

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 37 im 5. Obergeschoss
rechts Universitätsstraße 7 in 50937 Köln-Sülz - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 16.08.25

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 093 K 071/24

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) der

Eigentumswohnung Nr. 37 des Aufteilungsplans

im 5. Obergeschoss rechts

verbunden mit dem

Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K 29

des Aufteilungsplans

in dem Wohn- und Bürogebäude



Universitätsstraße 7 in Köln-Sülz

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

214/10.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück
Gemarkung Müngersdorf, Flur 69, Flurstücke 750 und 751,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 37 des Aufteilungsplans
im 5. Obergeschoss rechts**
und verbunden mit dem
**Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K 29
des Aufteilungsplans**
in dem Wohn- und Bürogebäude

Universitätsstraße 7 in Köln-Sülz

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 06.08.2025
zu:

260.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 18 Seiten und ist in 3-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	7
2.3	Planungs- und Baurecht.....	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage	10
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	12
2.6.3	Wohnung	13
3.	Wertermittlung	14
3.1	Wertermittlungsverfahren	14
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	Gebädefaktor	20
3.3.2	Rohertragsfaktor	21
3.3.3	Vergleichswert.....	22
4.	Verkehrswert	22
5.	Allgemeine Hinweise	24
6.	Anlagen	25

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 37 im
5. Obergeschoss rechts
verbunden mit dem Sondernutzungsrecht
an dem Kellerraum Nr. K 29
in dem Wohn- und Bürogebäude
Universitätsstraße 7
in
50937 Köln
- **Nutzung:** leerstehend
- **WEG-Verwalter:** Münch Wohnungsverwaltung GmbH
Dürener Straße 295
50935 Köln

- **Ertragswert:** **260.000 €**
Wohnfläche: rd. 63 m²
jährlicher Rohertrag: 9.828 €
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

- **Vergleichswert:** **260.000 €**
Gebäudefaktor: 4.300 €/m²
Rohertragsfaktor: 25,5

- **Verkehrswert:** **260.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 15.05.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 071/24 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 37 des Aufteilungsplans im 5. Obergeschoss rechts verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K 29 des Aufteilungsplans in dem Wohn- und Bürogebäude Universitätsstraße 7 in Köln-Sülz. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Darüber hinaus soll das im Grundbuch eingetragenen Recht Abteilung II Nr. 1 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet und die Bewertung 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

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 06.08.2025 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 folgendermaßen im Wohnungsgrundbuch von Müngersdorf auf dem Blatt 44.095 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

„214/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

- *Gemarkung Müngersdorf, Flur 69, Flurstück 750,
Gebäude- und Freifläche, Universitätsstr. 5, 7,
Größe 280 m²*
- *Gemarkung Müngersdorf, Flur 69, Flurstück 751,
Gebäude- und Freifläche, Universitätsstr. 5, 7,
Größe 1.456 m²*

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 37 gekennzeichneten Wohnräumen im 5. Obergeschoss rechts.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 44059 bis 44143).

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

Es sind aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte begründet worden.

Bezug: Bewilligung vom 08.02.2010 ...“

„Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K 29 des Aufteilungsplans zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 30.11.2010 ...“

In der Teilungserklärung vom 08.02.2010 (UR-Nr. 167/2010 des Notars Dr. Hans-Jürgen von Dickhuth-Harrach in Köln) bzw. im Kaufvertrag vom 30.11.2010 (UR-Nr. 2020/2010 des Notars Dr. Frank J. Klein in Köln) ist für das Bewertungsobjekt das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K 29 begründet worden. Weiterhin bestehen diverse Sondernutzungsrechte (Gartenflächen, Pkw-Abstellplätze, Zusatzkellern, Dachflächen, Fassade) zu Gunsten anderer Eigentümer.

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücke 750 und 751 mit einer Gesamtfläche von 1.736 m² in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Fläche gemischter Nutzung*“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Universitätsstraße 7.

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 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1, lastend auf dem Flurstück 751:

„Trafostationsrecht für die Gas-, Elektrizitäts- und Wasserwerke Köln AG in Köln; Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. August 1982 ...“

lfd. Nr. 6:

„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 in der Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Dienstbarkeit ermittelt. Im Übrigen hätte diese Eintragung im Hinblick auf die Lage und die Nutzung des Bewertungsobjekts keinen wertmindernden Einfluss auf seinen Verkehrswert.

Der Zwangsversteigerungsvermerk 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 15.08.2025 ruht auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt keine Baulast.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 11.05.2025 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 die Münch Wohnungsverwaltung GmbH, Dürener Straße 295 in 50935 Köln. Gemäß dem aktuellen Wirtschaftsplan beträgt das monatliche Wohngeld z.Zt. 246,43 €; hierin sind keine Heizkosten enthalten.

In der zu bewertenden, seit mehreren Jahren leerstehenden Wohnung ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden (die vorhandene Einbauküche wird nicht als Zubehör gesehen) und wird kein Unternehmen betrieben.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit der zu bewertenden Wohnung in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 65430.06.000.00 „*Remigiusstr., Universitätsstr., Luxemburger Str., Konradstr.*“ (Rechtskraft 02.11.1976), der für diesen Bereich folgende Festsetzungen trifft:

- MI = Mischgebiet
- VII-geschossig als Höchstgrenze
- Geschossflächenzahl 1,2
- geschlossene Bauweise
- Flachdach

Aufgrund der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung ergibt sich nach der Darstellung der Gebäudesubstanz in der amtlichen Liegenschaftskarte die Geschossflächenzahl zu rd. 2,5.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Universitätsstraße (2 Fahrspuren in beiden Richtungen, mittiger Grünstreifen, Geh- und Radwege, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist

nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Sülz (rd. 37.000 Einwohner), der zum linksrheinischen Kölner Stadtbezirk Lindenthal (rd. 154.000 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.

Der Stadtteil Sülz befindet sich südwestlich der Kölner Innenstadt zwischen Innerem und Äußerem Grüngürtel. Damit verbindet Sülz die Vorzüge der Zentrumsnähe mit guten Naherholungsmöglichkeiten im Grünen und ist ein beliebtes Wohngebiet. In Sülz überwiegt eine geschlossene Bauweise mit III- bis IV-geschossigen Häusern. Neben Innenstadtnähe und Grün sprechen für Sülz die gute Verkehrsanbindung und eine eigene Infrastruktur. Schulen verschiedener Bildungseinrichtungen, kulturelle Einrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind in Sülz vorhanden. Besonders Studenten wissen die Zülpicher und die Berrenrather Straße mit ihren zahlreichen Kneipen und Läden - kombiniert mit der Universitätsnähe - zu schätzen.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt als Eckgrundstück auf der westlichen Seite der Universitätsstraße und der südöstlichen Seite der Remigiusstraße rd. 100 m nordwestlich der Kreuzung Universitätsstraße/Weißhausstraße / Luxemburger Straße und in unmittelbarer Nä-

he des Justizzentrums mit Land- und Amtsgericht sowie Staatsanwaltschaft und Arbeitsamt. Direkt gegenüber dem Gebäude mit dem Bewertungsobjekt steht das Uni-Center mit 968 Wohnungen in bis zu 45 Etagen, eines der markantesten Gebäude Kölns und eines der größten Wohnhäuser Europas. In der Nachbarschaft befinden sich Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie die Universität. Die Kölner Innenstadt ist rd. 2 km entfernt. Die Entfernung zur Anschlussstelle Klettenberg der Autobahn A 4 beträgt rd. 3 km. Als öffentliche Verkehrsmittel bestehen in einem Umkreis von rd. 0,3 km mehrere Bus- und Straßenbahnverbindungen.

Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als gut zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Universitätsstraße in Sülz als mittlere Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (s. Anlage 10) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt zwischen 55 und 74 dB(A); das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 64 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 Nordrhein-Westfalen 2017 Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

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 und 7), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der

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.

Luftbildkarte (Anlagen 8.1 und 8.2) sowie dem beigegeführten Luftbild Earth (Anlage 9) entnommen werden.

Die Grundstücksfreifläche hinter dem Gebäude Universitätsstraße 5, 7 wird als Grünfläche mit Rasen, Sträuchern und Bäumen genutzt (auch Sondernutzungsrechtsflächen).

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 24.07.2025 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.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück ist mit dem unterkellerten, IV- bis VII-geschossigen Wohn- und Bürogebäude Universitätsstraße 5, 7 mit 28 Wohneinheiten, 10 gewerblichen Einheiten und mit 47 Pkw-Stellplätzen im Tiefgarageschoss bebaut. Das Gebäude wurde überwiegend im Jahre 1981 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. In den gewerblichen Einheiten befinden sich Büros und eine Zahnarztpraxis. Der Gebäudeteil Universitätsstraße 7 besteht aus einem Vorderhaus (Ecke Universitätsstraße / Remigiusstraße (letztere in diesem Bereich als Fußweg) und einem an der Remigiusstraße gelegenen sog. Laubengang. Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt von der Remigiusstraße.

Ausbau und Unterhaltungszustand des Gebäudeteils Universitätsstraße 7 mit dem Bewertungsobjekt sind als zufriedenstellend zu bezeichnen. Wesentliche, den Verkehrswert mindernde Mängel oder Schäden wurden bei der Ortsbesichtigung am Gemeinschaftseigentum nicht festgestellt; die Hauseingangsüberdachung ist instandsetzungsbedürftig. Ge-

maß der Niederschrift über die letzte Eigentümerversammlung am 08. 10.2024 soll die Fassade hinsichtlich der vorhandenen Betonvorsprünge saniert werden:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Entfernung der Betonvorsprünge (Variante 1: Betonvorsprünge abschneiden und verputzen oder Variante 2: Betonvorsprünge abschneiden und mit Betonfertigteilen ersetzen) an der Fassade unter der Bedingung, dass der Inhaber/Erbe des bestehenden Urheberrechts, Herr Martin Kratzer, seine Zustimmung erteilt. Erfolgt keine Zustimmung, ist das weitere Vorgehen hinsichtlich der Fassadengestaltung in der nächsten Eigentümerversammlung zu beschließen.

Gemäß dem Energieausweis vom 10.04.2019 beträgt der Endenergieverbrauch des Gebäudes 125 kWh/m²a.

Am 26.01.2010 hat die Stadt Köln die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 WEG für das Bewertungsobjekt erteilt.

2.6.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 37 des Aufteilungsplans mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, Dachterrasse und Balkon liegt im 5. Obergeschoss rechts vom Hauseingang aus gesehen, ist mit dem Wohnzimmer mit der Dachterrasse zur Universitätsstraße nach Nordosten hin ausgerichtet und besitzt eine Wohnfläche gemäß dem örtlichen Aufmaß von rd. 63 m² (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 11.1).

Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Wesentliche, den Verkehrswert mindernde Mängel oder Schäden wurden bei der Ortsbesichtigung in der Wohnung nicht festgestellt; allerdings ist das Parkett tlw. renovierungsbedürftig, die Dachterrasse ist verunkrautet.

Zum Bewertungsobjekt gehört als Sondernutzungsrecht der Abstellraum Nr. K 29 im Tiefkellergeschoss (Grundriss s. Anlage 11.2).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), 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 Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit mehrgeschossiger Wohnbebauung und den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: IV - V
- Geschossflächenzahl: 1,8
- Bemerkung: Gerolsteiner Straße 73 - 77

zum Stichtag 01.01.2025 zu 1.840 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Bodenpreisentwicklung in Köln-Sülz in diesem Jahr bisher nicht festzustellen ist. Im Hinblick auf die deutlich höhere Geschossflächenzahl von 2,5 ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses am Bodenrichtwert

ein Umrechnungskoeffizient von 1,35 anzubringen. Wegen der bestehenden Verkehrslärmbelastungen wird ein Abschlag von 20 % als marktangemessen angesehen.

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohnflächen gebildet wurden.

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$1.736 \text{ m}^2 * 1.840 \text{ €/m}^2 * 1,35 * 0,80 * 214/10.000 = 73.825 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } \mathbf{74.000 \text{ €}}$$

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 Wertminde-

rung 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 abziehen, 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 Universitätsstraße 7 und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 15,50 €/m². Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2025) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 - 1989 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche von 50 m² bis 69 m² Nettokaltmieten von 7,60 €/m² bis 10,40 €/m² aus.

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

Jährlicher Rohertrag:

$$63 \text{ m}^2 * 13,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 9.828 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^3 = 15,3 \%$$

Reinertrag:

$$9.828 \text{ €} * 0,847 = 8.324 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} &\text{Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-} \\ &\text{marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für} \\ &\text{Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermiete-} \\ &\text{tes Wohnungseigentum, linksrheinisch, 60 m}^2 = 2,30 \% \pm 1,10 \% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-} \\ &\text{rücksichtigung der Art und der Lage des Bewer-} \\ &\text{tungsobjekts sowie der Zinssatzentwicklung} = 2,00 \% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:} \\ &74.000 \text{ €} * 0,0200 = 1.480 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Anteil des Gebäudes am Reinertrag:} \\ &8.324 \text{ €} - 1.480 \text{ €} = 6.844 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\text{Gebäudealter: 2025 - 1981} = 44 \text{ Jahre}$$

$$\begin{aligned} &\text{Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den An-} \\ &\text{lagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungs-} \\ &\text{dauer 80 Jahre, kleine Modernisierungen im Rah-} \\ &\text{men der Instandhaltung)} = \text{rd. 40 Jahre} \end{aligned}$$

$$^3 \text{ Verwaltungskosten} = 429 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 63 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 882 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 9.828 \text{ €} * 0,02 = 197 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.508 \text{ €}$$

$$= 15,3 \%$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 2,00 % und einer Restnutzungsdauer von 40
Jahren = 27,355

Gebäudewertanteil:
6.844 € * 27,355 = 187.218 €

= rd. **187.000 €**

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	74.000 €
• Gebäudewertanteil	=	187.000 €

Summe	=	261.000 €

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 erheb-

lich 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 Abschläge berücksichtigt 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 pauschal rd. 1.000 € als marktangemessen angesehen. Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

$$261.000 \text{ €} - 1.000 \text{ €} = \mathbf{260.000 \text{ €}}$$

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebädefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.3.1 Gebädefaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Sülz zum Stichtag 01.01. 2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 5.050 €/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:

- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 1955
- Wohnfläche: 60 m²
- Modernisierungsgrad: teilmodernisiert
- Geschosslage 2
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 10
- 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 Gebädefaktor von 4.810 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	5050 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	302701		
Baujahr	1955	1981	-1.9 %
Wohnfläche	60 m ²	63 m ²	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	10	38	-3.0 %
Anzahl der Geschosse	1	7	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)		4.810 €/m²	

Im Hinblick auf die Lage an der verkehrsreichen Universitätsstraße wird ein Abschlag von 10 % als marktangemessen angesehen, so dass sich der Gebädefaktor zu $4.810 \text{ €/m}^2 * 0,90 = \text{rd. } 4.300 \text{ €/m}^2$ errechnet. Hiermit ergibt sich folgender Wert:

$$63 \text{ m}^2 * 4.300 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 271.000 \text{ €}$$

3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind Rohertragsfaktoren veröffent-

licht, 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, eigengenutzte Eigentumswohnungen einen Rohertragsfaktor von im Mittel 25,5 mit einer Spanne von 15,1 bis 41,8 ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage nach sachverständigem Ermessen der Mittelwert von 25,5 als marktangemessen angesehen. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$9.828 \text{ €} * 25,5 = \text{rd. } 251.000 \text{ €}$$

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 zu:

$$(271.000 \text{ €} + 251.000 \text{ €}) : 2 = 1.000 \text{ €} = 260.000 \text{ €}$$

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: **260.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **260.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 37 des Aufteilungsplans im 5. Obergeschoss rechts, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K 29 des Aufteilungsplans in dem Wohn- und Bürogebäude Universitätsstraße 7 in Köln-Sülz wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

260.000 €

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. Übersichtskarte 1 : 50.000
7. Übersichtskarte 1 : 5.000
8. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und 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 16.08.2025



(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

Baubeschreibung ⁴

**IV- bis VII-geschossiges, unterkellertes Wohn- und Bürogebäude
mit Tiefgarage Universitätsstraße 5, 7**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außen- und Innenwände	Beton bzw. Mauerwerk
Fassaden	gegliederte Fassaden mit Klinker
Dächer	Betonflachdächer, tlw. mit Dachterrassen
Decken	Beton
Treppenhaus	Fußböden und Treppen mit Kunststein- belag
Hauseingangstüranlagen	in Metall mit einfachverglasten Licht- ausschnitten (Drahtglas), Briefkasten- anlagen, Gegensprechanlagen
Hauseingangstreppen	Beton mit Ziegelsteinen, Metallrohr- geländer
Hauseingangsüberdachungen	Betonkragplatten
2 Aufzüge	Gebäudeteil 5: Tragkraft: 400 kg bzw. 5 Personen, Gebäudeteil 7: 1.000 kg bzw. 13 Personen, Baujahr 1981, Umbau 2014

⁴ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

**Wohnung Nr. 37 im 5. Obergeschoss rechts des Vorderhauses
Universitätsstraße 7**

Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt, Wohnungseingangstür mit 2. Schloss
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Dachterrassen-/Balkontüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Fußböden	schwimmender Estrich mit Parkett- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, tlw. Sichtmauerwerk, Wandfliesen im Bad türhoch, Fliesenspiegel in der Küche
Elektrische Installation	Standardausführung
Sanitäre Anlagen	Bad mit Wanne, WC und Handwasch- becken; innenliegend, Lüftung
Heizung	Fußbodenheizung
Dachterrasse	Betonboden mit Betonplatten- bzw. Holzbelag, Brüstung mit Metallstabgeländer
Balkon	Betonboden mit Fliesenbelag, Mauerwerksbrüstung mit Metallrohr- handlauf bzw. Blumentrog
Sonstiges	Einbauschränk im Flur

Anlage 4

Wohnflächenberechnung ⁵

aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung

Wohnzimmer	$6,30 * 3,95 - 1,16 * 1,09$ $- 2,52 * 0,62 + 0,62 * 0,58/2$ $+ 0,21 * 1,34 - 0,21 * 0,62$ $- 1,71 * 1,61/2$	=	21,01 m ²
Schlafzimmer	$2,83 * 5,09$ $+ (0,96 + 0,37)/2 * 0,66$	=	14,84 m ²
Küche	$2,32 * 2,24$	=	5,20 m ²
Bad	$2,06 * 1,66$	=	3,42 m ²
Flur	$3,44 * 0,96 + 0,38 * 1,70$ $+ 0,71 * 0,35 + 0,19 * 0,98$ $+ 2,25 * 0,52$	=	5,55 m ²
Balkon (zu ¼)	$\{ 1,35 * 1,35$ $+ (1,35 + 0,65)/2 * 1,08 \} * 0,25$	=	0,73 m ²
Dachterrasse (zu ¼)	$\{ 6,63 * 6,70$ $+ (3,10 + 1,40)/2 * 1,80 \} * 0,25$	=	12,12 m ²

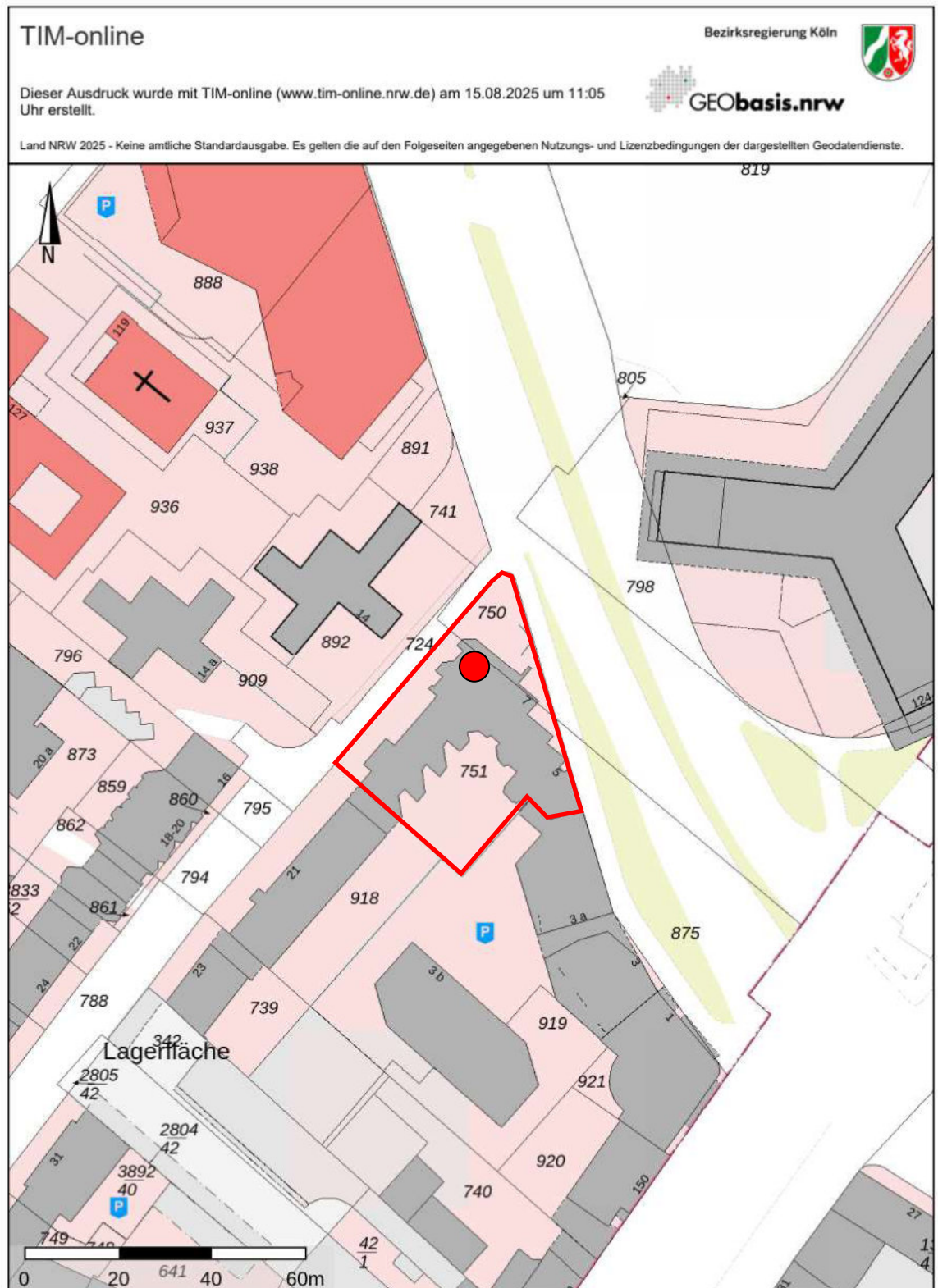
Summe		=	62,87 m ²
Summe		=	rd. 63 m²

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

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 37 im 5. Obergeschoss
rechts Universitätsstraße 7 in 50937 Köln-Sülz - 31 -

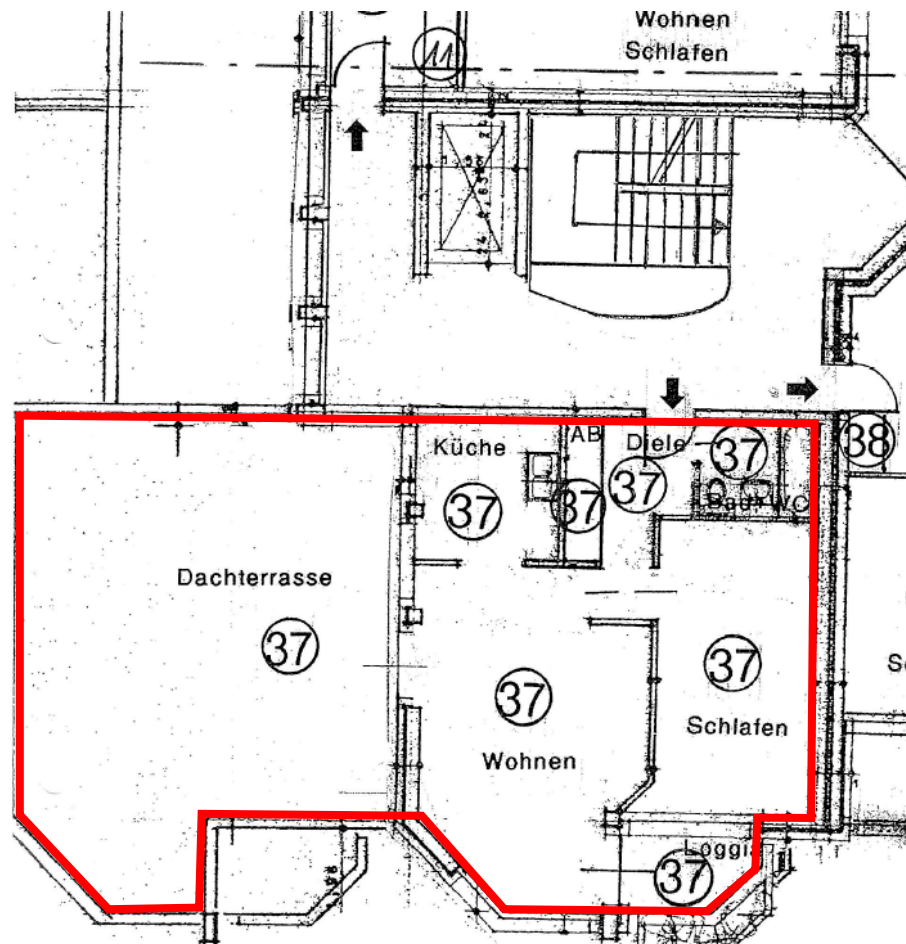
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 8.1

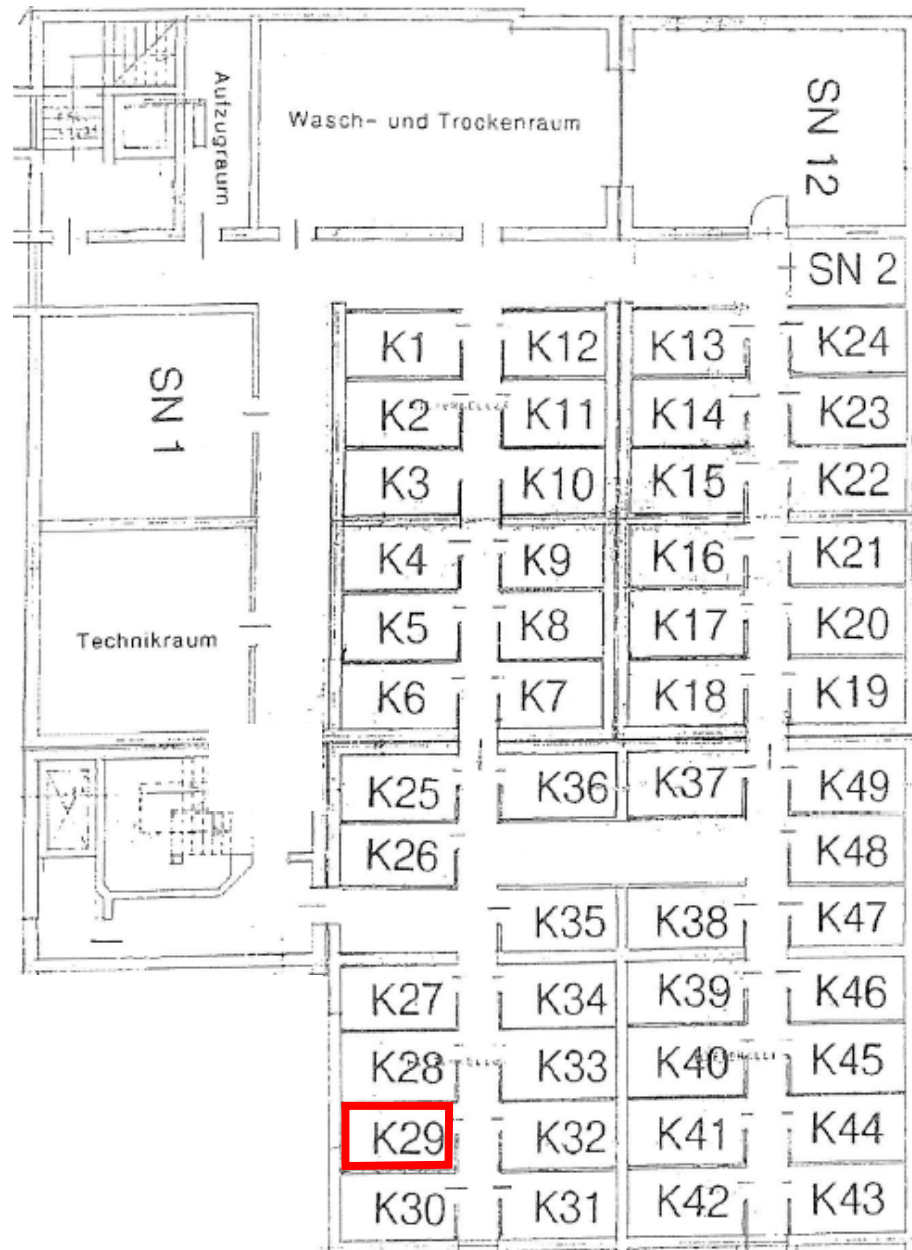


Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 11.1

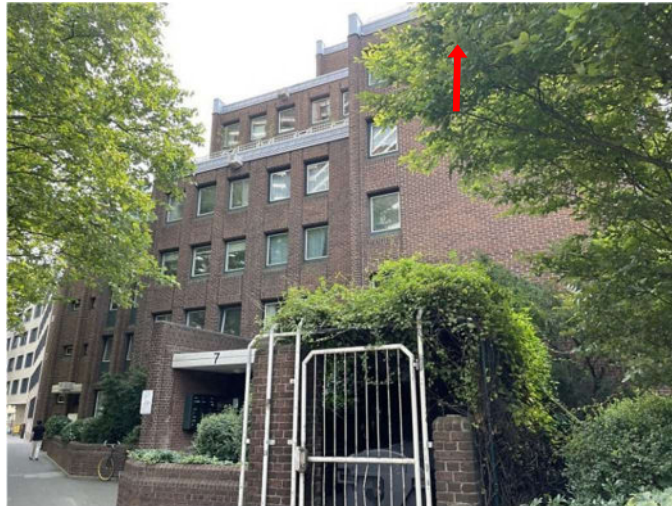


Kellergeschossgrundriss (tlw.) gemäß Aufteilungsplan Anlage 11.2



Fotografische Aufnahmen

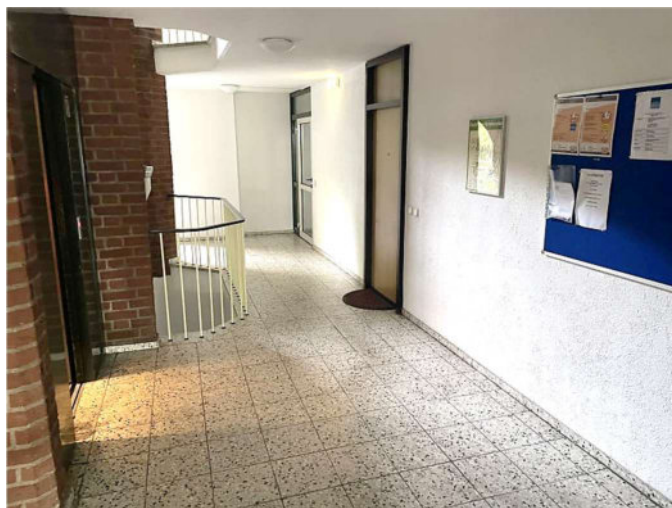
Anlage 12.1



Wohn- und Bürogebäude Universitätsstraße 7



Hauseingang



Hauseingangsflur

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Eingangstür Wohnung Nr. 37 im 5. Obergeschoss rechts



Wohnung Nr. 37 - Wohnzimmer



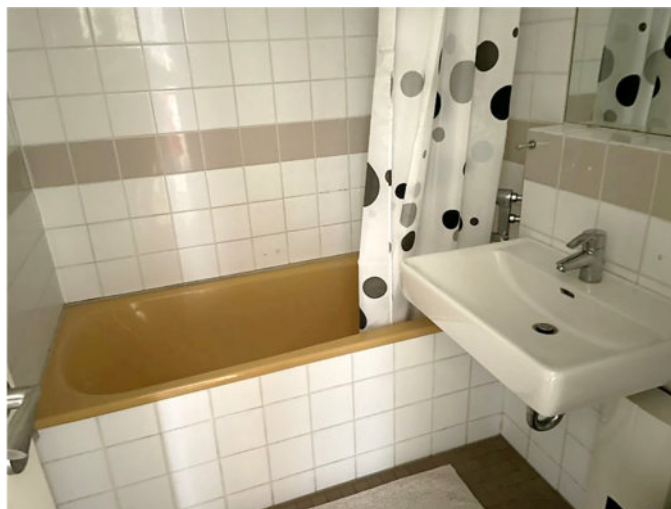
Wohnung Nr. 37 - Schlafzimmer

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.3



Wohnung Nr. 37 - Küche



Wohnung Nr. 37 - Bad



Wohnung Nr. 37 - Bad

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.4



Wohnung Nr. 37 - Balkon



Wohnung Nr. 37 - Dachterrasse



Wohnung Nr. 37 - Dachterrasse