

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 25.04.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 093 K 095/24
beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) der
Räume Nr. 49 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss (2 Appartements)
nebst Kellerraum

in dem Mehrfamilienreiheneckhaus



Hauptstraße 23
in
Köln-Rodenkirchen

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

78,293/10.000 Miteigentumsanteils

an dem Grundstück

Gemarkung Rondorf-Land, Flur 84,

Flurstücke 1058/5, 1966/5 und 2323,

verbunden mit dem Sondereigentum an den

**Räumen Nr. 49 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss (2 Appartements)
nebst Kellerraum**

in dem Mehrfamilienreiheneckhaus

Hauptstraße 23 in Köln-Rodenkirchen

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 07.04.2025

inkl. Risikoabschlag

zu:

230.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 16 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung.....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Appartementbeschreibung.....	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	7
2.3	Erschließung	9
2.4	Lage	9
2.5	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	11
2.5.1	Grundstück	11
2.5.2	Gebäude.....	11
2.5.3	Räume Nr. 49	12
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Ertragswertverfahren	15
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	Gebäudefaktor	20
3.3.2	Rohertragsfaktor.....	22
3.3.3	Vergleichswert.....	22
4.	Verkehrswert	22
5.	Allgemeine Hinweise	24
6.	Anlagen	25

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Räume Nr. 49 im Erdgeschoss (2 Appartements) nebst Kellerraum in dem Mehrfamilienreiheneckhaus Hauptstraße 23 in 50996 Köln-Rodenkirchen
- **Nutzung:** vermiert
- **WEG-Verwalter:** Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH & Co. KG Max-Planck-Straße 20, 50858 Köln
- **Zwangsvverwalterin:** Rechtsanwältin Rania Kour Merlostraße 2, 50668 Köln

- **Ertragswert:** **251.000 €**

Wohnfläche insgesamt: rd. 69 m²
davon Appartement 1: rd. 35 m²
Appartement 2: rd. 34 m²
jährlicher Rohertrag: 10.764 €
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

- **Vergleichswert:** **249.000 €**

Gebäudefaktor: 3.620 €/m²
Rohertragsfaktor: 23

- **Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):** **230.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 21.02.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 095/24 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Räume Nr. 49 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss (2 Appartements) nebst Kellerraum in dem Mehrfamilienreiheneckhaus Hauptstraße 23 in Köln-Rodenkirchen.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Darüber hinaus soll das im Grundbuch eingetragene Recht in der Abteilung II Nr. 1 bewertet und die Bewertung nur in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten dem Amtsgericht mitgeteilt werden.

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
- ein einfacher Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

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

Das Bewertungsobjekt konnte nur tlw. von innen besichtigt werden. Die Bewertung wird daher aufgrund der Außenbesichtigung und der Teil-Innenbesichtigung am 07.04.2025 sowie der vorhandenen Unterlagen 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 Appartementbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Wohnungsgrundbuch von Rondorf-Land auf dem Blatt 3.651 unter der lfd. Nr. 1 BV eingetragen:

*„78,293/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Rondorf-Land, Flur 84,*

- *Flurstück 1058/5, Gebäude- und Freifläche,
Hauptstr. Ro 23, 23 A, 23 B, 23 C, 23 D, 25, 25 A,
Hombergstr. 7, 9, 11, 13, 15, 17,
Größe 313 m²*
- *Flurstück 1966/5, Gebäude- und Freifläche,
Hauptstr. Ro 23, 23 A, 23 B, 23 C, 23 D, 25, 25 A,
Hombergstr. 7, 9, 11, 13, 15, 17,
Größe 1.372 m²*

- *Flurstück 2323, Gebäude- und Freifläche,
Hauptstr. Ro 23, 23 A, 23 B, 23 C, 23 D, 25, 25 A,
Hombergstr. 7, 9, 11, 13, 15, 17
Größe 3.183 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der
Nummer 49 bezeichneten nicht Wohnzwecken dienenden Räumen mit
Kellerraum im Erdgeschoß Bellevue I.
Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Mitei-
gentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 3601 - 3692, 3846, 3847,
ausgenommen dieses Grundbuchblatt) gehörenden Sondereigentums-
rechte beschränkt.
...*
Bezug: Bewilligung vom 12. Januar 1979 ...“

In der Teilungserklärung vom 12.01.1979 (UR.Nr. 45/1979 des Notars Dr. Werner Hurst in Köln) ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht begründet worden.

Im Liegenschaftskataster sind die o.a. Flurstücke (Gesamtfläche 4.868 m²) in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart „*Mischnutzung mit Wohnen*“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer der zu bewertenden Räume ist Hauptstr. 23.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In Abt. II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

*„Recht zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung einer Trafostation ver-
bunden mit einer Einwirkungsbeschränkung für die Gas-, Elektrizitäts-
und Wasser-Werke Köln AG in Köln gemäß Bewilligung vom 26. Ja-
nuar 1978 ...“*

lfd. Nr. 6:

„Die Zwangsverwaltung ist angeordnet ...“

lfd. Nr. 7:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragung unter der lfd. Nr. 1 in der Abteilung II des Grundbuchs ermittelt.

Die Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsvermerke 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 25.04.2025 ruhen auf den Flurstücken 1058/5, 1966/5 und 2323 keine Baulisten.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 12.03.2025 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für das Bewertungsobjekt ist die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH & Co. KG, Max-Planck-Straße 20 in 50858 Köln. Gemäß Schreiben der WEG-Verwaltung vom 14.03.

2025 beträgt das monatliche Wohngeld z.Zt. 500,16 €; hierin sind Heizkosten enthalten. Es bestehen erhebliche Wohngeldrückstände.

Nach der Teil-Innenbesichtigung kann davon ausgegangen werden, dass in den vermieteten Räumen Nr. 49 kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist und kein Unternehmen betrieben wird.

2.3 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Hauptstraße (Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung, Beleuchtung und Parkmöglichkeiten) und einen von der Hauptstraße abzweigenden, mit Betonsteinpflaster befestigten Stichweg (Privatweg) sowie durch die Hombergstraße (asphaltierte Stichstraße bis zum Rhein mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung, Tempo 30-Zone) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.4 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Rodenkirchen (rd. 18.000 Einwohner), der zum gleichnamigen, linksrheinischen südlichen Kölner Stadtbezirk Rodenkirchen (rd. 113.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 4 - 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. Rodenkirchen ist ein beliebtes Wohnviertel mit guten bis sehr guten Wohn-

standorten. Ausgedehnte Grün- und Strandflächen am Rhein bieten vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Eine Stadtbahnlinie und mehrere Buslinien binden den Stadtteil an den öffentlichen Nahverkehr an. Über den Verteilerkreis Köln-Süd und das Autobahnkreuz Köln-Süd erreicht man die Autobahnen A 555 bzw. die A 4. Öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind in Rodenkirchen in ausreichendem Umfang vorhanden.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt im Norden von Rodenkirchen in unmittelbarer Rheinnähe (Rheinkilometer 683, Restaurant-Schiff Bootshaus Albatros) direkt neben der katholischen Kirche St. Maternus und rd. 0,3 km südöstlich der Rodenkirchener Brücke über die A 4, auf der linken Seite der Hauptstraße in Richtung Zentrum von Rodenkirchen gesehen. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich II- bis VII-geschossige gemischte Bebauung mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Restaurants und Cafés. Die Entfernung vom Grundstück mit dem Bewertungsobjekt bis zur A 555 bzw. A 4 (über den Verteilerkreis) beträgt rd. 2,3 km. In einem Umkreis von rd. 0,3 km befinden sich mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen. Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als gut zu bezeichnen.

Der Plötz-Immobilienführer stuft die Hauptstraße in Rodenkirchen als mittlere bis sehr gute Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 10) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 55 und 75 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 55 bis 70 dB(A). Ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in 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 L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

2.5 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.5.1 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 5 und 6), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7 und 8) sowie dem beigefügten Luftbild von Google Earth (Anlage 9) entnommen werden.

Die Freiflächen des tlw. mit einer Hecke, tlw. mit einem Metallgitterzaun eingefriedigten Grundstücks mit einer hohen Stützmauer zum Rheinuferweg werden als Zuwegungen und als begrünter bzw. gepflasterter Innenhof genutzt (tlw. Sondernutzungsrechte).

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 19.03.2025 liegen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.5.2 Gebäude

Das Grundstück ist mit einer V- bis VII-geschossigen Wohnanlage mit Tiefgarage bebaut, die aus den beiden Gebäudekomplexen Bellevue I (Häuser in der Hauptstraße Nr. 23, 25, 25a und Häuser in der Hombergstraße Nr. 7, 9) und Bellevue II (Häuser in der Hauptstraße Nr. 23a und Häuser in der Hombergstraße Nr. 11, 13, 15, 17) besteht. Sie wurde um 1980 als „*Rheinresidenz Bellevue*“ mit 95 Wohneinheiten und 2 „*nicht Wohnzwecken dienenden Räumen*“ sowie 82 Tiefgaragenstellplätzen

auf 3 Ebenen in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung 19.07.1976 mit Nachträgen). In einer der beiden nicht Wohnzwecken dienenden Einheiten befindet sich ein Barbershop, bei der anderen Einheit handelt es sich um das Bewertungsobjekt Nr. 49.

Ausbau und Unterhaltungszustand des Gebäudes Hauptstraße 23 mit dem Bewertungsobjekt sind als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Energieverbrauchskennwert des Gebäudes beträgt 176 kWh/m²*a. Wesentliche, den Verkehrswert mindernde Mängel oder Schäden wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Aus den Niederschriften über die Eigentümerversammlungen am 19.06.2023 und 22.08.2024 ergibt sich, dass ein hydraulischer Abgleich für die Heizungsanlage und eine Fassadensanierung sowie eine Erneuerung der Fenster- und Balkontüranlagen inkl. Dämmung der Rollladenkästen ansteht. Die Verwaltung wies darauf hin, „*dass die Finanzierung aktuell nur über die Erhebung einer Sonderumlage möglich wäre.*“

Am 06.12.1978 hat die Stadt Köln die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 WEG für das Bewertungsobjekt erteilt.

2.6.3 Räume Nr. 49

Die Räume Nr. 49 liegen im Erdgeschoss des Eckhauses Hauptstraße 23 und werden in der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan als „*Vinothek, 36 Plätze*“ bezeichnet. Sie sind inzwischen in 2 abgeschlossene Raumeinheiten mit 2 Hauseingängen aufgeteilt und werden zu Wohnzwecken genutzt. Eine Nutzungsänderungsgenehmigung durch das Bauamt der Stadt Köln bzw. durch die Wohnungseigentümerge meinschaft liegt nicht vor. **Die Zulässigkeit der Wohnnutzung wird vorliegend unterstellt.**

Die zur Hauptstraße hin orientierte Raumeinheit (Appartement 1) konnte nicht besichtigt werden. Sie soll nach Auskunft der WEG-Verwaltung vermietet sein, an der Hauseingangstür zu diesem Appartement befindet sich zwar ein Briefkasten, aber weder eine Klingel noch ein

Namensschild. Nach der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan (s. Anlage 11.1) errechnet sich die Wohnfläche des Appartements 1 zu rd. 35 m². Die Wohnfläche und der Unterhaltungszustand des Appartements konnten nicht überprüft werden. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.

Die zum Stichweg orientierte, ebenfalls vermietete Raumeinheit (Appartement 2) konnte besichtigt und aufgemessen werden; die Wohnfläche ergibt sich zu rd. 34 m² und verteilt sich auf folgende Räume (Grundriss s. Anlage 11.1):

- Flur: rd. 1 m²
- Abstellraum: rd. 1 m²
- Wohn-/Schlafraum: rd. 26 m²
- Duschbad: rd. 3 m²
- Kochecke: rd. 3 m²

Im Wohn-/Schlafraum befindet sich trotz des vorhandenen Duschbads zusätzlich noch eine Eckwanne. Der Unterhaltungszustand dieses Appartements mit einer Raumhöhe von rd. 3,0 m ist als mäßig zu bezeichnen; es besteht Renovierungsbedarf (Tapeten, Anstrich, Bodenbelag).

Zum Bewertungsobjekt gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss (Nutzfläche gemäß Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan rd. 13 m², Grundriss s. Anlage 11.2).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen 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 gewöhnli-

chen 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 Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit mehrgeschossiger bzw. gemischter Bebauung und den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: II, ausgebautes Dachgeschoss

zum Stichtag 01.01.2025 zu 1.140 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da eine abweichende Bodenpreisentwicklung in Köln-Rodenkirchen in diesem Jahr bisher nicht festzustellen ist, und auf das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt übertragen werden.

Der anteilige Bodenwert für das Bewertungsobjekt soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohn- bzw. Nutzflächen gebildet wurden. Im miteigentums-

anteilbezogenen Bodenwert ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum im Kellergeschoß berücksichtigt.

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$\begin{aligned} 4.868 \text{ m}^2 * 1.140 \text{ €/m}^2 * 78,293/10.000 &= 43.449 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{43.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

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 entfal-

lende 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 des Bewertungsobjekts z.Zt. im Mittel bei rd. 14 €/m². Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2023) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in sehr guter Wohnlage bei einer Wohnfläche um 40 m² Nettokaltmieten von 8,80 €/m² bis 11,50 €/m² aus.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und des Alters des Gebäudes sowie der Wohnfläche nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 13,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$(35 \text{ m}^2 + 34 \text{ m}^2) * 13,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 10.764 \text{ €}$$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV³ = 19 %

Reinertrag:

10.764 € * 0,81 = 8.719 €

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
 marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für
 Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermiete-
 tes Wohnungseigentum, linksrheinisch, 40 m² = 2,40 % ± 1,10 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
 rücksichtigung der Art des Bewertungsobjekts = 2,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

43.000 € * 0,0200 = 860 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

8.719 € - 860 € = 7.859 €

Gebäudealter: 2025 - 1980 = 45 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den An-
 lagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungs-
 dauer 80 Jahre, kleine Modernisierungen im Rah-
 men der Instandhaltung) = 38 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
 von 2,00 % und einer Restnutzungsdauer von 38
 Jahren = 26,441

³ Verwaltungskosten: 2 * 429 € = 858 €

Instandhaltungskosten: 69 m² * 14,00 €/m² = 966 €

Mietausfallwagnis: 10.764 € * 0,02 = 215 €

Summe = 2.039 €

= rd. 19 %

Gebäudewertanteil:

$$\begin{array}{rcl} 7.859 \text{ €} * 26,441 & = & 207.800 \text{ €} \\ \\ & = & \text{rd. } \mathbf{208.000 \text{ €}} \end{array}$$

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	43.000 €
• Gebäudewertanteil	=	208.000 €
<hr/>		
Summe	=	251.000 €

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 An-

lagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzungen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Im vorliegenden Fall konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung des Appartements 1 keine evtl. in dem Appartement bestehenden Mängel oder Schäden festgestellt, die Wohnfläche konnte nicht überprüft werden. **Daher und im Hinblick auf die fehlende Umnutzungsgenehmigung durch das Bauamt der Stadt Köln und durch die Wohnungseigentümergemeinschaft sowie die evtl. anstehende Sonderumlage erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag, in dem auch ein Anteil für den Instandsetzungsabschlag (Renovierungsbedarf) für das Appartement 2 enthalten sein soll.**

Somit ergibt sich der Ertragswert zu 251.000 € - 0 € = **251.000 €**

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben.

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

3.3.1 Gebäudefaktor

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln lagen die Verkaufspreise im Jahr 2024 für weiterverkauftes Wohnungseigentum

(Wohnfläche 60 m² bis 100 m², alle Wohnlagen, alle Ausstattungsstandards) der Baujahre 1966 bis 1980 im Stadtteil Rodenkirchen bei 3.898 €/m² (ermittelt aus 10 Kaufpreisen).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in dem Bereich von Rodenkirchen, in dem das Bewertungsobjekt liegt, zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert (= Gebäudefaktor) in Höhe von 3.850 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf weiterkaufte Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Baujahr: 1975
- Wohnfläche: 60 m²
- Gebäudestandard: mittel
- Modernisierungstyp: teilmodernisiert
- Geschosslage: 2
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 80
- Anzahl der Geschosse: 1 - 8
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 3.620 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	3850 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	208701		
Baujahr	1975	1978	0.0 %
Wohnfläche	60 m ²	69 m ²	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	80	95	0.0 %
Anzahl der Geschosse	1	6	0.0 %
Geschosslage	2	1	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-6.0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.620 €/m ²	

Hiermit ergibt sich folgender Wert:

$$69 \text{ m}^2 * 3.620 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{250.000 \text{ €}}$$

3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben, allerdings nicht für Eigentumswohnungen. Der Rohertragsfaktor für Mietwohnhausgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss zu 21 mit einer Spanne von 15 bis 29 ermittelt. Der benachbarte Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für wiederverkaufte, vermietete Eigentumswohnungen einen Rohertragsfaktor von 23 mit einer Spanne von 14,9 bis 38,6 ermittelt. Im vorliegenden Fall wird nach sachverständigem Ermessen ein mittlerer Rohertragsfaktor von 23 als marktangemessen angesehen. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$10.764 \text{ €} * 23 = \text{rd. } \mathbf{248.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 abgeleiteten Werten zu:

$$(250.000 \text{ €} + 248.000 \text{ €}) : 2 = \text{rd. } \mathbf{249.000 \text{ €}}$$

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: **251.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **249.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Räume Nr. 49 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss (2 Appartements) nebst Kellerraum in dem Mehrfamilienreiheneckhaus Hauptstraße 23 in Köln-Rodenkirchen wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände

nach Anbringen eines Risikoabschlags (inkl. Instandsetzungsabschlags für das Appartement 2) in Höhe von insgesamt 21.000 € (= rd. 10 % des Gebäudewertanteils des Ertragswerts in Höhe von 204.000 €) wegen der fehlenden Umnutzungsgenehmigung durch das Bauamt der Stadt Köln und durch die Wohnungseigentümergemeinschaft, wegen der evtl. anstehenden Sonderumlage sowie wegen der nur im Appartement 2 durchgeführten Innenbesichtigung und der dadurch bedingten nicht durchgeführten Überprüfung der Wohnfläche sowie des Unterhaltungszustands des Appartements 1

auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu 251.000 € - 21.000 € =

230.000 €

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. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
5. Übersichtskarte 1 : 50.000
6. Übersichtskarte 1 : 5.000
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Luftbildkarte
9. Luftbild Google Earth
10. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
11. Grundrisse
12. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 25.04.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.19003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

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

Baubeschreibung⁴

V-geschossiges Mehrfamilienreiheneckhaus Hauptstraße 23

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton, Mauerwerk
Fassade	Klinker, Sichtbeton
Decken	Beton
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech
Hauseingangstüren	in Holz mit einfachverglasten Lichtaus- schnitten (Drahtglas)
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Wärmeausstrahlung durch Wand- heizkörper
Fahrstuhl	Tragkraft 300 kg bzw. 4 Personen, Baujahr 1978
Treppenhaus	Fliesenbelag, Metallgeländer mit Handlauf
Tiefgarage	Metallgitterrolltor, Zufahrt von der Hombergstraße

⁴ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

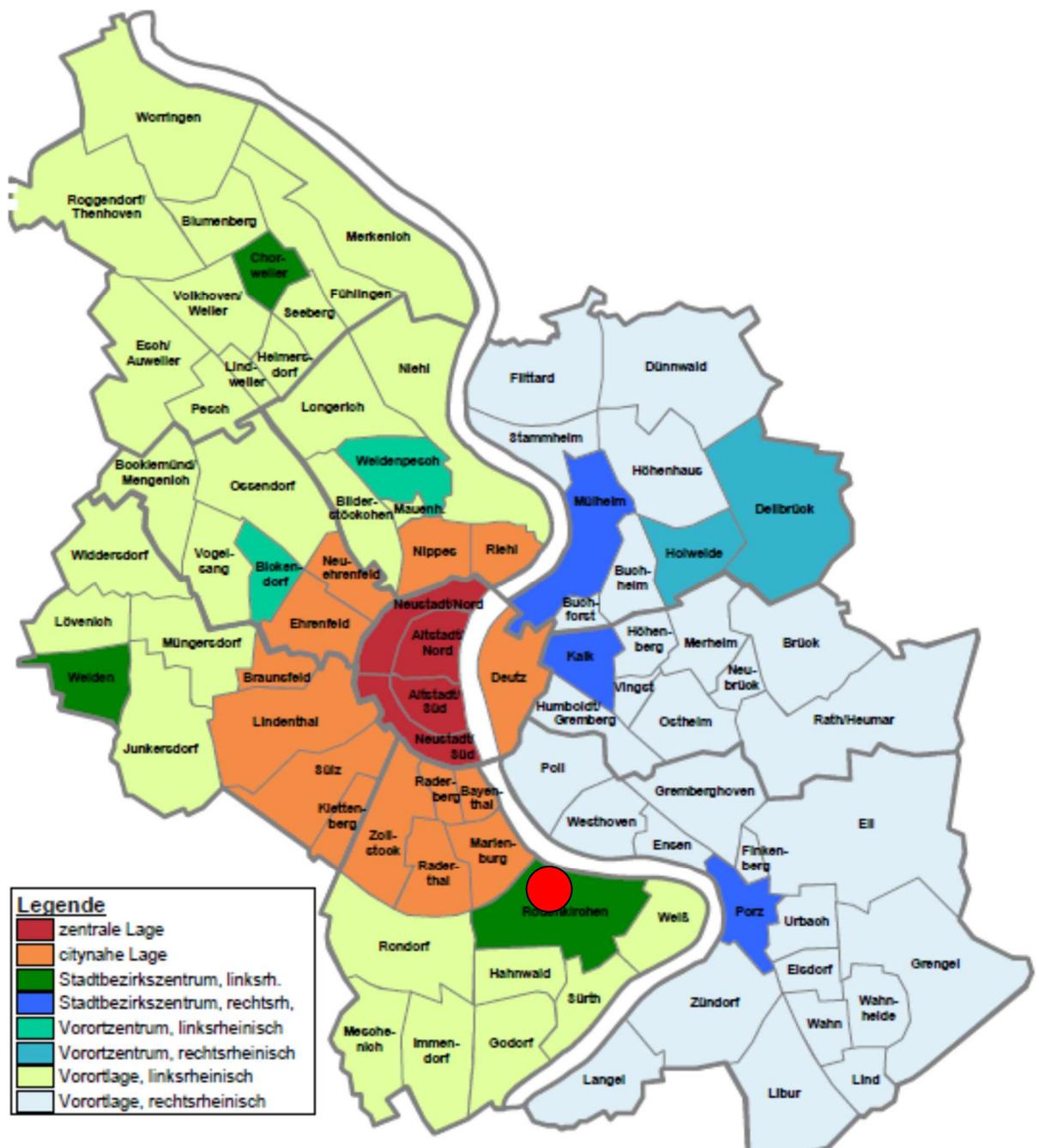
Appartement Nr. 2

Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, keine Rollläden
Fußböden	Estrich mit Laminat- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Anstrich und Tapeten, im Duschbad Wandfliesen raumhoch
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	<ul style="list-style-type: none">- Wohn-/Schlafraum mit Eckwanne- Duschbad mit Dusche, WC und kleinem Handwaschbecken

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 und 12.3) zu entnehmen.

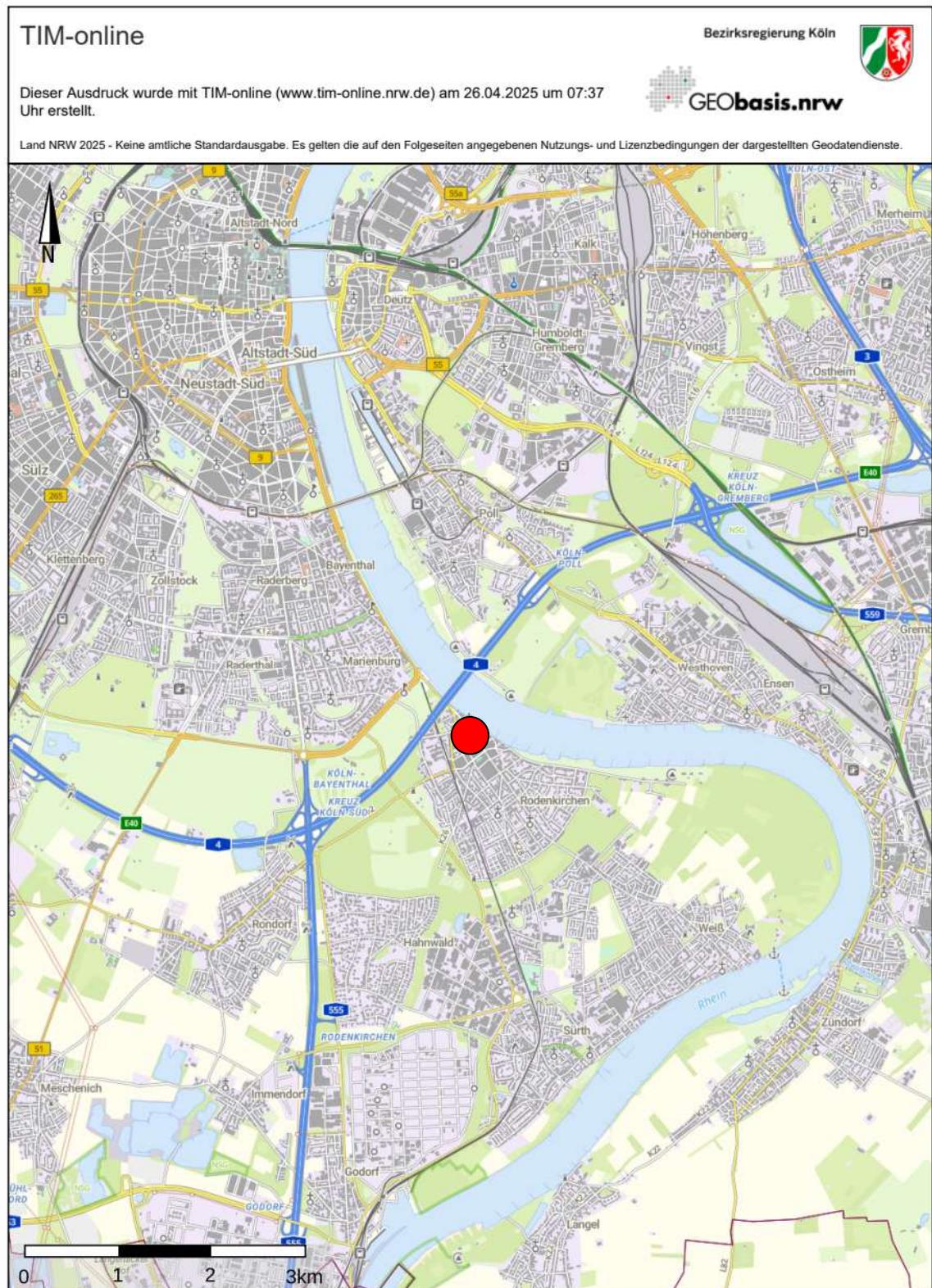
Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte

Anlage 4



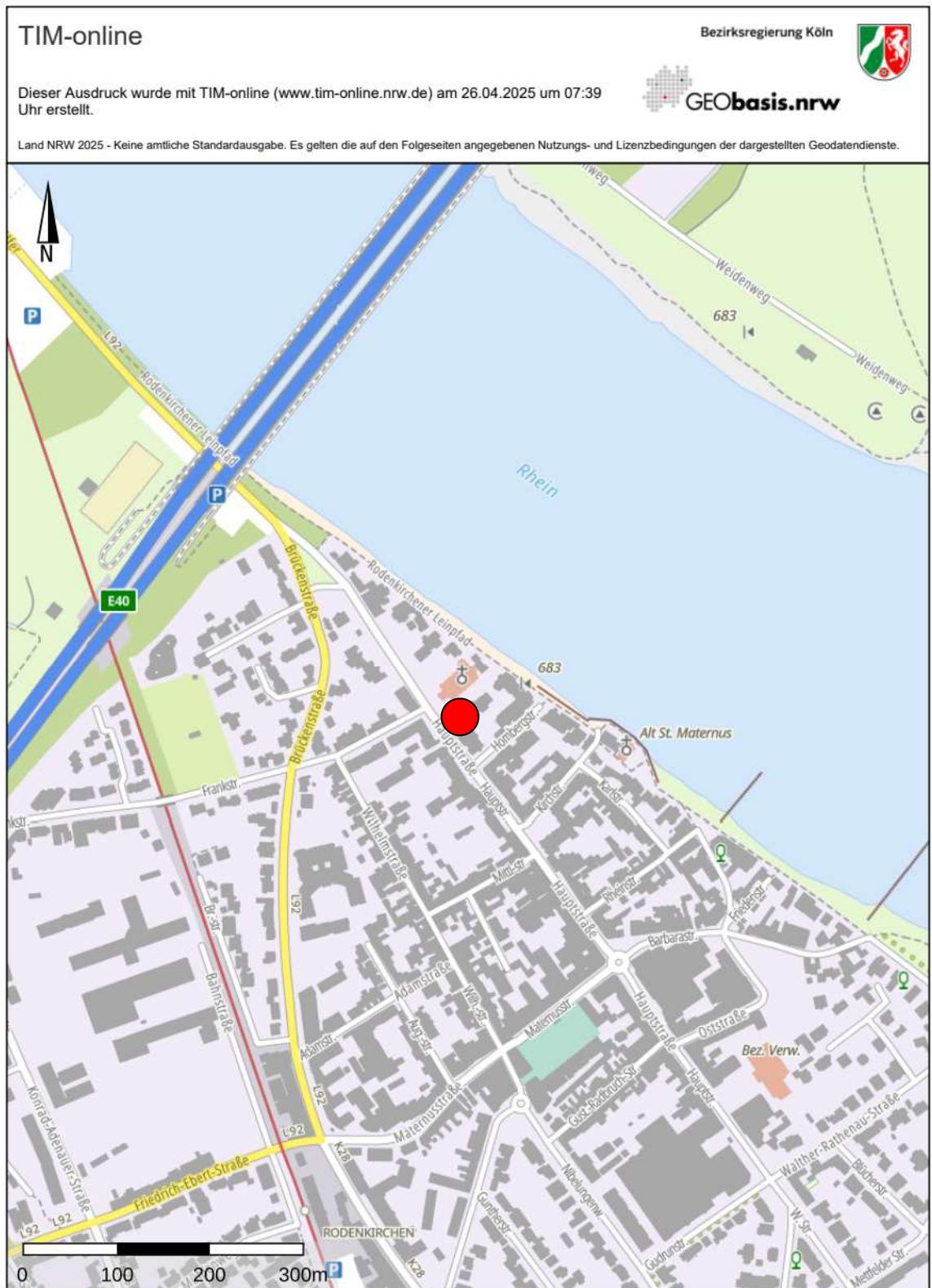
Übersichtskarte 1 : 50.000

Anlage 5



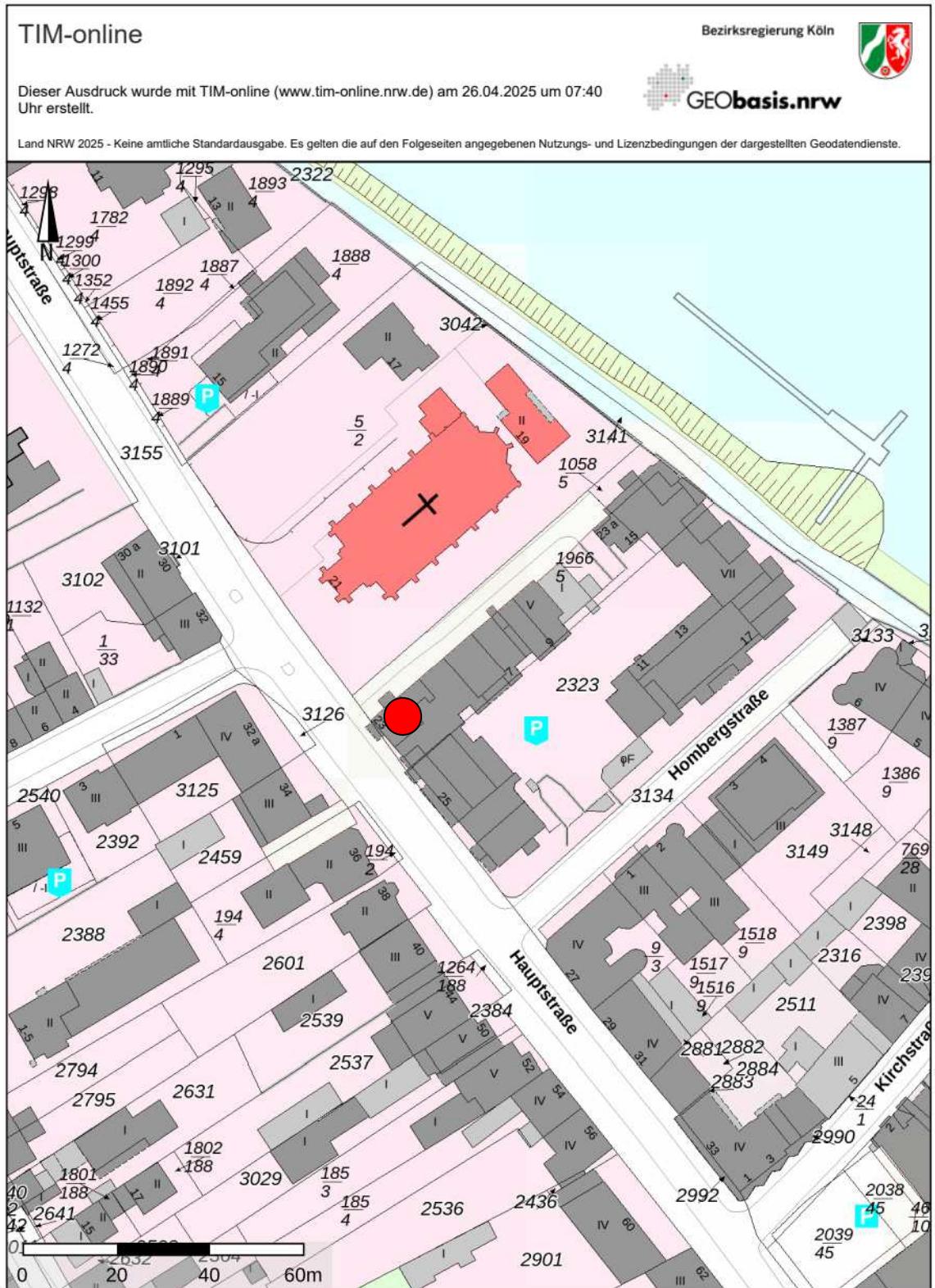
Übersichtskarte 1 : 5.000

Anlage 6



Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7



Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte **Anlage 8**

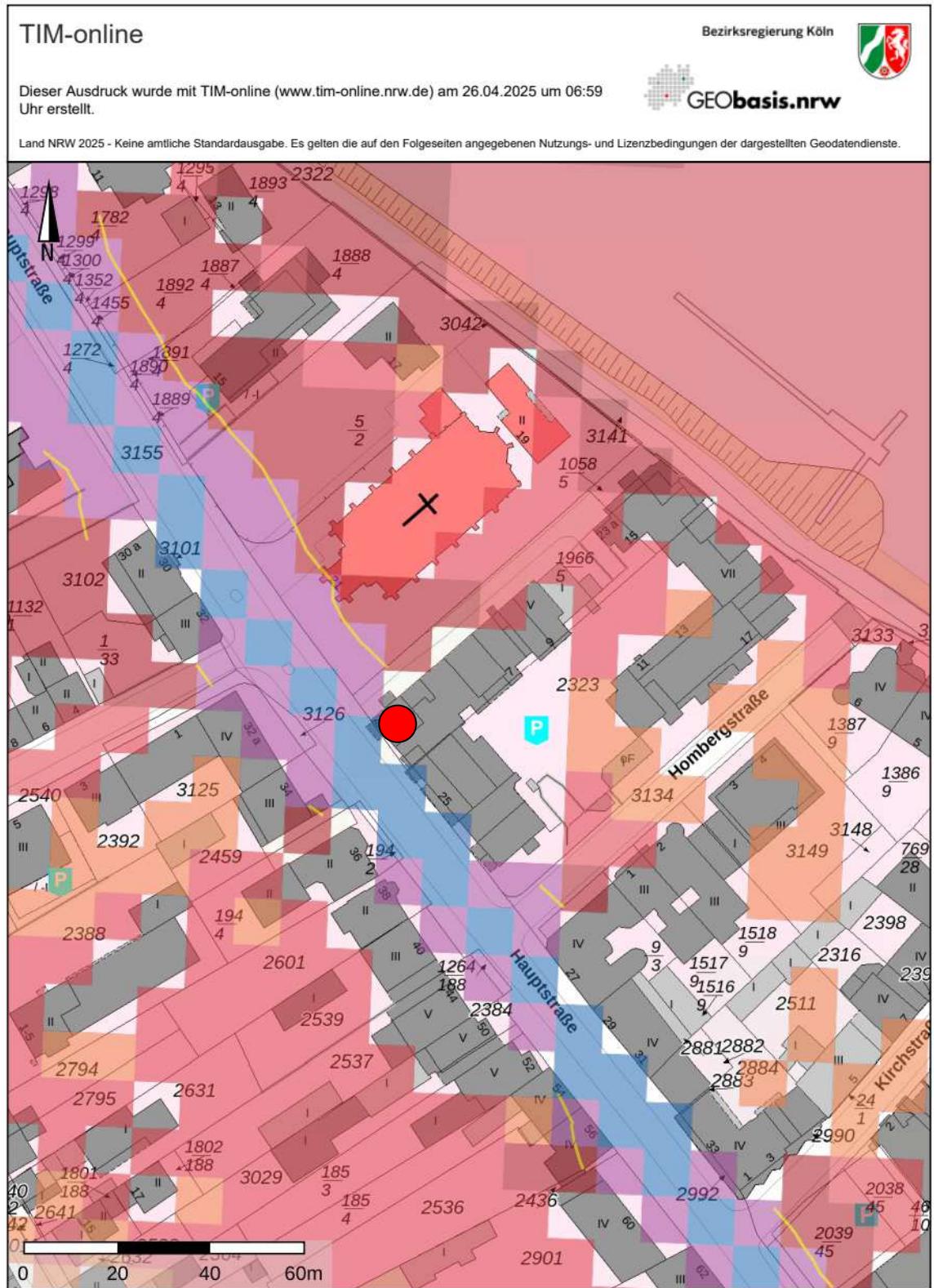


Luftbild von Google-Earth

Anlage 9

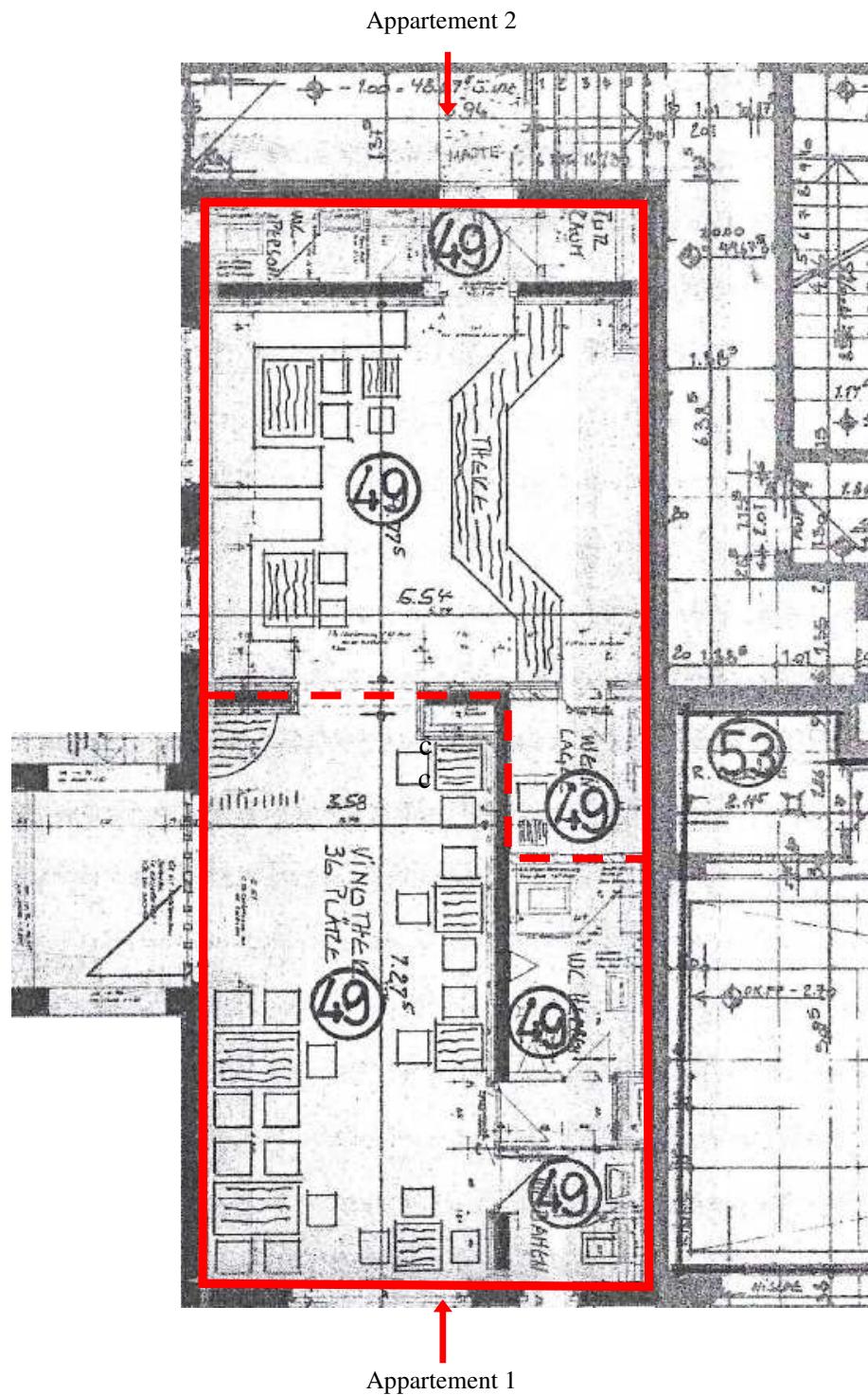


Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 Anlage 10
Straße, 24h-Pegel LDEN

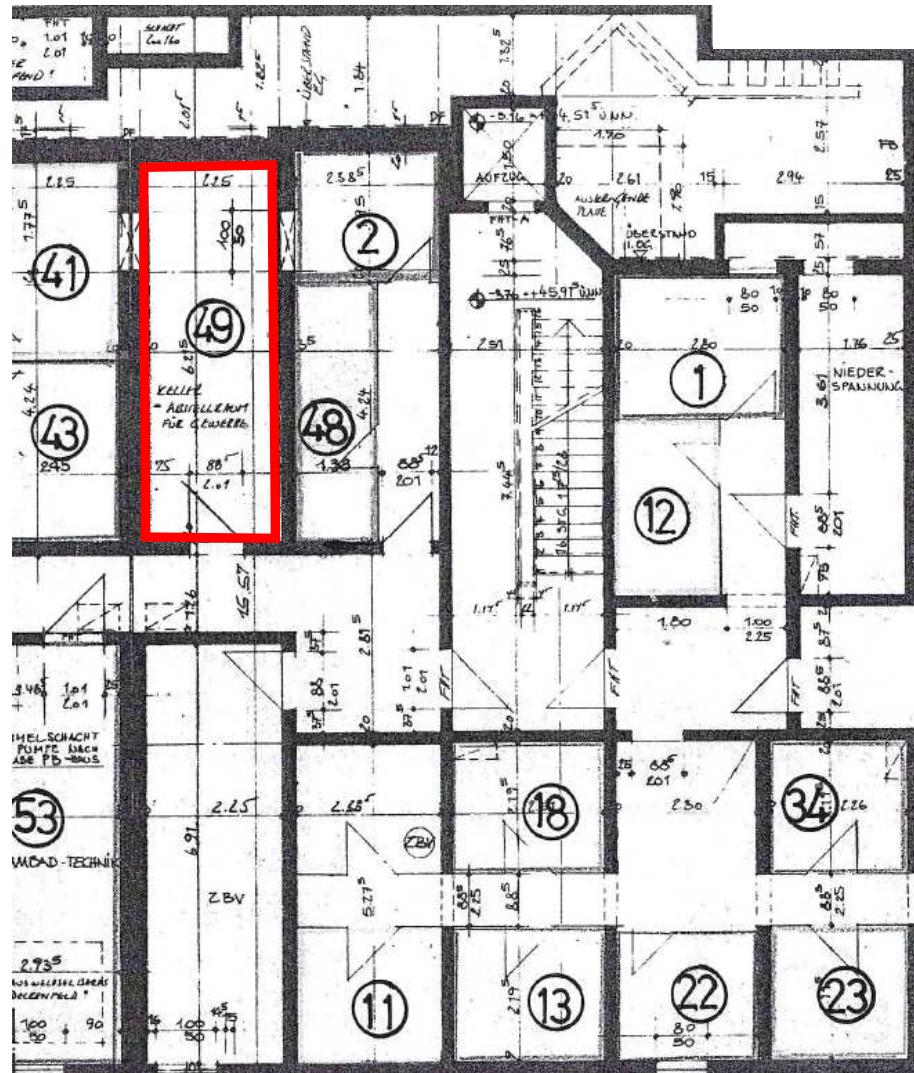


Grundriss Räume Nr. 49 gemäß Aufteilungsplan

Anlage 11.1



Kellergeschoßgrundriss (tlw.) gemäß Aufteilungsplan Anlage 11.2



Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Wohnanlage Hauptstraße 23 - 25 / Hombergstraße 7 - 17



Hauptstraße mit Blick auf die Rodenkirchener Brücke



Hauptstraße 23 und Kirche St. Maternus

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Hauptstraße 23 mit den Appartements 1 und 2



Stichweg mit Eingängen zu den Appartements 1 und 2



Eingangstür Appartement 1

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.3



Appartement 1



Eingangstür Hauptstraße 23 / Appartement 2



Kellerräume