250 €/m² (entsprechend rd. 30,5 % des Vorderlandwerts) angemessen bewertet. Bei einer Fläche von 348 m² ergibt sich damit der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs B mit (250 €/m² x 348 m² =) **87.000 €**.

4.2.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich C

Gemäß Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln liegt der Kaufpreis von Arrondierungsflächen aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen in einer Spanne von 2 % bis 19 % und im Mittel bei 11 % des Vorderlandwerts (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 27). Die Kaufpreise von „besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ liegen zwischen dem 0,3-fachen bis 5,5-fachen und im Mittel bei dem 2,4-fachen des Bodenrichtwerts für „Flächen der Landwirtschaft“ (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 47). Der Bodenrichtwert für die rückwärtig angrenzende Sondernutzungsfläche (öffentliche Grünfläche) beträgt 25 €/m² zum Stichtag 01.01.2025.

Der Bewertungsteilbereich C lässt sich keinem der vorgenannten Wertebereiche eindeutig zuordnen. Die genannten Vergleichswerte dienen jedoch als Orientierung, um eine realistische Spanne für die wertmäßige Einordnung abzuleiten.

Auf dieser Grundlage wird der Bereich des Flurstücks 136/20 als hausfernes Gartenland mit rd. 50 €/m² angemessen bewertet. Dieser Ansatz entspricht rd. 6 % des Vorderlandwerts, dem 5-fachen des nächstgelegenen Bodenrichtwerts für eine reine landwirtschaftliche Fläche bzw. dem 2-fachen des Bodenrichtwerts für die angrenzende Sondernutzungsfläche. Bei einer Fläche von 1.141 m² ergibt sich daraus der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs C mit (50 €/m² x 1.141 m² =) rd. **57.000 €**.

4.2.5 Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Der vorläufige Vergleichswert wird ermittelt aus der Summe der Bodenwerte der Bewertungsteilbereiche A, B und C. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher nicht erforderlich.

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 (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Teilungskosten
Für den Bewertungsteilbereich A wird von einer wirtschaftlichen Nachfolgenutzung als Baulandfläche für den individuellen Wohnungsbau ausgegangen, konkret in Form einer Doppelhausbebauung mit Teilung in zwei Grundstücke. Die Wertminderung, die sich im Zusammenhang mit den Aufwendungen für die unterstellte Grundstücksteilung ergibt, wird an dieser Stelle pauschal mit rd. 6.000 € geschätzt.

Rodungs- /Beräumungskosten
Die Grundstücke befinden sich in einem stark verwilderten Zustand. Die Wertminderung, die sich aus den mit der Beseitigung des hinderlichen Bewuchses verbundenen Aufwendungen ergibt, wird an dieser Stelle überschlägig mit rd. 27.000 € geschätzt. Dieser Ansatz entspricht durchschnittlich rd. 12,50 €/m² Grundstücksfläche (innerhalb einer geschätzten Spanne von 10 bis 15 €/m²).

besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal	Wertbeeinflussung
Teilungskosten	-6.000 €
Rodungs- /Beräumungskosten	-27.000 €
Summe	-33.000 €

Auf dieser Grundlage ergibt sich der Gesamtbodenwert (Vergleichswert) wie folgt:

Bodenwert Bewertungsteilbereich A (vgl. 4.2.2)	=	573.000 €
Bodenwert Bewertungsteilbereich B (vgl. 4.2.3)	+	87.000 €
Bodenwert Bewertungsteilbereich C (vgl. 4.2.4)	+	57.000 €
Summe der Bodenwerte der Teilbereiche (vorläufiger Vergleichswert)	=	717.000 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	717.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	33.000 €
Vergleichswert	=	684.000 €
	rd.	**684.000 €**

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von Grundstücken mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke orientiert sich vorrangig an den in die Bodenwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Gesamtbodenwert wurde im Vergleichswertverfahren zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 684.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert für die unbebauten Grundstücke in 50829 Köln, Obere Dorfstraße o. Nr. (Gemarkung Müngersdorf, Flur 27, Flurstücke 136/20 und 137/20) wird zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 auf der Grundlage des ermittelten Vergleichswerts mit insgesamt rd.

684.000 €

in Worten: sechshundertvierundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Einzelwerte der Flurstücke
Die Einzelwerte der beiden Flurstücke 136/20 und 137/20 ergeben sich wie folgt aus den Bodenwerten der Bewertungsteilbereiche unter Berücksichtigung/Zuordnung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Flurstück 137/20:

Bodenwert Bewertungsteilbereich A (vgl. 4.2.2)	=	573.000 €
Bodenwert Bewertungsteilbereich B (vgl. 4.2.3)	+	87.000 €
Summe der Bodenwerte der Bewertungsteilbereiche	=	660.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale[5]	-	19.000 €
Einzelwert Flurstück 137/20	=	**641.000 €**

Flurstück 136/20:

Bodenwert Bewertungsteilbereich C (vgl. 4.2.4)	=	57.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale[6]	-	14.000 €
Einzelwert Flurstück 136/20	=	**43.000 €**

[5] 6.000 € Teilungskosten zzgl. 13.000 € anteilige Rodungs- /Beräumungskosten

[6] anteilige Rodungs- /Beräumungskosten

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Köln, den 07.10.2025

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Eu

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

6 Anlagenverzeichnis

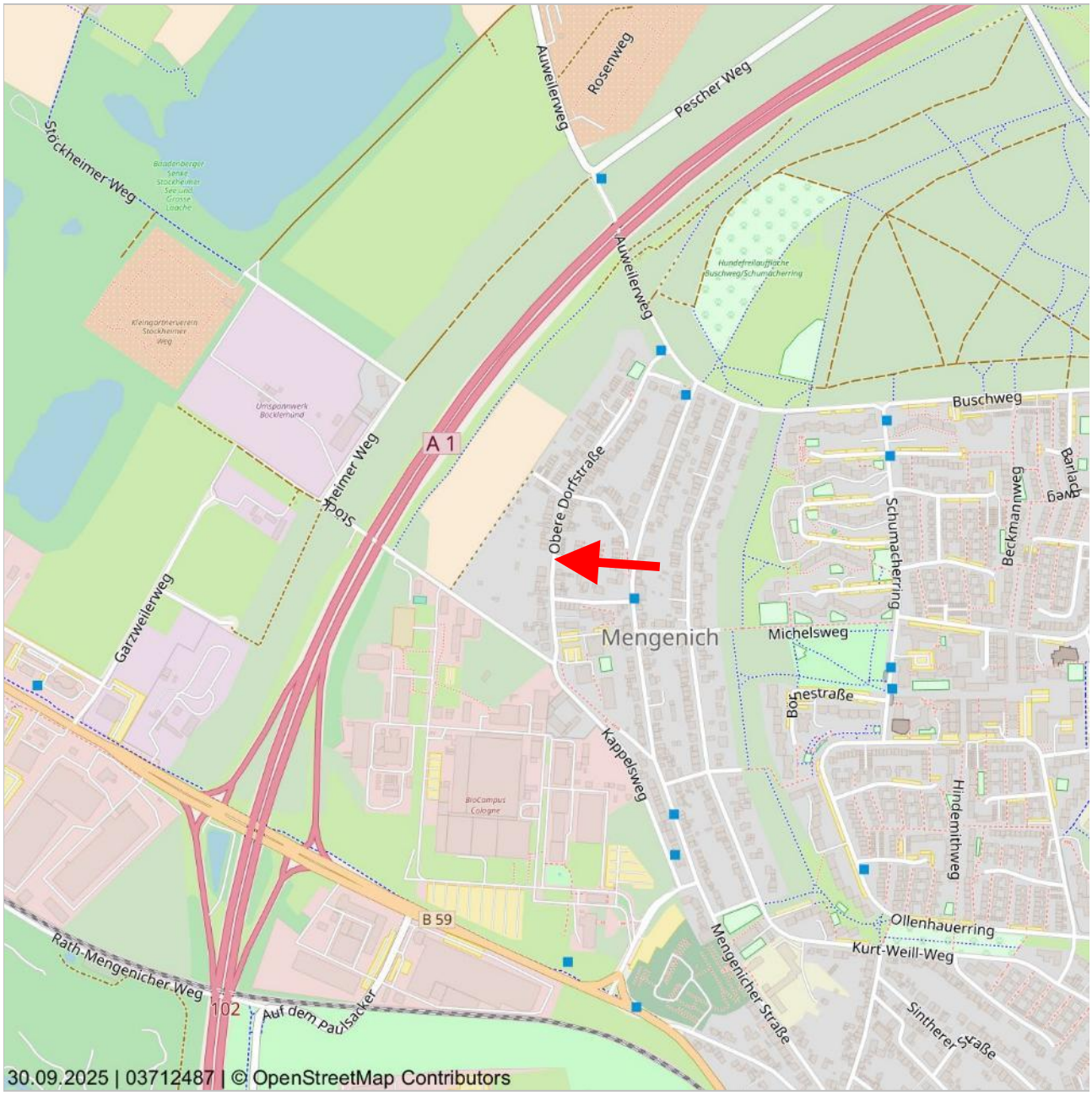
Anlage 1: Übersichtskarte (ohne Maßstab) 20
Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte (ohne Maßstab) 21
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab) 22
Anlage 4: Darstellung der Bewertungsteilbereiche (ohne Maßstab) 23
Anlage 5: Fotoübersichtsplan 24
Anlage 6: Fotos 25
Anlage 7: Auskünfte der Stadt Köln 29

In der vorliegenden Internetversion des Gutachtens sind nicht alle Anlagen enthalten. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Anlage 1: Übersichtskarte (ohne Maßstab)

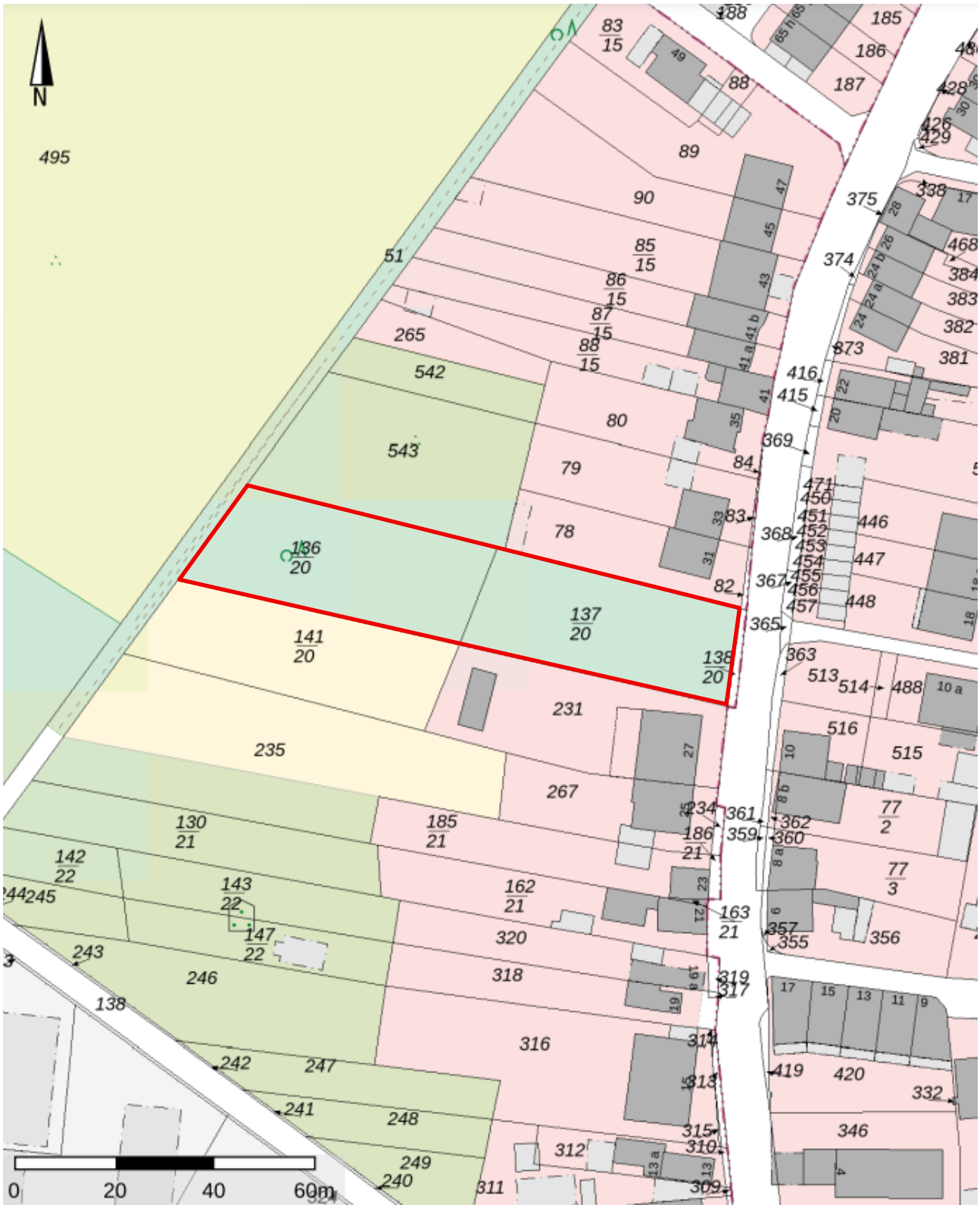
Quelle: www.on-geo.de

Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte (ohne Maßstab)



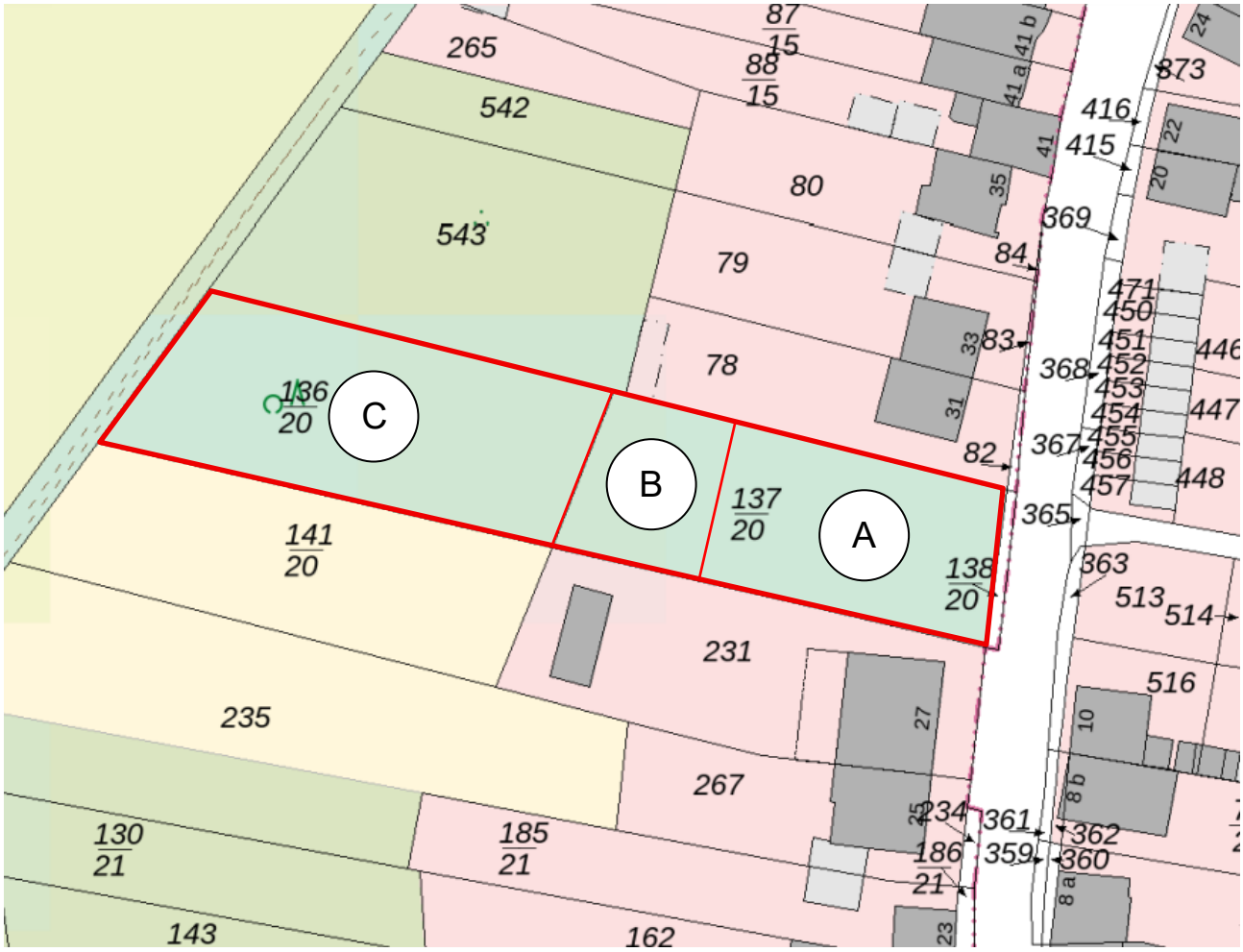
Quelle: www.on-geo.de

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: www.tim-online.nrw.de (Land NRW - Keine amtliche Standardausgabe)
Bearbeitete Ausschnittskopie

Anlage 4: Darstellung der Bewertungsteilbereiche (ohne Maßstab)



Quelle: www.tim-online.nrw.de (Land NRW - Keine amtliche Standardausgabe)
Bearbeitete Ausschnittskopie

Anlage 5: Fotoübersichtsplan

Quelle: www.tim-online.nrw.de (Land NRW - Keine amtliche Standardausgabe)
Bearbeitete Ausschnittskopie

Anlage 6: Fotos

Bild 1: Straßenansicht

Bild 2: Straßenansicht

Anlage 6: Fotos

Bild 3: Straßenansicht

Bild 4: Nachbarbebauung – Obere Dorfstraße Richtung Süden

Anlage 6: Fotos

Bild 5: Nachbarbebauung – Obere Dorfstraße Richtung Norden

Bild 6: Rückansicht (vom Feldweg)

Anlage 6: Fotos

Bild 7: Rückansicht (vom Feldweg)

Bild 8: rückwärtiger Feldweg – Blick Richtung Südwesten

Anlage 7: Auskünfte der Stadt Köln

In der Internetversion nicht enthalten

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Anlage 7: Auskünfte der Stadt Köln

In der Internetversion nicht enthalten

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 7: Auskünfte der Stadt Köln

In der Internetversion nicht enthalten

Beitragsbescheinigung

Anlage 7: Auskünfte der Stadt Köln

In der Internetversion nicht enthalten

Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht

Anlage 7: Auskünfte der Stadt Köln

In der Internetversion nicht enthalten

Auskunft Bodendenkmalschutz