

# GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 93 K 29/24

betreffend die mit drei Mehrfamilienhäusern und Garagen-  
stellplätzen im Kellergeschoss bebauten Grundstücke

Longericher Hauptstraße 56, 56a, 56b  
50739 Köln

**Andrea Tschersich**

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige  
BDGS

Sachverständige  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Ebertplatz 12  
50668 Köln



Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag  
19. August 2025 ermittelt mit insgesamt **3.200.000 €**.

Bei diesem Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Version  
des Originalgutachtens. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen  
kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln eingesehen werden.

|          |                                                                   |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Zusammenfassung.....</b>                                       | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Allgemeine Angaben.....</b>                                    | <b>5</b>  |
| 2.1      | Auftrag, Gutachtenzweck .....                                     | 5         |
| 2.2      | Auftraggeber .....                                                | 5         |
| 2.3      | Gegenstand der Wertermittlung .....                               | 5         |
| 2.4      | Wertermittlungstichtag .....                                      | 6         |
| 2.5      | Qualitätsstichtag .....                                           | 6         |
| 2.6      | Ortsbesichtigungen .....                                          | 6         |
| 2.7      | Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen ..... | 7         |
| 2.8      | Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung .....          | 8         |
| <b>3</b> | <b>Grundstücksmerkmale.....</b>                                   | <b>9</b>  |
| 3.1      | Lage der Grundstücke.....                                         | 9         |
| 3.2      | Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit .....                     | 10        |
| 3.3      | Erschließung.....                                                 | 11        |
| 3.4      | Rechtliche Gegebenheiten .....                                    | 11        |
| 3.5      | Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand .....            | 15        |
| 3.6      | Vermietungssituation.....                                         | 15        |
| <b>4</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen .....</b>        | <b>16</b> |
| 4.1      | Ausführung und Ausstattung der Gebäude .....                      | 16        |
| 4.2      | Beschreibung der Wohnungen .....                                  | 19        |
| 4.3      | Zustand, sonstige Informationen .....                             | 23        |
| 4.4      | Nebengebäude .....                                                | 24        |
| 4.5      | Außenanlagen.....                                                 | 24        |
| 4.6      | Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....                        | 25        |
| <b>5</b> | <b>Verkehrswertermittlung .....</b>                               | <b>26</b> |
| 5.1      | Wertermittlungsverfahren.....                                     | 26        |
| 5.2      | Bodenwertermittlung .....                                         | 28        |
| 5.3      | Ertragswertverfahren .....                                        | 31        |
| <b>6</b> | <b>Verkehrswert.....</b>                                          | <b>38</b> |
| <b>7</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                              | <b>39</b> |

## 1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Grundstücke, bebaut mit drei vollunterkellerten 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen, ausgebauten Spitzböden und Garagenstellplätzen im Kellergeschoss, Longericher Hauptstraße 56, 56a, 56b in Köln-Longerich. In den Gebäuden sind insgesamt 14 Wohneinheiten und 10 Pkw-Stellplätze im Kellergeschoss vorhanden. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 52 m<sup>2</sup> und 99 m<sup>2</sup>.

Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt rd. 929 m<sup>2</sup>.

Die Gebäude wurden ca. 2012 errichtet.

Besonderheiten:

- Es konnten nur 7 Wohnungen besichtigt werden. Der größte Teil der Kellerabstellräume und der Fahrradabstellraum konnten nicht besichtigt werden.
- Die Wohnungen Nr. 10 bis Nr. 14 befinden sich im Dachgeschoss/Spitzboden, wobei im Spitzboden jeweils ein übergroßer Abstellraum (ca. 12 m<sup>2</sup>) vorhanden ist. Da die Abstellräume gemäß Baugenehmigung nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden dürfen, werden sie als Nutzfläche in der Wertermittlung berücksichtigt.

Wohnungsbindung:

Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör:

Es konnte kein Zubehör festgestellt werden.

Altlastenkataster:

Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Mieter:

Alle Wohnungen, ein Teil der Garagenstellplätze und die Außenstellplätze sind vermietet.

Betriebene Unternehmen:

Von den Eigentümern betriebene Unternehmen konnten nicht festgestellt werden.

Baulasten:

- Es wird das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO NRW so eingehalten, als ob die Flurstücke 2164, 2176, 2177, 2178 (Longericher Hauptstraße 56, 56a, 56b) ein einziges

Grundstück gem. § 4 Abs. 2 BauO NRW bilden (Vereinigungsbaulast).

- Die im Lageplan gekennzeichnete Teilfläche des Flurstücks 2164 (Longericher Hauptstraße 56b) wird zugunsten des Nachbargrundstücks Longericher Hauptstraße 58 (Flurstück 2165) gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW als Abstandfläche auf Dauer zur Verfügung gestellt.
- Die im Lageplan gekennzeichneten Teilflächen des Flurstücks 2177 werden zugunsten des Nachbargrundstücks Longericher Hauptstraße 54 (Flurstück 2174) gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW als Abstandfläche auf Dauer zur Verfügung gestellt.

Überbau: Auf den zu bewertenden Grundstücken oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.

Grunddienstbarkeiten: Es sind keine Eintragungen zugunsten der Grundstücke oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

## **2 Allgemeine Angaben**

### **2.1 Auftrag, Gutachtenzweck**

In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an den zuvor genannten Grundstücken wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Köln beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert zu erstellen (gemäß § 74a Abs. 5 ZVG<sup>1</sup>).

### **2.2 Auftraggeber**

Amtsgericht Köln  
Reichenspergerplatz 1  
50670 Köln

### **2.3 Gegenstand der Wertermittlung**

Grundstücke, bebaut mit drei vollunterkellerten 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen, ausgebauten Spitzböden und Garagenstellplätzen im Kellergeschoss, Longericher Hauptstraße 56, 56a, 56b in Köln-Longerich. In den Gebäuden sind insgesamt 14 Wohneinheiten und 10 Pkw-Stellplätze im Kellergeschoss vorhanden.

#### Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln  
Grundbuch von: Longerich  
Blatt: XXX

#### Bestandsverzeichnis<sup>2</sup>

|               |                                                           |
|---------------|-----------------------------------------------------------|
| Laufende Nr.: | 3                                                         |
| Gemarkung:    | Longerich                                                 |
| Flur:         | 9                                                         |
| Flurstück:    | 2175, Gebäude- und Freifläche, Longericher Hauptstraße 54 |
|               | Größe: 0 m <sup>2</sup>                                   |
| Laufende Nr.: | 4                                                         |
| Gemarkung:    | Longerich                                                 |
| Flur:         | 9                                                         |

---

<sup>1</sup> Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

<sup>2</sup> Anmerkung: Vor Ort sind alle drei Hauseingänge mit der Hausnummer 56 gekennzeichnet.

Flurstück: 2178, Gebäude- und Freifläche,  
Longericher Hauptstraße 56, 56a, 56b, Größe: 341 m<sup>2</sup>

Laufende Nr.: 5

Gemarkung: Longerich

Flur: 9

Flurstück: 2164, Gebäude- und Freifläche,  
Longericher Hauptstraße 56, 56a, 56b, Größe: 428 m<sup>2</sup>

Laufende Nr.: 6

Gemarkung: Longerich

Flur: 9

Flurstück: 2176, Gebäude- und Freifläche,  
Longericher Hauptstraße 56, 56a, 56b, Größe: 9 m<sup>2</sup>

Laufende Nr.: 7

Gemarkung: Longerich

Flur: 9

Flurstück: 2177, Gebäude- und Freifläche,  
Longericher Hauptstraße 56, 56a, 56b, Größe: 2 m<sup>2</sup>

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

## **2.4 Wertermittlungsstichtag**

Datum: 19. August 2025

## **2.5 Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag.

## **2.6 Ortsbesichtigungen**

Datum: 22. Juli 2025, 30. Juli 2025, 19. August 2025

Alle Beteiligten wurden schriftlich zu diesen Terminen eingeladen. Als Teilnehmer waren anwesend:

- ein Miteigentümer (nur am 22.07.2025)
- die Anwälte der Eigentümer (nur am 22.07.2025)

- die Mieter der Wohnungen
- eine Mitarbeiterin der Sachverständigen
- sowie die beauftragte Sachverständige

Die Wohnungen Nr. 2, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 10, Nr. 11, Nr. 13 und Nr. 14 konnten besichtigt werden. Das Kellergeschoss und die Garagenstellplätze waren zugänglich, wobei der größte Teil der Kellerabstellräume sowie der Fahrradabstellraum nicht besichtigt werden konnten.

## **2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen**

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.05.2025, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 15.04.2025
3. Beitragsbescheinigung vom 20.05.2025, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 29.07.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Baulastenauskunft vom 22.07.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
6. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 08.05.2025, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
7. Baugenehmigungen von 2009 und 2011 mit genehmigten Bauplänen (Grundrissen, Schnitt, Ansichten), Lageplan, Wohnflächenberechnungen, Grundflächenberechnung
8. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte)
9. Vom Antragsteller zur Verfügung gestellte Unterlagen vom 05.07.2025, 18.07.2025 und 08.10.2025 (Architektenpläne, Wohnflächenberechnungen, Mietverträge, Mietzusammenstellungen, Energieausweis, Bescheinigung des Schornsteinfegers)
10. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2025
11. Mieten für gewerbliche Räume in Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e. V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland (IVD), Stand September 2023
12. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln

## **2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung**

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den erhaltenen Informationen und Unterlagen oder auf Annahmen, die sich aus den gebäudetypischen Konstruktionen und Ausführungen zum Baujahr ergeben.

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch werden keine Untersuchungen auf gesundheitsschädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt. Ist bei der Ortsbesichtigung oder aufgrund der erhaltenen Informationen erkennbar, dass möglicherweise gesundheitsschädigende Baumaterialien oder pflanzliche und tierische Schädlinge vorhanden sind, wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein Sachverständiger des entsprechenden Sachgebiets hinzugezogen. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder Installationen wird nicht vorgenommen. Ist im Gutachten nichts anderes beschrieben, wird die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen unterstellt.

Im Gutachten werden die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Es handelt sich dabei um eine rein visuelle Untersuchung. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel oder Schäden wird pauschal geschätzt und bei der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

### 3 Grundstücksmerkmale

#### 3.1 Lage der Grundstücke

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:          | Nordrhein-Westfalen                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Stadt:               | Köln<br>Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                       |
| Stadtbezirk:         | Nippes<br>Der Stadtbezirk Nippes grenzt im Norden an den Stadtbezirk Innenstadt und hat ca. 118.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Nippes, Mauenheim, Riehl, Niehl, Weidenpesch, Longerich und Bilderstöckchen.                                                                                   |
| Stadtteil:           | Longerich<br>Der Stadtteil Longerich befindet sich im Nordwesten des Stadtbezirks und hat ca. 14.000 Einwohner.                                                                                                                                                                                                      |
| Verkehrslage:        | Innerhalb des Stadtteils verkehren eine Straßenbahnlinie und Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen.<br>Über den Bahnhof Longerich besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln Hbf./Neuss. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig. |
| Entfernungen:        | Straßenbahnhaltestelle ..... ca. 0,6 km<br>Bahnhof Longerich ..... ca. 0,5 km<br>Innenstadt/Hauptbahnhof ..... ca. 10,0 km<br>Autobahnauffahrt BAB 57 ..... ca. 2,0 km<br>Flughafen Köln/Bonn ..... ca. 20,0 km                                                                                                      |
| Soziales/Gesundheit: | Kinderbetreuungseinrichtungen, einige Ärzte                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Schulen:             | 3 Grundschulen und 1 Gesamtschule sind im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.                                                                                                                                                                                          |
| Versorgung:          | Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Umkreis von rd. 600 m.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Innerörtliche Lage:  | im Norden des Stadtteils auf der Nordwestseite der Longericher Hauptstraße                                                                                                                                                                                                                                           |

---

<sup>3</sup> Siehe unter <https://www.stadt-koeln.de/artikel/62998/index.html>.

|                    |                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:        | Nebenstraße mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen, als Einbahnstraße und Zone 30 ausgewiesen                                                                                                    |
| Lagequalität:      | Vorortlage, mittlere Wohnlage <sup>4</sup>                                                                                                                                                         |
| Nachbarbebauung:   | 2- bis 3-geschossige Mehrfamilienhäuser, überwiegend mit wohnlicher Nutzung, teilweise gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen, Bebauungen in offener und geschlossener Bauweise                  |
| Umgebung:          | <ul style="list-style-type: none"><li>- Kirche St. Dionysius (ca. 100 m Entfernung)</li><li>- Militärringstraße (ca. 300 m Entfernung)</li><li>- Bundesautobahn 1 (ca. 600 m Entfernung)</li></ul> |
| Immissionen:       | Belastungen durch Straßenverkehr möglich                                                                                                                                                           |
| Parkmöglichkeiten: | zum Teil in der Longericher Hauptstraße                                                                                                                                                            |

### **3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit**

#### Flurstücke 2164, 2177 und 2178

|                    |                                                                                                                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Form:              | nahezu rechteckig                                                                                                                               |
| Ausrichtung:       | nach Nordwesten                                                                                                                                 |
| Lage:              | Frontlagen                                                                                                                                      |
| Straßenfront:      | ca. 33 m (gesamt)                                                                                                                               |
| Grundstückstiefen: | ca. 24 m im Mittel                                                                                                                              |
| Grundstücksgrößen: | Flurstück 2164: 428 m <sup>2</sup><br>Flurstück 2177: 2 m <sup>2</sup><br>Flurstück 2178: <u>341 m<sup>2</sup></u><br>Summe: 771 m <sup>2</sup> |
| Topographie:       | Die rückseitigen Grundstücksbereiche liegen tiefer als das Straßenniveau.                                                                       |

#### Flurstücke 2175 und 2176

|       |                   |
|-------|-------------------|
| Form: | nahezu rechteckig |
|-------|-------------------|

---

<sup>4</sup> Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kölner Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 3: Lage der Wohnung).

- Lage: Hinterliegergrundstücke, grenzen im Nordwesten bzw. Nordosten an das Flurstück 2178
- Grundstücksgrößen: Flurstück 2175: 0 m<sup>2</sup>  
Flurstück 2176: 9 m<sup>2</sup>  
Summe: 9 m<sup>2</sup>
- Sonstiges: Die Flurstücke 2164, 2175, 2176, 2177 und 2178 bilden eine wirtschaftliche Einheit.
- Bodenbeschaffenheit: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht sind die zu bewertenden Grundstücke nicht als Altlast bzw. als altlastverdächtige Fläche registriert. In der Bauakte waren ebenfalls keine Hinweise auf einen möglichen Altlastenverdacht vorhanden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.
- Hochwasser: Die Grundstücke liegen nicht in einem Überschwemmungsgebiet.<sup>5</sup>

### **3.3 Erschließung**

- Erschließung: über die Longericher Hauptstraße
- Straßenausbau: 1-spurige Fahrbahn aus Asphalt, zum Teil mit Parkmöglichkeiten, mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung
- Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

### **3.4 Rechtliche Gegebenheiten**

#### **3.4.1 Privatrechtliche Situation**

##### Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 15.04.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

- Nr. 1 - 2: gelöscht

---

<sup>5</sup> Siehe Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln, veröffentlicht unter <http://www.hw-karten.de>.

Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 29/24). Eingetragen am 12.03.2025.

Die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.<sup>6</sup>

#### Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln unterliegt das Wertermittlungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

#### Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Hinweise auf sonstige, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwegrechte, Leitungsrechte ohne dingliche Sicherung, deren Ausübung nicht versagt werden kann) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

### **3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation**

#### Bauplanungsrecht

Für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke trifft der Bebauungsplan Nr. 63519/03 vom 12.10.1970 folgende Festsetzungen:

Mischgebiet (MI), 2 Vollgeschosse, Satteldach (SD), Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8, offene Bauweise, Baulinien sind vorgegeben, textliche Festsetzungen sind vorhanden

#### Bodenordnung/Städtebauliche Maßnahmen

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht sind die zu bewertenden Grundstücke in keine Umlegungs- oder Sanierungsmaßnahme einbezogen. Auch besteht für den Bereich der Grundstücke keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung.

#### Schutzgebiete

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegen die Grundstücke nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.

---

<sup>6</sup> Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

Sie befinden sich im Wasserschutzgebiet Weiler in der Wasserschutzzone III B.<sup>7</sup> Bei Um- oder Erweiterungsbauten ist die Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend zu beachten.

### Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 30.06.2025 beim Aktenarchiv der Stadt Köln eingesehen. Für die Grundstücke lag eine Baugenehmigung vom 16.09.2009 mit Nachtragsgenehmigungen vom 12.01.2011, 04.04.2011, 27.05.2011 und 09.09.2011 für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 14 Wohnungen und 10 Garagenstellplätzen im Kellergeschoss vor. Gemäß Bauunterlagen sind insgesamt 15 Stellplätze (10 Garagenstellplätze und 5 Außenstellplätze) und eine Kinderspielfläche von rd. 94 m<sup>2</sup> mit Spielgeräten, Sandkasten und Rasenfläche auf dem Grundstück herzustellen. Des Weiteren war in den Nachtragsgenehmigungen vom Bauaufsichtsamt durch grüne Eintragungen vermerkt, dass die Abstellräume im Spitzboden nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden dürfen. Die Schlussabnahme wurde am 01.08.2012 durchgeführt.

Beim Ortstermin wurde Folgendes festgestellt:

- Die Grundrisse der besichtigten Wohnungen Nr. 10, 11, 13 und 14, die sich im Dachgeschoss/Spitzboden befinden, wurden verändert. Gemäß Grundrissplan sollten sich im Dachgeschoss jeweils ein Schlafzimmer und ein Wohn-/Esszimmer mit Küchenzeile befinden. Tatsächlich ist in den Wohnungen kein separates Schlafzimmer vorhanden, da das Schlafzimmer jeweils als Küche ausgebaut wurde.  
Die Mieter der Wohnungen nutzen den Abstellraum im Spitzboden jeweils als Schlafzimmer. Da die Abstellräume gemäß Baugenehmigung nicht als Aufenthaltsraum (Schlafzimmer) genutzt werden dürfen, werden sie als Nutzfläche in der Wertermittlung berücksichtigt.
- In den Wohnungen Nr. 2 und 5 wurde der Grundriss dahingehend geändert, dass das Kinderzimmer jeweils als Küche ausgebaut wurde.
- Im Haus 56b wurde im Treppenhaus nachträglich eine Tür zum Fahrradabstellraum hergestellt. Die Tür ist in der Qualität T30 RS auszuführen.
- In den Treppenhäusern fehlt eine Öffnungsmöglichkeit der Dachflächenfenster, die für die Entrauchung der Treppenhäuser erforderlich und in den Bauplänen mit RWA gekennzeichnet sind.
- Die Kinderspielfläche auf dem rückseitigen Grundstück wurde nicht hergestellt. Auf der geplanten Kinderspielfläche befinden sich 5 Pkw-Stellplätze.

---

<sup>7</sup> Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, veröffentlicht unter [www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten).

- Abweichend vom Grundrissplan wird der Garagenstellplatz Nr. 10 (im Haus 56) als Müllraum genutzt.

Die Wertermittlung wird in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung durchgeführt. Es wird daher berücksichtigt, dass die Kinderspielfläche noch herzustellen ist, der Müllraum verlegt wird, die Abstellräume im Spitzboden nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden dürfen und die festgestellten Mängel (T30 RS-Tür, Öffnungsmöglichkeit RWA) beseitigt werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Gesamtgrundstück ist wie folgt baulich ausgenutzt (ermittelt aus den Bauplänen und der Flurkarte):

|                                        |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| Überbaute Fläche <sup>8</sup>          | = 372 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksgröße                       | = 780 m <sup>2</sup> |
| Grundflächenzahl (GRZ)                 | = 372 / 780 = 0,47   |
| Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>9</sup> | = 744 / 780 = 0,95   |

#### Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln bestehen folgende Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

- Es wird das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO NRW so eingehalten, als ob die Flurstücke 2164, 2176, 2177, 2178 (Longericher Hauptstraße 56, 56a, 56b) ein einziges Grundstück gem. § 4 Abs. 2 BauO NRW bilden (Vereinigungsbaulast).
- Die im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil der Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung gekennzeichnete Teilfläche des Flurstücks 2164 (Longericher Hauptstraße 56b) wird zugunsten des Nachbargrundstücks Longericher Hauptstraße 58 (Flurstück 2165) gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW als Abstandfläche auf Dauer zur Verfügung gestellt. Sie darf nur mit in den Abstandflächen zulässigen baulichen Anlagen überbaut werden und auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandflächen nicht angerechnet werden.<sup>10</sup>
- Die im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil der Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung gekennzeichneten Teilflächen des Flurstücks

---

<sup>8</sup> Nur Hauptanlagen: (28,55 m + 29,55 m) / 2 x 12,80 m = 372 m<sup>2</sup>

<sup>9</sup> Geschossfläche: 372 m<sup>2</sup> x 2 = 744 m<sup>2</sup>

<sup>10</sup> Siehe Anlage 8. Die Baulastfläche liegt in einem unbebaubaren Bereich des Flurstücks 2164. Durch die eingetragene Baulast ist daher keine wesentliche Wertbeeinflussung zu erkennen.

2177 werden zugunsten des Nachbargrundstücks Longericher Hauptstraße 54 (Flurstück 2174) gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW als Abstandfläche auf Dauer zur Verfügung gestellt. Sie dürfen nur mit in den Abstandflächen zulässigen baulichen Anlagen überbaut werden und auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandflächen nicht angerechnet werden.<sup>11</sup>

Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

### Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht sind die Gebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen. Die Gebäude befinden sich allerdings in unmittelbarer Nähe eingetragener Baudenkmäler und unterliegt somit dem Umgebungsschutz nach § 9 DSchG. Bauliche Veränderungen bedürfen ggf. der Erlaubnis des Stadtkonservators.

### **3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand**

Das Gesamtgrundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich um baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln fallen für die Grundstücke Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr an.

Ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung ist für die Grundstücke 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.

Die zu bewertenden Grundstücke sind beitragsfrei.

### **3.6 Vermietungssituation**

Alle Wohnungen, ein Teil der Garagenstellplätze und die Außenstellplätze sind vermietet. Die Mietverträge sowie eine Zusammenstellung der Wohnungsgrößen und der tatsächlichen Mieteinnahmen wurden mir vom Antragsteller zur Verfügung gestellt.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Siehe Anlage 8. Die Baulastflächen liegen in einem unbebaubaren Bereich des Flurstücks 2177. Durch die eingetragene Baulast ist daher keine wesentliche Wertbeeinflussung zu erkennen.

<sup>12</sup> Auf welcher Grundlage die Wohnungsgrößen ermittelt wurden, ist nicht bekannt.

Die Mieteinnahmen belaufen sich insgesamt auf rd. 12.300 €/Monat (Netto-Kaltmiete).

#### **4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen**

Die Grundstücke sind mit drei vollunterkellerten 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen, ausgebauten Spitzböden und Garagenstellplätzen im Kellergeschoss bebaut. Die Häuser sind zu einer Hausgruppe zusammengefasst. In den Gebäuden sind insgesamt 14 Wohnungen (davon 8 Maisonette-Wohnungen) und 10 Pkw-Stellplätze im Kellergeschoss vorhanden. Des Weiteren befinden sich zurzeit 12 Außenstellplätze im rückseitigen Grundstücksbereich.

Die Gebäude sind direkt an die Straßengrenze gebaut und überwiegend als Zweispänner konzipiert. Das rückseitige Grundstück liegt tiefer als das Straßenniveau. Die Zufahrt zum rückseitigen Grundstück, von dem aus die Garagenstellplätze im Kellergeschoss und die Außenstellplätze zu befahren sind, erfolgt über eine Rampe, die sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze neben dem Haus Nr. 56 befindet. Die Rampe und das rückseitige Grundstück sind mit Betonpflastersteinen befestigt und mit Stützwänden bzw. einem angrenzenden Gebäude eingefriedet.

##### **4.1 Ausführung und Ausstattung der Gebäude**

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Nutzungseinheiten: | 14 Wohnungen, 10 Garagenstellplätze |
| Baujahr:           | ca. 2012 (gemäß Bauakte)            |
| Modernisierungen:  | keine wesentlichen erkennbar        |
| Konstruktionsart:  | Massivbau                           |
| Fundamente:        | Beton                               |
| Kellerwände:       | Beton, Mauerwerk                    |
| Umfassungswände:   | Beton, Mauerwerk                    |
| Geschossdecken:    | Stahlbetondecken                    |
| Dachkonstruktion:  | Satteldach mit Gauben               |
| Dacheindeckung:    | Dachpfannen                         |
| Dachentwässerung:  | Dachrinnen und Fallrohre in Zink    |
| Kamin:             | verkleidet                          |
| Außenansicht:      | verputzt und gestrichen             |

|                             |                                                                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster:                    | Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, in der Dachspitze z. T. Dachflächenfenster     |
| Rollläden:                  | z. T. Kunststoff-Rollläden                                                               |
| Hauseingänge:               | Eingangstüren mit Glasfüllung, Klingelleiste, Gegensprechanlage, Briefkästen, beleuchtet |
| Heizung:                    | Gaszentralheizung (Herstellungsjahr ca. 2012)                                            |
| Warmwasserbereitung:        | über Durchlauferhitzer und Untertischgeräte                                              |
| Verbrauchserfassung Wasser: | Kaltwasserwasserzähler je Wohnung                                                        |
| Elektroinstallation:        | dem Baujahr entsprechend                                                                 |
| Wärme- und Schallschutz:    | dem Baujahr entsprechend                                                                 |

#### Kellergeschoss

|                     |                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Estrichboden                                                                                                                                                                                                             |
| Wandverkleidungen:  | z. T. gestrichen                                                                                                                                                                                                         |
| Deckenbekleidungen: | z. T. gestrichen                                                                                                                                                                                                         |
| Türen:              | feuerhemmende Türen zu den Garagenstellplätzen und zum Treppenhaus                                                                                                                                                       |
| Sonstiges:          | <ul style="list-style-type: none"><li>- 3 Waschräume mit insgesamt 14 Waschmaschinenanschlüssen</li><li>- Fahrradabstellraum und Flure in den Häusern 56 und 56a jeweils mit Zugang zu den Garagenstellplätzen</li></ul> |

#### Garagenstellplätze im Kellergeschoss

|                          |                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:             | Betonpflastersteine                                                                                              |
| Wandverkleidungen:       | gestrichen                                                                                                       |
| Deckenbekleidungen:      | ohne                                                                                                             |
| Tore:                    | Sektionaltor je Doppelstellplatz, elektrisch betrieben                                                           |
| Abmessungen Stellplätze: | jeweils ca. 2,40 m x 5,50 m, eingeschränkte Breite (ca. 2,30 m) durch Wandscheiben im Bereich der Garagenzufahrt |

### Treppenhäuser

|                        |                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Treppen:               | massive Treppen mit Natursteinbelag, Metallgeländer, Edelstahlhandlauf |
| Bodenbeläge:           | Fliesen (Naturstein)                                                   |
| Wandverkleidungen:     | verputzt und gestrichen                                                |
| Deckenbekleidungen:    | verputzt und gestrichen                                                |
| Wohnungseingangstüren: | Holztüren                                                              |
| Belichtung:            | über bodentiefe Fensterelemente                                        |

### Aufteilung Haus 56b

|                 |                                                                                           |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kellergeschoss: | Flur, 4 Kellerabstellräume, Waschraum, Fahrradabstellraum, 3 Garagenstellplätze, Müllraum |
| Erdgeschoss:    | - Wohnung Nr. 1<br>- Wohnung Nr. 2                                                        |
| Obergeschoss:   | - Wohnung Nr. 7<br>- Wohnung Nr. 8                                                        |
| Dachgeschoss:   | - Wohnung Nr. 10<br>- Wohnung Nr. 11                                                      |
| Dachspitze:     | - Wohnung Nr. 10<br>- Wohnung Nr. 11                                                      |

### Aufteilung Haus 56a

|                 |                                                                                |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Kellergeschoss: | Flur, 6 Kellerabstellräume, Waschraum, Hausanschlussraum, 4 Garagenstellplätze |
| Erdgeschoss:    | - Wohnung Nr. 3<br>- Wohnung Nr. 4                                             |
| Obergeschoss:   | - Wohnung Nr. 3<br>- Wohnung Nr. 4                                             |
| Dachgeschoss:   | - Wohnung Nr. 12<br>- Wohnung Nr. 13                                           |
| Dachspitze:     | - Wohnung Nr. 12<br>- Wohnung Nr. 13                                           |

### Aufteilung Haus 56

|                 |                                                                              |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Kellergeschoss: | Flur, 4 Kellerabstellräume, Waschraum, Heizungsraum,<br>3 Garagenstellplätze |
| Erdgeschoss:    | - Wohnung Nr. 5<br>- Wohnung Nr. 6                                           |
| Obergeschoss:   | - Wohnung Nr. 9<br>- Wohnung Nr. 6                                           |
| Dachgeschoss:   | - Wohnung Nr. 14                                                             |
| Dachspitze:     | - Wohnung Nr. 14                                                             |

## **4.2 Beschreibung der Wohnungen**

### Allgemeine Ausstattung

Nachfolgend wird die allgemeine und überwiegende Ausstattung der besichtigten Wohnungen beschrieben. Es wird davon ausgegangen, dass die nicht besichtigten Wohnungen über eine vergleichbare Ausstattung verfügen.

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:         | Fliesen (hell, großformatig), Wohnungen Nr. 6, 13, 14<br>mit Parkettboden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wandverkleidungen:   | verputzt und gestrichen, Küchen z. T. mit Fliesenspiegel<br>an Objektwand (weiß, großformatig)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Deckenverkleidungen: | verputzt und gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Badezimmer:          | Wohnungen Nr. 2, 5:<br>innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC,<br>Waschbecken und Badewanne, Boden gefliest (dunkel,<br>großformatig), Wände ca. 1,20 m hoch gefliest (weiß,<br>großformatig), weiße Sanitärobjekte in guter Ausführung<br><br>Wohnungen Nr. 6, 10, 11, 13, 14:<br>mit Hänge-WC, Waschbecken, Dusche und Badewanne,<br>Boden gefliest (dunkel, großformatig), Wände ca. 1,20 m<br>bzw. türhoch gefliest (weiß, großformatig), weiße Sani-<br>tärobjekte in guter Ausführung, Belichtung und Belüf-<br>tung über Fenster |
| WCs:                 | innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC und<br>Waschbecken, Boden gefliest (dunkel, großformatig),                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                       |                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | Wände ca. 1,20 m hoch gefliest (weiß, großformatig), weiße Sanitärobjekte in guter Ausführung                                                                       |
| Loggien:              | Bodenbelag mit Holzdielen, Metallgeländer mit Glaseinsätzen, überdacht, beleuchtet, Stromanschluss                                                                  |
| Türen:                | Holztüren (weiß, strukturiert), Holzzargen, Ganzglastür zu den Küchen                                                                                               |
| Interne Treppen:      | massive Treppen mit Fliesenbelag, Wohnungen Nr. 13, 14 mit Holzbelag                                                                                                |
| Beheizung:            | Fußbodenheizung mit Raumthermostaten                                                                                                                                |
| Lichte Raumhöhen:     | ca. 2,20 m im Kellergeschoss<br>ca. 2,55 m im Erdgeschoss<br>ca. 2,50 m im Obergeschoss<br>bis max. ca. 2,50 m im Dachgeschoss<br>bis max. ca. 3,00 m im Spitzboden |
| Besonnung/Belichtung: | Zimmer nach Südosten und Nordwesten, Loggien nach Nordwesten ausgerichtet                                                                                           |

#### Wohn-/Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).<sup>13</sup> Die Wohnflächen der besichtigten Wohnungen wurden auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße ermittelt. Dabei wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben in den genehmigten Grundrissplänen festgestellt.

Die Wohnflächenberechnung der nicht besichtigten Wohnungen erfolgt auf Grundlage der Pläne aus der Bauakte und der Wohnflächenberechnung zum Bauantrag. Die Maße in den Plänen und in der vorliegenden Wohnflächenberechnung beziehen sich jeweils auf Rohbaumaße. Für die Wohnflächenberechnung sind die Fertigmaße der Räume zugrunde zu legen.<sup>14</sup> Zur Berücksichtigung der Wandbekleidungen wurde daher ein pauschaler Abschlag von 1,5 cm bis 2,0 cm je Wand auf die Maßangaben vorgenommen. Die Raumbezeichnungen wurden aus den Grundrissplänen übernommen.

Die Abstellräume im Spitzboden werden als Nutzfläche berücksichtigt, da sie gemäß Baugenehmigung nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden dürfen.

---

<sup>13</sup> Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

<sup>14</sup> Vgl. § 3 WoFIV.

Longericher Hauptstraße 56b

Wohnung Nr. 1 (gemäß Bauakte):

|                   |                                                                       |                          |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Erdgeschoss links | Wohnen/Essen/Kochen, Schlafen, Flur, Bad,<br>Abstellraum, Loggia..... | ca. 58,00 m <sup>2</sup> |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|

Wohnung Nr. 2:

|                    |                                                                               |                          |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Erdgeschoss rechts | Wohnen/Essen, Eltern, Küche, Flur/Garderobe,<br>Bad, Abstellraum, Loggia..... | ca. 63,00 m <sup>2</sup> |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|

Wohnung Nr. 7 (gemäß Bauakte):

|                    |                                                                       |                          |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Obergeschoss links | Wohnen/Essen/Kochen, Schlafen, Flur, Bad,<br>Abstellraum, Loggia..... | ca. 58,00 m <sup>2</sup> |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|

Wohnung Nr. 8 (gemäß Bauakte):

|                     |                                                                       |                          |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Obergeschoss rechts | Wohnen/Essen/Kochen, Schlafen, Flur, Bad,<br>Abstellraum, Loggia..... | ca. 52,00 m <sup>2</sup> |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|

Wohnung Nr. 10:

|                    |                                                                     |                          |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Dachgeschoss links | Wohnen/Essen/Schlafen, Küche, Flur, WC,<br>Abstellraum, Loggia..... | ca. 46,40 m <sup>2</sup> |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|

|                  |                                       |                                |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| Dachspitze links | Flur, Bad .....                       | <u>ca. 5,80 m<sup>2</sup></u>  |
|                  |                                       | ca. 52,20 m <sup>2</sup>       |
|                  | Abstellraum (Nutzfläche) .....        | <u>ca. 12,60 m<sup>2</sup></u> |
|                  | Wohn-/Nutzfläche gesamt gerundet..... | ca. 65,00 m <sup>2</sup>       |

Wohnung Nr. 11:

|                     |                                                                     |                          |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Dachgeschoss rechts | Wohnen/Essen/Schlafen, Küche, Flur, WC,<br>Abstellraum, Loggia..... | ca. 40,70 m <sup>2</sup> |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|

|                   |                                       |                                |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| Dachspitze rechts | Flur, Bad .....                       | <u>ca. 5,70 m<sup>2</sup></u>  |
|                   |                                       | ca. 46,40 m <sup>2</sup>       |
|                   | Abstellraum (Nutzfläche) .....        | <u>ca. 12,10 m<sup>2</sup></u> |
|                   | Wohn-/Nutzfläche gesamt gerundet..... | ca. 59,00 m <sup>2</sup>       |

Longericher Hauptstraße 56a

Wohnung Nr. 3 (gemäß Bauakte):

|                   |                                                            |                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Erdgeschoss links | Wohnen/Essen/Kochen, Flur, WC,<br>Abstellraum, Loggia..... | ca. 38,00 m <sup>2</sup> |
|-------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|

|                    |                                                            |                                |
|--------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Obergeschoss links | Eltern, Kind, Gast, Flur, Bad,<br>Abstellraum, Loggia..... | <u>ca. 46,50 m<sup>2</sup></u> |
|                    | Wohnfläche gesamt gerundet.....                            | ca. 85,00 m <sup>2</sup>       |

Wohnung Nr. 4 (gemäß Bauakte):

|                     |                                                            |                                |
|---------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Erdgeschoss rechts  | Wohnen/Essen/Kochen, Flur, WC,<br>Abstellraum, Loggia..... | ca. 38,00 m <sup>2</sup>       |
| Obergeschoss rechts | Eltern, Kind, Gast, Flur, Bad,<br>Abstellraum, Loggia..... | <u>ca. 46,80 m<sup>2</sup></u> |
|                     | Wohnfläche gesamt gerundet.....                            | ca. 85,00 m <sup>2</sup>       |

Wohnung Nr. 12 (gemäß Bauakte):

|                    |                                                                      |                                |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Dachgeschoss links | Wohnen/Essen/Kochen, Schlafen, Flur, WC,<br>Abstellraum, Loggia..... | ca. 42,50 m <sup>2</sup>       |
| Dachspitze links   | Flur, Bad .....                                                      | <u>ca. 5,70 m<sup>2</sup></u>  |
|                    |                                                                      | ca. 48,20 m <sup>2</sup>       |
|                    | Abstellraum (Nutzfläche) .....                                       | <u>ca. 12,20 m<sup>2</sup></u> |
|                    | Wohn-/Nutzfläche gesamt gerundet.....                                | ca. 60,00 m <sup>2</sup>       |

Wohnung Nr. 13:

|                     |                                                                  |                                |
|---------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Dachgeschoss rechts | Wohnen/Essen, Gast, Küche, Flur, WC,<br>Abstellraum, Loggia..... | ca. 71,00 m <sup>2</sup>       |
| Dachspitze rechts   | Flur, Bad, Abstellraum .....                                     | <u>ca. 15,20 m<sup>2</sup></u> |
|                     |                                                                  | ca. 86,20 m <sup>2</sup>       |
|                     | Abstellraum (Nutzfläche) .....                                   | <u>ca. 12,40 m<sup>2</sup></u> |
|                     | Wohn-/Nutzfläche gesamt gerundet.....                            | ca. 99,00 m <sup>2</sup>       |

Longericher Hauptstraße 56

Wohnung Nr. 5:

|                   |                                                                               |                          |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Erdgeschoss links | Wohnen/Essen, Eltern, Küche, Flur/Garderobe,<br>Bad, Abstellraum, Loggia..... | ca. 63,00 m <sup>2</sup> |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|

Wohnung Nr. 6:

|                     |                                                             |                                |
|---------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Erdgeschoss rechts  | Wohnen, Kochen/Essen, Flur, WC,<br>Abstellraum, Loggia..... | ca. 34,20 m <sup>2</sup>       |
| Obergeschoss rechts | Schlafen, Flur, Arbeiten, Bad, Loggia.....                  | <u>ca. 33,20 m<sup>2</sup></u> |
|                     | Wohnfläche gesamt gerundet.....                             | ca. 67,00 m <sup>2</sup>       |

Wohnung Nr. 9 (gemäß Bauakte):

|                    |                                                                                 |                          |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Obergeschoss links | Wohnen/Essen/Kochen, Schlafen, Flur/Garderobe,<br>Bad, Abstellraum, Loggia..... | ca. 52,00 m <sup>2</sup> |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|

Wohnung Nr. 14:

|                     |                                                        |                          |
|---------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|
| Dachgeschoss rechts | Wohnen/Essen/Schlafen, Küche, Flur,<br>WC, Loggia..... | ca. 42,60 m <sup>2</sup> |
|---------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|

|                   |                                                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Dachspitze rechts | Flur, Bad, Abstellraum ..... <u>ca. 10,10 m<sup>2</sup></u><br>ca. 52,70 m <sup>2</sup> |
|                   | Abstellraum (Nutzfläche) ..... <u>ca. 10,20 m<sup>2</sup></u>                           |
|                   | Wohn-/Nutzfläche gesamt gerundet..... ca. 63,00 m <sup>2</sup>                          |

#### 4.3 Zustand, sonstige Informationen

- Instandhaltungsarbeiten:
- In der Wohnung Nr. 13 ist im Wohn-/Esszimmer an der Decke vor der Fensteranlage zur Loggia ein alter Wasserschaden vorhanden, der durch eine Undichtigkeit an der Dacheindeckung entstanden ist. Die Dacheindeckung wurde bereits abgedichtet. Der Wasserschaden wurde noch nicht beseitigt, da festgestellt wurde, dass die Fensteranlage am oberen Rand nicht fachgerecht befestigt ist.
  - Der Holzdielenbelag der Loggien ist in Teilbereichen ohne Randfuge verlegt. Im Dachgeschoss sind die Stirnseiten der Loggien zum Teil vermoost.
  - In den Treppenhäusern fehlt eine Öffnungsmöglichkeit der Dachflächenfenster, die für die Entrauchung der Treppenhäuser erforderlich und in den Bauplänen mit RWA gekennzeichnet sind.
  - Im Haus 56b ist die Tür im Kellergeschoss zum Fahrradabstellraum durch eine T30 RS-Tür zu ersetzen.
  - Die Heizung zeigt eine Störungsmeldung an.
  - Die Hauseingangstüren schleifen über den Boden.
  - Die Gegensprechanlage im Haus Nr. 56 ist defekt.
- Sonstiges:
- Es konnten nur 7 Wohnungen besichtigt werden.
  - Der größte Teil der Kellerabstellräume und der Fahrradabstellraum konnten nicht besichtigt werden.
  - Die Garagenstellplätze weisen eine geringe Breite auf und sind daher nicht für alle Fahrzeugtypen geeignet.
  - Alle Hauseingänge sind mit der Hausnummer 56 gekennzeichnet.
- Energetischer Zustand:
- Der energetische Zustand der Gebäude entspricht dem Baujahr.

- Ein gültiger Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt.<sup>15</sup> Bei Vermietung von Wohnungen besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.<sup>16</sup>
- Barrierefreiheit: Die Gebäude sind u. a. aufgrund der Zugangssituation zu den Wohnungen über Treppen als nicht barrierefrei einzustufen.
- Gesamtbeurteilung:
- Die Gebäude und die besichtigten Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Zustand.
  - Die besichtigten Wohnungen in den Erd- und Obergeschossen verfügen über zweckmäßige Grundrisse.
  - In den Wohnungen Nr. 10 bis Nr. 14 ist im Spitzboden jeweils ein übergroßen Abstellraum (ca. 12 m<sup>2</sup>) vorhanden.
  - Die Wohnungen Nr. 10 und Nr. 11 (und vermutlich auch die Wohnung Nr. 12) verfügen über kein separates Schlafzimmer, da das geplante Schlafzimmer jeweils als Küche ausgebaut wurde.

#### 4.4 Nebengebäude

keine vorhanden

#### 4.5 Außenanlagen

Strom-, Gas-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen, Einfriedungen

Zustand: Vor dem Garagenstellplatz Nr. 9 und am Kanaldeckel ist der Bodenbelag abgesackt. Der Zustand der Grundleitung ist in diesem Bereich zu überprüfen.

Sonstiges:

- Die Kinderspielfläche wurde nicht hergestellt.
- Die Dachentwässerung der Nachbarbebauung (Longericher Hauptstraße 58) wurde oberirdisch an der Grundstücksgrenze verlegt und entwässert frei auf das zu be-

---

<sup>15</sup> Der vom Antragsteller vorgelegte Energieausweis war bis zum 27.04.2024 gültig. Der Endenergiebedarf der Gebäude lag danach bei 58,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

<sup>16</sup> Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

wertende Grundstück. Diese Art der Dachentwässerung ist nicht zulässig. Ferner ist im Grundbuch kein Nutzungsrecht zugunsten des Nachbargrundstücks eingetragen.

#### **4.6 Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Die zuvor beschriebenen Instandhaltungsarbeiten und die sonstigen Beanstandungen werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

## **5 Verkehrswertermittlung**

Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als der Preis definiert, der zum Wertermittlungsstichtag „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zum Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

### **5.1 Wertermittlungsverfahren**

#### **5.1.1 Allgemeines**

Für die Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021 sind in der ImmoWertA (ImmoWertV-Anwendungshinweise) zu finden. Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist in 5 Teile gegliedert und enthält 5 Anlagen:

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

Teil 2: Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§§ 12 bis 23)

Teil 3: Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren (§§ 24 bis 39)

Teil 4: Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte/Belastungen (§§ 40 bis 52)

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Es sind die Verfahren anzuwenden, die für den jeweiligen Bewertungsfall geeignet sind und einen marktkonformen Verkehrswert ergeben.

Die Verfahren sind geeignet, wenn

- die erforderlichen Daten und Anpassungsfaktoren aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden und in ihren wertrelevanten Eigenschaften definiert sind und
- die angewandten Daten und Ausgangsgrößen dem Preisbildungsmechanismus der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die jeweilige Grundstücksnutzung entsprechen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, ermittelt.

Zusätzlich sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die das Wertermittlungsobjekt betreffen, sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. abweichende marktübliche Miete),
- Grundstücke, bei denen Teilflächen selbstständig verwertbar sind,
- erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, Einrichtungen, bauliche und sonstige Außenanlagen,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen,
- grundstücksbezogene Rechte und Lasten.

### **5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren**

Aufgrund der vorhandenen Daten und dem Preisbildungsmechanismus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird für diese Wertermittlung das Ertragswertverfahren angewendet.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage eines Bodenrichtwerts, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke veröffentlicht wurde.

Die Begründungen zur Verfahrenswahl sind in den einzelnen Kapiteln, in denen die herangezogenen Wertermittlungsverfahren erläutert werden, zu finden.

## 5.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV beschrieben. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke in gleicher Weise wie für die Bewertung unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert nach Möglichkeit anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu bestimmen.

Werden vom Gutachterausschuss geeignete Bodenrichtwerte veröffentlicht, so können auch diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Die Bodenrichtwerte sind nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV zu ermitteln. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß § 16 Abs. 2 ImmoWertV sollen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks

- der Entwicklungszustand,
- die Art der baulichen Nutzung,
- der beitragsrechtliche Zustand und
- je nach Wertrelevanz auch die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

dargestellt werden. Des Weiteren sind die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nach Anlage 5 zur ImmoWertV zu spezifizieren.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (z. B. in der Grundstücksgestalt, dem Erschließungszustand oder in der Art der baulichen Nutzung) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Der auf seine Eignung geprüfte und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.<sup>17</sup> Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten verglichen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden.

---

<sup>17</sup> Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

Bei dem ausgewiesenen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert, der die lagetypischen Merkmale widerspiegelt. Die Wertangabe bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

|                             |   | Richtwertgrundstück         | Bewertungsgrundstück        |
|-----------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Stichtag                    | = | 01.01.2025                  | 19.08.2025                  |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land              | baureifes Land              |
| Beitragsrechtlicher Zustand | = | beitragsfrei                | beitragsfrei                |
| Lage                        | = | Stommeler Straße            | Longericher Hauptstr.       |
| Art der baulichen Nutzung   | = | allgemeines Wohngebiet      | Mischgebiet                 |
| Gebäudeart                  | = | mehrgeschossige<br>Bebauung | mehrgeschossige<br>Bebauung |
| Anzahl der Vollgeschosse    | = | III, a. DG                  | II, a. DG, a. Dsp.          |
| Geschossflächenzahl (GFZ)   | = | 1,5                         | ca. 1,5                     |
| Zuschnitt                   | = | rechteckig                  | nahezu rechteckig           |
| Bodenrichtwert              | = | 1.220 €/m <sup>2</sup>      |                             |

#### Lage

Die Lage der Grundstücke entspricht einer durchschnittlichen Lage in der Bodenrichtwertzone. Eine Lageanpassung ist daher nicht erforderlich.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (siehe Baunutzungsverordnung § 20 Abs. 2). Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der angegebenen GFZ für den Bodenrichtwert handelt es sich um die wertrelevante GFZ.<sup>18</sup> Das heißt, dass bei der Ermittlung der GFZ auch die Geschossflächen berücksichtigt werden, die nach dem Bauplanungs-/Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben (z. B. Dach- und Staffelgeschosse<sup>19</sup>).

Grundstücksgröße: 780 m<sup>2</sup> (gesamt)

Vorhandene Bebauung:<sup>20</sup>

Grundfläche Erdgeschoss und Obergeschoss = 372 m<sup>2</sup>

---

<sup>18</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 4.7.4 ff.

<sup>19</sup> Die Geschossfläche des ausgebauten Dachgeschosses wird mit dem 0,75-fachen Wert der anderen Geschosse berücksichtigt.

<sup>20</sup> Siehe auch Seite 14 des Gutachtens.

|                                    |                                       |                      |
|------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Grundfläche Dachgeschoss           | rd. $372 \text{ m}^2 \times 0,75$     | = 279 $\text{m}^2$   |
| Grundfläche Dachspitze             | rd. $228 \text{ m}^2 \times 0,75$     | = 171 $\text{m}^2$   |
| Summe der Grundflächen             | rd. $2 \times 372 + 279 + 171$        | = 1.194 $\text{m}^2$ |
| Wertrelevante Geschossflächenzahl: | $1.194 \text{ m}^2 / 780 \text{ m}^2$ | = 1,5                |

Die Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl beinhaltet die ausgebauten Dachgeschoss- und Spitzbodenflächen. Sie ist daher nur für die Bodenwertermittlung zu verwenden.

#### Bodenwert

Der Bodenwert der zu bewertenden Grundstücke ergibt sich wie folgt:

|                                   |                                              |                      |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|
| Grundstücksgröße:                 | 780 $\text{m}^2$ (gesamt)                    |                      |
| Objektspezifisch                  |                                              |                      |
| angepasster Bodenrichtwert:       | 1.220 €/m <sup>2</sup>                       |                      |
|                                   | $780 \text{ m}^2 \times 1.220 \text{ €/m}^2$ | = 951.600 €          |
| Bodenwert insgesamt beitragsfrei: |                                              | <b>rd. 952.000 €</b> |

## **5.3 Ertragswertverfahren**

### **5.3.1 Allgemeines**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Die maßgebenden Einflussfaktoren liegen bei diesem Verfahren im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der marktüblich erzielbaren Erträge. Es sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, bei denen die zu erzielenden Renditen aus Vermietung und Verpachtung im Vordergrund stehen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von den marktüblich erzielbaren, jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück auszugehen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet.

Für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag entscheidend. Der Reinertrag ergibt sich, indem vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden.

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Kosten, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. der Gebäude marktüblich entstehen. Sie setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten zusammen. Dabei bleiben die durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen abgedeckten Kosten unberücksichtigt.

Zu den Verwaltungskosten zählen die Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlich sind, wie z. B. die Personalkosten oder die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen, während ihrer Restnutzungsdauer, aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis deckt Ertragsminderungen ab, die durch Mietausfall und vorübergehenden Leerstand von Liegenschaften entstehen inklusive der Kosten, die durch Rechtsverfolgungen (Mietzahlungen, Räumungen) entstehen können.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist vom Reinertrag der Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) abzuziehen. Dieser Anteil ergibt sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts. Für die Verzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der auch für die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen maßgebend ist.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er gibt einen durchschnittlichen Prozentsatz wieder, der sich in erster Näherung aus dem Verhältnis des Reinertrags zum Kaufpreis jeweils gleichartiger Grundstücke ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wird von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben, da die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze voraussetzt, dass die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird anschließend mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung multipliziert (Zeitrentenbarwertberechnung) und ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) entspricht dem Faktor für eine jährlich nachschüssig gezahlte Zeitrente und ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Durch Addition des Bodenwerts mit dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen wird der vorläufige Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert ist dabei, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert entspricht in der Regel dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert, da die marktüblich erzielbaren Erträge und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz angesetzt werden und dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher im Normalfall nicht erforderlich.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Mehrfamilienhausgrundstücke werden üblicherweise unter Renditegesichtspunkten gehandelt, so dass das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung angewendet wird.

### **5.3.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hält sich in seinen verwendeten Modellen an die Vorgaben der ImmoWertV und der ImmoWertA.

Im Grundstücksmarktbericht sind im Abschnitt 5.2.3 und 8 zur Ableitung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze u. a. folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2024 abgeleitet.
- Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen in Köln auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.
- Es wird der Bodenwert angesetzt, der vom aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet wurde (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt).
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde für Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude mit 80 Jahren angesetzt.
- Die Restnutzungsdauer beträgt mindestens 25 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern mindestens 20 Jahre.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts wird im gleichen Modell durchgeführt, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (Grundsatz der Modellkonformität).

### **5.3.3 Ertragswertermittlung**

#### Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße und aus den genehmigten Bauplänen, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Dabei werden die Flächen der Loggien je zu 1/2 angerechnet.<sup>21</sup> Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 929 m<sup>2</sup>.

---

<sup>21</sup> Dieser Ansatz weicht von den Angaben im Kölner Mietspiegel ab. Danach erfolgt die Berechnung der Wohnungsgrößen nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkonflächen in der Regel zu 1/4 angerechnet werden (siehe Mietspiegel, besondere Erläuterungen, Punkt 1). Gemäß Angaben in den Bauplänen wurden die Flächen der Loggien bei der Größe der Wohnungen zu 1/2 angerechnet. Da die Wohnungen mit dieser größeren Fläche vermietet werden, wird es als sachgerecht angesehen, in diesem Punkt von den Vorgaben abzuweichen. Dies wird beim Ansatz der Miethöhen entsprechend berücksichtigt.

Rohrertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohrertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einem mängelfreien Gebäude ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die Nettokaltmieten werden als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln abgeleitet. Die Mieten für die Wohnungen orientieren sich aufgrund des Baujahres an den Mietpreisen der Gruppe 5 des Mietspiegels. Im Mietspiegel sind für Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 bis 2017 bezugsfertig wurden (Gruppe 5), folgende Mietpreisspannen angegeben:

| Gruppe 5                   | mittlere Wohnlage (€/m²) |
|----------------------------|--------------------------|
| Wohnungen 50 m² - 69,9 m²  | 8,80 - 12,10             |
| Wohnungen 70 m² - 89,9 m²  | 8,80 - 12,00             |
| Wohnungen 90 m² - 109,9 m² | 9,20 - 12,40             |

Unter Berücksichtigung der Lage des Wohnhauses (mittlere Wohnlage) und der Wertigkeitsmerkmale der Wohnungen (Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhen im oberen Bereich der Mietpreisspannen einzuordnen (12,00 €/m²).

Für die übergroßen Abstellräume (Nutzflächen) in den Spitzböden wird der Mietwert unter Berücksichtigung der Größe und Nutzbarkeit der Räume pauschal auf 80 €/Monat bzw. 65 €/Monat geschätzt. Das entspricht in etwa einer Nettokaltmiete von 6,50 €/m².

Die Mietwerte für die Pkw-Stellplätze werden von den angegebenen Werten in der Zusammenstellung der Mieten für gewerbliche Räume in Köln abgeleitet. Danach liegen die Mietwerte für Stellplätze auf Freiflächen, in nicht bevorzugten bis mittleren Lagen, zwischen 15 € und 45 € pro Monat. Die Mietwerte für Garagenstellplätze liegen zwischen 50 € und 75 € pro Monat. Nach den Wertigkeitsmerkmalen der Stellplätze (Lage, Abmessungen) ist eine marktübliche Miete von 40 €/Monat für die Außenstellplätze und von 60 €/Monat für die Garagenstellplätze angemessen.

Für die Ertragswertermittlung wird ein Rohrertrag von 11.613 €/Monat bzw. 139.356 €/Jahr zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskostenanteile die vom Vermieter zu tragen sind werden als Modellwerte entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt. Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten werden über den Verbraucherpreisindex angepasst und für das Wertermittlungsobjekt wie folgt angesetzt:

|                                       |                               |   |                        |   |          |
|---------------------------------------|-------------------------------|---|------------------------|---|----------|
| Instandhaltungskosten Wohnen:         | 929 m <sup>2</sup> Wohnfläche | x | 14,00 €/m <sup>2</sup> | = | 13.006 € |
| Instandhaltungskosten Stellplätze:    | 106 €/Stellplatz              | x | 15 Stück               | = | 1.590 €  |
| Verwaltungskosten Wohnen:             | 359 €/Wohnung                 | x | 14 Stück               | = | 5.026 €  |
| Verwaltungskosten Stellplätze:        | 47 €/Stellplatz               | x | 15 Stück               | = | 705 €    |
| Mietausfallwagnis:                    | 2 % vom Rohertrag             |   |                        | = | 2.787 €  |
| Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr |                               |   |                        |   | 23.114 € |

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Unter der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird die Zeitspanne verstanden, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird als Modellgröße behandelt und für Wohngebäude pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Sie wird als Modellgröße behandelt und für Wohngebäude pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zu ermitteln.

Die Restnutzungsdauer wird hier in Anlehnung an die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Gebäudealter (ca. 13 Jahre) ermittelt und mit rd. 67 Jahren angesetzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat einen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Anteil bis 20 %) veröffentlicht. Er liegt bei einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich 36 Jahren, einer durchschnittlichen Größe des Objekts von 541 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Miete von 10,80 €/m<sup>2</sup> bei 2,90 % (+/- 1,0). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (67 Jahre), die Größe des Objekts (929 m<sup>2</sup>), die Lage (mittlere Wohnlage), die Bebauungsstruktur und

die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 3,25 % marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

#### Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 27,16 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 3,25 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 67 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.

#### Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Mieten marktüblich angesetzt wurden und der verwendete Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss direkt aus dem entsprechenden Teilmarkt abgeleitet wurde. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens bildet dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt ab.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen in Form der beschriebenen Instandhaltungsarbeiten und der sonstigen Beanstandungen.

Die Wertminderung infolge der Schäden/Instandhaltungen wird insgesamt auf 50.000 € geschätzt. Dies entspricht einem Abschlag von rd. 2 % auf den marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Es handelt sich dabei um eine pauschale Schätzung, die sich auf das beim Ortstermin offensichtlich zu erkennende Ausmaß bezieht. Des Weiteren ist der Betrag nicht identisch mit den Beseitigungskosten. Die Kosten werden z. T. nur insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Die genauen Kosten sind ggf. erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

Ertragswertermittlung

|                                                                               |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)</b>                         | 139.356 €                            |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b>                                                 | - <u>23.114 €</u>                    |
| <b>Jährlicher Reinertrag</b>                                                  | = 116.242 €                          |
| <b>Anteil des Bodenwerts am Reinertrag</b> (Bodenwertverzinsungsbetrag)       |                                      |
| 3,25 % vom Bodenwertanteil 952.000 €<br>(Liegenschaftszins x Bodenwertanteil) | - <u>30.940 €</u>                    |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>                                | = 85.302 €                           |
| <b>Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)</b>                                 | * <u>27,16</u>                       |
| <b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>                          | = 2.316.802 €                        |
| <b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                                   | + <u>952.000 €</u>                   |
| <b>Vorläufiger Ertragswert der Grundstücke</b>                                | = 3.268.802 €                        |
| <b>Zusätzliche Marktanpassung</b>                                             | +/- <u>0 €</u>                       |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                               | = 3.268.802 €                        |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                        | - <u>50.000 €</u>                    |
| <b>Ertragswert der Grundstücke</b>                                            | = 3.218.802 €                        |
|                                                                               | <b>rd. <u><u>3.219.000 €</u></u></b> |

## 6 Verkehrswert

Ertragswert: **3.219.000 €**

Mehrfamilienhausgrundstücke werden üblicherweise unter Renditegesichtspunkten gehandelt, so dass das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren anzusehen ist. Die erforderlichen Daten standen für das Verfahren in guter Qualität zur Verfügung. Durch den Kölner Mietspiegel waren Vergleichsmieten vorhanden. Der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts abgeleitet.

Auf Grundlage des ermittelten Ertragswerts schätze ich den unbelasteten<sup>22</sup> Verkehrswert für die zu bewertenden Grundstücke

Gemarkung: Longerich

Flur: 9

Flurstücke: 2175, Gebäude- und Freifläche, Longericher Hauptstraße 54

Größe: 0 m<sup>2</sup>

2178, Gebäude- und Freifläche, Longericher Hauptstraße 56, 56a, 56b

Größe: 341 m<sup>2</sup>

2164, Gebäude- und Freifläche, Longericher Hauptstraße 56, 56a, 56b

Größe: 428 m<sup>2</sup>

2176, Gebäude- und Freifläche, Longericher Hauptstraße 56, 56a, 56b

Größe: 9 m<sup>2</sup>

2177, Gebäude- und Freifläche, Longericher Hauptstraße 56, 56a, 56b

Größe: 2 m<sup>2</sup>

zum Wertermittlungstichtag 19. August 2025 auf insgesamt **3.200.000 €**

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht der Wert in etwa dem 23-fachen des Jahresrohertrags (Rohetragsfaktor). Der Rohetragsfaktor liegt damit innerhalb der Spanne von 15 bis 29, die der Gutachterausschuss in der Stadt Köln für Mietwohnhausgrundstücke ermittelt hat.

Der Vergleichsfaktor des Gesamtgrundstücks beträgt rd. 3.500 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (inkl. Stellplätze/Garagen).

---

<sup>22</sup> Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

### Einzelwerte der Flurstücke

Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Da die Flurstücke nicht separat veräußert werden können, stellen die Einzelwerte nur einen fiktiven Wert dar. Der Wert der Einzelflurstücke wird anteilig über die Grundstücksgrößen bzw. die Bebauung ermittelt.

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| Flurstück 2175, Größe 0 m <sup>2</sup> :   | 0 €         |
| Flurstück 2178, Größe 341 m <sup>2</sup> : | 1.400.000 € |
| Flurstück 2164, Größe 428 m <sup>2</sup> : | 1.790.000 € |
| Flurstück 2176, Größe 9 m <sup>2</sup> :   | 10.000 €    |
| Flurstück 2177, Größe 2 m <sup>2</sup> :   | 0 €         |

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten inklusive der Anlagen ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Köln, 04. November 2025

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitt aus der Bauakte (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohn-/Nutzflächenberechnung
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: Objektbezogene Auskünfte der Stadt Köln (in der Internetversion nicht enthalten)

## Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. I Nr. 109)

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

**Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

**Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)** vom 20.09.2023

**Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW)** Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: 12/2023).

**Wohnflächenverordnung (WoFlV)** Verordnungen zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

**Gebäudeenergiegesetz - GEG** vom 8. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)

**Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. I S. 329)

## Literaturverzeichnis

**Sprengnetter, Dr. Hans Otto** Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

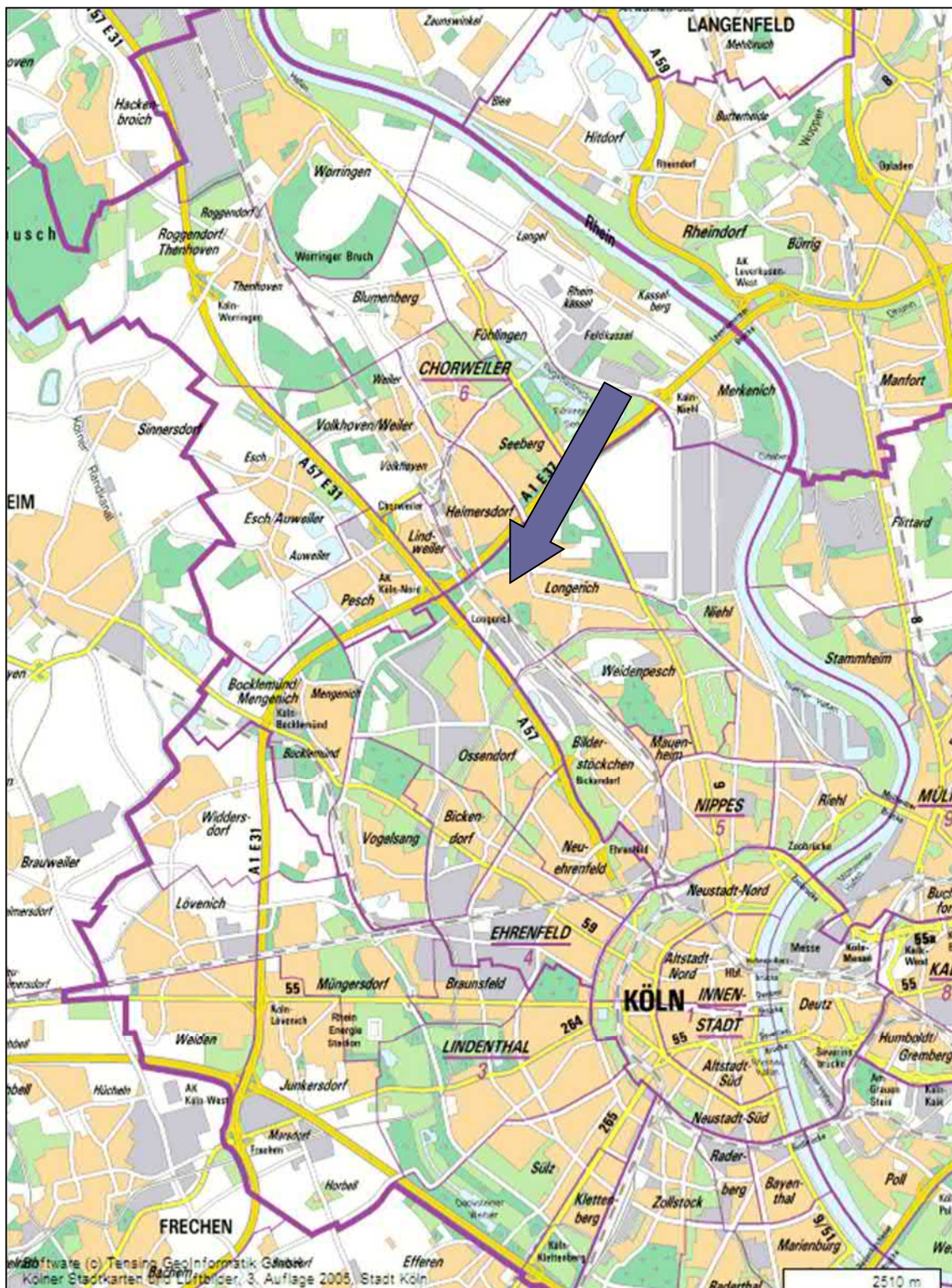
**Kleiber** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln. 10. Auflage 2023

**Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel** Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

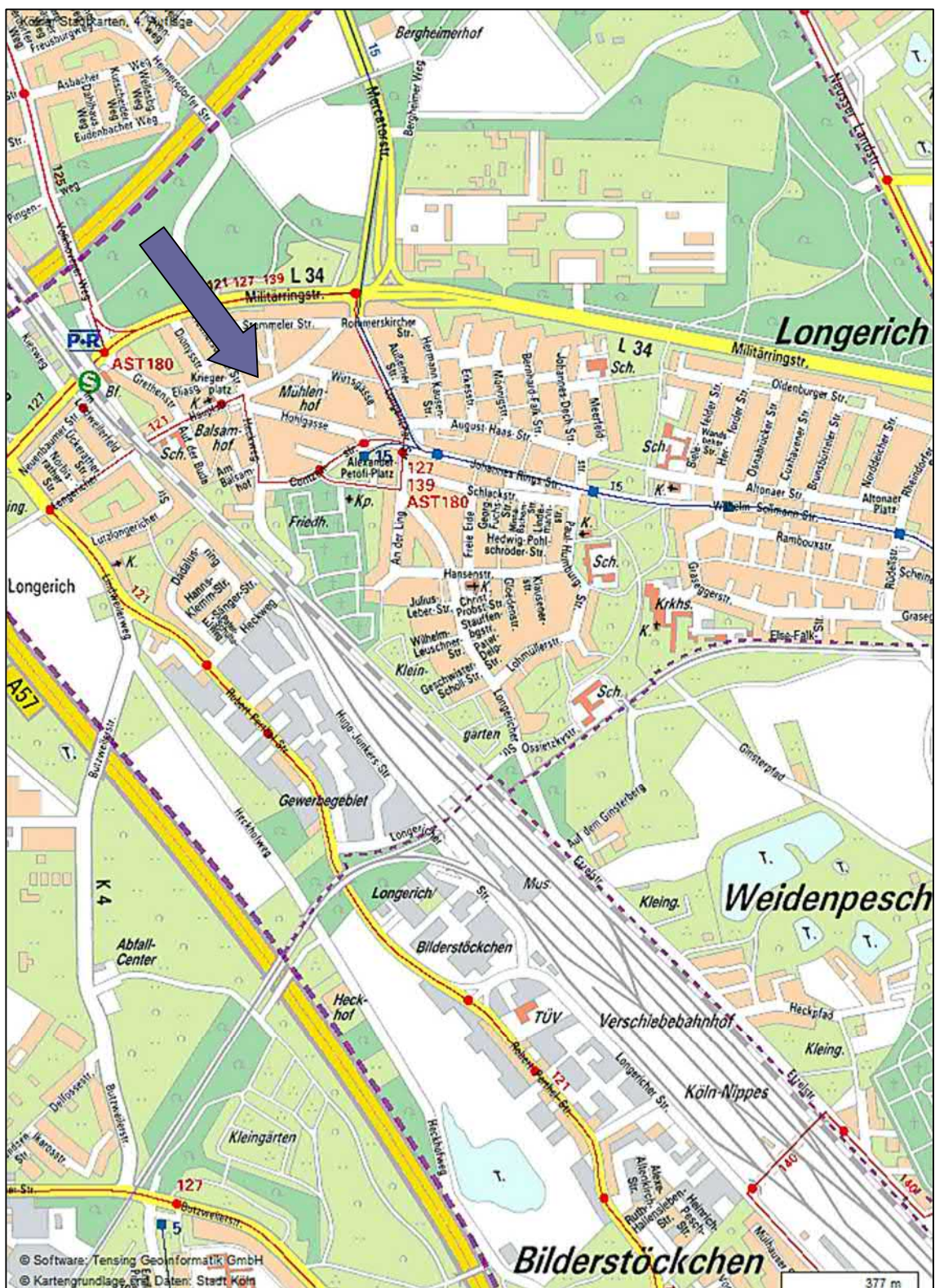
**Dipl.-Ing. Daniela Unglaube** Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH

**Bayerlein** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, C.H. Beck Verlag München, 5. Auflage

**Kröll/Hausmann/Rolf** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)

**Wohn-/Nutzflächenberechnung**

Die Wohnungen Nr. 1 und Nr. 7 konnten nicht besichtigt werden.

(anhand der Bauunterlagen ermittelt)

| Geschoss                             | Raum          | Länge<br>(m) | Breite<br>(m) | Grundfläche<br>(m²) | Faktor<br>WoFlV | Wohnfläche<br>(m²) gerundet |
|--------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| Haus 56b                             | Wohnen/Essen/ |              |               |                     |                 |                             |
| Wohnung Nr. 1                        | Kochen        | 6,05         | * 5,30        | 32,07               | 1,00            | 32,10                       |
| (Erdgeschoss)                        | Schlafen      | 3,35         | * 3,50        | 11,73               | 1,00            | 11,70                       |
| Wohnung Nr. 7                        | Flur          | 2,50         | * 1,10        | 2,75                | 1,00            | 2,80                        |
| (Obergeschoss)                       | Badezimmer    | 2,35         | * 2,40        | 5,64                | 1,00            | 5,60                        |
|                                      | Abstellraum   | 1,10         | * 1,10        | 1,21                | 1,00            | 1,20                        |
|                                      | Loggia        | 1,75         | * 5,70        | 9,98                | 0,50            | 5,00                        |
| Wohnfläche Wohnungen Nr. 1 und Nr. 7 |               |              |               |                     |                 | 58,40                       |
| <b>Summe Wohnfläche gerundet</b>     |               |              |               |                     |                 | <b>58,00</b>                |

| Geschoss                         | Raum           | Länge<br>(m) | Breite<br>(m) | Grundfläche<br>(m²) | Faktor<br>WoFlV | Wohnfläche<br>(m²) gerundet |
|----------------------------------|----------------|--------------|---------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| Haus 56b                         | Wohnen/Essen   | 5,04         | * 4,62        | 23,28               | 1,00            | 23,30                       |
| Erdgeschoss                      | Eltern         | 3,29         | * 4,09        |                     |                 |                             |
| Wohnung Nr. 2                    | -              | 1,18         | * 0,64        | 12,70               | 1,00            | 12,70                       |
|                                  | Küche          | 3,36         | * 2,73        |                     |                 |                             |
|                                  | (Kind)         | - 1,26       | * 0,65        | 8,35                | 1,00            | 8,40                        |
|                                  | Flur/Garderobe | 1,14         | * 1,01        |                     |                 |                             |
|                                  |                | + 1,14       | * 0,15        |                     |                 |                             |
|                                  |                | + 3,54       | * 1,11        |                     |                 |                             |
|                                  |                | + 3,02       | * 1,11        | 8,60                | 1,00            | 8,60                        |
|                                  | Badezimmer     | 2,07         | * 2,11        |                     |                 |                             |
|                                  |                | - 0,29       | * 0,80        | 4,14                | 1,00            | 4,10                        |
|                                  | Abstellraum    | 1,54         | * 1,12        |                     |                 |                             |
|                                  |                | - 0,42       | * 0,41        | 1,55                | 1,00            | 1,60                        |
|                                  | Loggia         | 1,76         | * 4,69        | 8,25                | 0,50            | 4,10                        |
| Wohnfläche Wohnung Nr. 2         |                |              |               |                     |                 | 62,80                       |
| <b>Summe Wohnfläche gerundet</b> |                |              |               |                     |                 | <b>63,00</b>                |

Die Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4 konnten nicht besichtigt werden.

| Geschoss                         | Raum          | Länge<br>(m) | Breite<br>(m) | Grundfläche<br>(m²) | Faktor<br>WoFIV | Wohnfläche<br>(m²) gerundet |
|----------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| Haus 56a                         | Wohnen/Essen/ | 6,05         | * 4,60        |                     |                 |                             |
| Erdgeschoss                      | Kochen        | - 0,33       | * 0,33        | 27,72               | 1,00            | 27,70                       |
| Wohnung Nr. 3                    | Flur          | 2,50         | * 1,10        | 2,75                | 1,00            | 2,80                        |
|                                  | WC            | 1,22         | * 1,80        | 2,20                | 1,00            | 2,20                        |
|                                  | Abstellraum   | 1,10         | * 1,10        | 1,21                | 1,00            | 1,20                        |
|                                  | Loggia        | 1,75         | * 4,70        | 8,23                | 0,50            | 4,10                        |
| Obergeschoss                     | Eltern        | 3,35         | * 3,35        | 11,22               | 1,00            | 11,20                       |
| Wohnung Nr. 3                    | Kind          | 3,79         | * 2,23        | 8,45                | 1,00            | 8,50                        |
|                                  | Gast          | 2,66         | * 2,23        |                     |                 |                             |
|                                  |               | + 1,88       | * 0,98        | 7,77                | 1,00            | 7,80                        |
|                                  | Flur          | 5,70         | * 1,10        |                     |                 |                             |
|                                  |               | + 1,50       | * 0,98        | 7,74                | 1,00            | 7,70                        |
|                                  | Badezimmer    | 2,10         | * 2,23        | 4,68                | 1,00            | 4,70                        |
|                                  | Abstellraum   | 2,60         | * 0,98        | 2,55                | 1,00            | 2,50                        |
|                                  | Loggia        | 1,80         | * 4,60        | 8,28                | 0,50            | 4,10                        |
| Wohnfläche Wohnung Nr. 3         |               |              |               |                     |                 | 84,50                       |
| <b>Summe Wohnfläche gerundet</b> |               |              |               |                     |                 | <b>85,00</b>                |

| Geschoss                         | Raum          | Länge<br>(m) | Breite<br>(m) | Grundfläche<br>(m²) | Faktor<br>WoFIV | Wohnfläche<br>(m²) gerundet |
|----------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| Haus 56a                         | Wohnen/Essen/ | 6,05         | * 4,60        |                     |                 |                             |
| Erdgeschoss                      | Kochen        | 6,05         | * 4,60        | 27,83               | 1,00            | 27,80                       |
| Wohnung Nr. 4                    | Flur          | 2,50         | * 1,10        | 2,75                | 1,00            | 2,80                        |
|                                  | WC            | 1,22         | * 1,80        | 2,20                | 1,00            | 2,20                        |
|                                  | Abstellraum   | 1,10         | * 1,10        |                     |                 |                             |
|                                  |               | - 0,33       | * 0,33        | 1,10                | 1,00            | 1,10                        |
|                                  | Loggia        | 1,75         | * 4,70        | 8,23                | 0,50            | 4,10                        |
| Obergeschoss                     | Eltern        | 3,35         | * 3,35        | 11,22               | 1,00            | 11,20                       |
| Wohnung Nr. 4                    | Kind          | 3,79         | * 2,23        | 8,45                | 1,00            | 8,50                        |
|                                  | Gast          | 2,66         | * 2,23        |                     |                 |                             |
|                                  |               | + 1,88       | * 0,98        | 7,77                | 1,00            | 7,80                        |
|                                  | Flur          | 4,50         | * 1,10        |                     |                 |                             |
|                                  |               | + 1,40       | * 1,20        |                     |                 |                             |
|                                  |               | + 1,20       | * 0,60        | 7,35                | 1,00            | 7,40                        |
|                                  | Badezimmer    | 1,93         | * 2,23        |                     |                 |                             |
|                                  |               | + 1,42       | * 1,10        |                     |                 |                             |
|                                  |               | + 1,10       | * 0,55        | 6,47                | 1,00            | 6,50                        |
|                                  | Abstellraum   | 1,35         | * 0,98        | 1,32                | 1,00            | 1,30                        |
|                                  | Loggia        | 1,80         | * 4,60        | 8,28                | 0,50            | 4,10                        |
| Wohnfläche Wohnung Nr. 4         |               |              |               |                     |                 | 84,80                       |
| <b>Summe Wohnfläche gerundet</b> |               |              |               |                     |                 | <b>85,00</b>                |

| Geschoss                         | Raum           | Länge<br>(m) | Breite<br>(m) | Grundfläche<br>(m²) | Faktor<br>WoFIV | Wohnfläche<br>(m²) gerundet |
|----------------------------------|----------------|--------------|---------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| Haus 56                          | Wohnen/Essen   | 5,03         | * 4,62        | 23,24               | 1,00            | 23,20                       |
| Erdgeschoss                      | Eltern         | 3,27         | * 4,12        |                     |                 |                             |
| Wohnung Nr. 5                    |                | - 1,16       | * 0,64        | 12,73               | 1,00            | 12,70                       |
|                                  | Küche          | 3,36         | * 2,75        |                     |                 |                             |
|                                  | (Kind)         | - 1,25       | * 0,64        | 8,44                | 1,00            | 8,40                        |
|                                  | Flur/Garderobe | 1,15         | * 0,99        |                     |                 |                             |
|                                  |                | + 3,56       | * 1,12        |                     |                 |                             |
|                                  |                | + 1,16       | * 0,14        |                     |                 |                             |
|                                  |                | + 3,05       | * 1,12        | 8,70                | 1,00            | 8,70                        |
|                                  | Badezimmer     | 2,10         | * 2,10        |                     |                 |                             |
|                                  |                | - 0,38       | * 0,85        | 4,09                | 1,00            | 4,10                        |
|                                  | Abstellraum    | 1,49         | * 1,11        | 1,65                | 1,00            | 1,70                        |
|                                  | Loggia         | 1,78         | * 4,39        | 7,81                | 0,50            | 3,90                        |
| Wohnfläche Wohnung Nr. 5         |                |              |               |                     |                 | 62,70                       |
| <b>Summe Wohnfläche gerundet</b> |                |              |               |                     |                 | <b>63,00</b>                |

| Geschoss                         | Raum         | Länge<br>(m) | Breite<br>(m) | Grundfläche<br>(m²) | Faktor<br>WoFIV | Wohnfläche<br>(m²) gerundet |
|----------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| Haus 56                          | Wohnen       | 4,65         | * 2,95        | 13,72               | 1,00            | 13,70                       |
| Erdgeschoss                      | Kochen/Essen | 3,24         | * 2,89        |                     |                 |                             |
| Wohnung Nr. 6                    |              | - 0,30       | * 0,30        | 9,27                | 1,00            | 9,30                        |
|                                  | Flur         | 2,74         | * 0,99        |                     |                 |                             |
|                                  |              | + 2,42       | * 1,25        | 5,74                | 1,00            | 5,70                        |
|                                  | WC           | 1,49         | * 1,19        | 1,77                | 1,00            | 1,80                        |
|                                  | Abstellraum  | 1,00         | * 1,18        | 1,18                | 1,00            | 1,20                        |
|                                  | Loggia       | 1,77         | * 2,83        | 5,01                | 0,50            | 2,50                        |
| Obergeschoss                     | Schlafen     | 4,66         | * 2,95        | 13,75               | 1,00            | 13,70                       |
| Wohnung Nr. 6                    | Flur         | 1,01         | * 1,15        | 1,16                | 1,00            | 1,20                        |
|                                  | Arbeiten     | 2,60         | * 2,43        | 6,32                | 1,00            | 6,30                        |
|                                  | Badezimmer   | 3,36         | * 2,86        |                     |                 |                             |
|                                  |              | - 0,30       | * 0,30        | 9,52                | 1,00            | 9,50                        |
|                                  | Loggia       | 1,80         | * 2,80        | 5,04                | 0,50            | 2,50                        |
| Wohnfläche Wohnung Nr. 6         |              |              |               |                     |                 | 67,40                       |
| <b>Summe Wohnfläche gerundet</b> |              |              |               |                     |                 | <b>67,00</b>                |

Die Wohnungen Nr. 8 und Nr. 9 konnten nicht besichtigt werden.

(anhand der Bauunterlagen ermittelt)

| Geschoss                         | Raum          | Länge<br>(m) | Breite<br>(m) | Grundfläche<br>(m²) | Faktor<br>WoFIV | Wohnfläche<br>(m²) gerundet |
|----------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| Haus 56b                         | Wohnen/Essen/ |              |               |                     |                 |                             |
| Obergeschoss                     | Kochen        | 6,05         | * 4,60        | 27,83               | 1,00            | 27,80                       |
| Wohnung Nr. 8                    | Schlafen      | 3,35         | * 3,35        | 11,22               | 1,00            | 11,20                       |
|                                  | Flur          | 2,50         | * 1,10        | 2,75                | 1,00            | 2,80                        |
|                                  | Badezimmer    | 2,35         | * 2,10        | 4,94                | 1,00            | 4,90                        |
|                                  | Abstellraum   | 1,10         | * 1,10        | 1,21                | 1,00            | 1,20                        |
|                                  | Loggia        | 4,60         | * 1,80        | 8,28                | 0,50            | 4,10                        |
| Wohnfläche Wohnung Nr. 8         |               |              |               |                     |                 | 52,00                       |
| <b>Summe Wohnfläche gerundet</b> |               |              |               |                     |                 | <b>52,00</b>                |

| Geschoss                         | Raum           | Länge<br>(m) | Breite<br>(m) | Grundfläche<br>(m²) | Faktor<br>WoFIV | Wohnfläche<br>(m²) gerundet |
|----------------------------------|----------------|--------------|---------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| Haus 56                          | Wohnen/Essen/  |              |               |                     |                 |                             |
| Obergeschoss                     | Kochen         | 5,05         | * 4,60        | 23,23               | 1,00            | 23,20                       |
| Wohnung Nr. 9                    | Schlafen       | 3,35         | * 3,35        | 11,22               | 1,00            | 11,20                       |
|                                  | Flur/Garderobe | 1,15         | * 0,99        |                     |                 |                             |
|                                  |                | + 3,56       | * 1,12        |                     |                 |                             |
|                                  |                | + 1,15       | * 0,14        |                     |                 |                             |
|                                  |                | + 1,80       | * 1,12        | 7,30                | 1,00            | 7,30                        |
|                                  | Badezimmer     | 2,10         | * 2,10        | 4,41                | 1,00            | 4,40                        |
|                                  | Abstellraum    | 1,49         | * 1,10        | 1,64                | 1,00            | 1,60                        |
|                                  | Loggia         | 1,80         | * 4,60        | 8,28                | 0,50            | 4,10                        |
| Wohnfläche Wohnung Nr. 9         |                |              |               |                     |                 | 51,80                       |
| <b>Summe Wohnfläche gerundet</b> |                |              |               |                     |                 | <b>52,00</b>                |

| Geschoss                               | Raum          | Länge<br>(m) | Breite<br>(m) | Grundfläche<br>(m²) | Faktor<br>WoFIV | Wohnfläche<br>(m²) gerundet |
|----------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| Haus 56b                               | Wohnen/Essen/ | 4,15         | * 5,25        |                     |                 |                             |
| Dachgeschoss                           | Schlafen      | + 0,95       | * 1,19        |                     |                 |                             |
| Wohnung Nr. 10                         |               | - 0,44       | * 0,45        | 22,72               | 1,00            | 22,70                       |
|                                        | Küche         | 3,12         | * 3,45        |                     |                 |                             |
|                                        | (Schlafen)    | - 0,12       | * 1,13        |                     |                 |                             |
|                                        |               | - 0,43       | * 1,16        | 10,13               | 1,00            | 10,10                       |
|                                        | Flur          | 0,96         | * 1,22        |                     |                 |                             |
|                                        |               | + 2,61       | * 1,11        | 4,07                | 1,00            | 4,10                        |
|                                        | WC            | 1,23         | * 1,82        | 2,24                | 1,00            | 2,20                        |
|                                        | Abstellraum   | 1,41         | * 1,14        |                     |                 |                             |
|                                        |               | - 0,49       | * 0,26        | 1,48                | 1,00            | 1,50                        |
|                                        | Loggia        | 3,30         | * 3,37        |                     |                 |                             |
|                                        |               | + 0,64       | * 0,61        | 11,51               | 0,50            | 5,80                        |
| Spitzboden                             | Flur          | 0,97         | * 0,99        | 0,96                | 1,00            | 1,00                        |
| Wohnung Nr. 10                         | Badezimmer    | 2,45         | * 2,43        |                     |                 |                             |
|                                        |               | - 0,17       | * 1,07        |                     |                 |                             |
|                                        |               | - 0,42       | * 2,43        | 4,75                | 1,00            | 4,80                        |
|                                        | Abstellraum   | 3,14         | * 5,15        |                     |                 |                             |
|                                        | (Nutzfläche)  | - 0,47       | * 0,43        |                     |                 |                             |
|                                        |               | - 1,12       | * 3,05        | 12,55               | 1,00            | 12,60                       |
| Wohn-/Nutzfläche Wohnung Nr. 10        |               |              |               |                     |                 | 64,80                       |
| <b>Summe Wohn-/Nutzfläche gerundet</b> |               |              |               |                     |                 | <b>65,00</b>                |
| Geschoss                               | Raum          | Länge<br>(m) | Breite<br>(m) | Grundfläche<br>(m²) | Faktor<br>WoFIV | Wohnfläche<br>(m²) gerundet |
| Haus 56b                               | Wohnen/Essen/ | 4,21         | * 4,60        |                     |                 |                             |
| Dachgeschoss                           | Schlafen      | - 0,43       | * 0,47        | 19,16               | 1,00            | 19,20                       |
| Wohnung Nr. 11                         | Küche         | 3,10         | * 3,34        |                     |                 |                             |
|                                        | (Schlafen)    | - 0,13       | * 1,13        |                     |                 |                             |
|                                        |               | - 0,43       | * 1,43        | 9,59                | 1,00            | 9,60                        |
|                                        | Flur          | 2,48         | * 1,10        | 2,73                | 1,00            | 2,70                        |
|                                        | WC            | 1,22         | * 1,80        | 2,20                | 1,00            | 2,20                        |
|                                        | Abstellraum   | 0,98         | * 1,10        | 1,08                | 1,00            | 1,10                        |
|                                        | Loggia        | 3,29         | * 3,37        |                     |                 |                             |
|                                        |               | + 0,64       | * 0,63        |                     |                 |                             |
|                                        |               | + 0,64       | * 0,63        | 11,89               | 0,50            | 5,90                        |
| Spitzboden                             | Flur          | 1,12         | * 0,90        | 1,01                | 1,00            | 1,00                        |
| Wohnung Nr. 11                         | Badezimmer    | 2,47         | * 2,49        |                     |                 |                             |
|                                        |               | - 0,16       | * 1,25        |                     |                 |                             |
|                                        |               | - 0,72       | * 0,34        |                     |                 |                             |
|                                        |               | - 0,42       | * 2,49        | 4,66                | 1,00            | 4,70                        |
|                                        | Abstellraum   | 3,30         | * 4,61        |                     |                 |                             |
|                                        | (Nutzfläche)  | - 0,48       | * 0,48        |                     |                 |                             |
|                                        |               | - 1,20       | * 2,43        | 12,07               | 1,00            | 12,10                       |
| Wohn-/Nutzfläche Wohnung Nr. 11        |               |              |               |                     |                 | 58,50                       |
| <b>Summe Wohn-/Nutzfläche gerundet</b> |               |              |               |                     |                 | <b>59,00</b>                |

Die Wohnung Nr. 12 konnte nicht besichtigt werden.

(anhand der Bauunterlagen ermittelt)

| Geschoss                               | Raum          | Länge<br>(m) | Breite<br>(m) | Grundfläche<br>(m²) | Faktor<br>WoFIV | Wohnfläche<br>(m²) gerundet |
|----------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| Haus 56a                               | Wohnen/Essen/ |              |               |                     |                 |                             |
| Dachgeschoss                           | Kochen        | 4,15         | * 4,60        | 19,09               | 1,00            | 19,10                       |
| Wohnung Nr. 12                         | Schlafen      | 3,10         | * 3,35        |                     |                 |                             |
|                                        |               | - 0,13       | * 1,13        |                     |                 |                             |
|                                        |               | - 0,43       | * 1,41        | 9,63                | 1,00            | 9,60                        |
|                                        | Flur          | 0,97         | * 1,25        |                     |                 |                             |
|                                        |               | + 2,65       | * 1,10        | 4,13                | 1,00            | 4,10                        |
|                                        | WC            | 1,22         | * 1,80        | 2,20                | 1,00            | 2,20                        |
|                                        | Abstellraum   | 1,35         | * 1,10        | 1,49                | 1,00            | 1,50                        |
|                                        | Loggia        | 3,30         | * 3,37        |                     |                 |                             |
|                                        |               | + 0,64       | * 0,63        |                     |                 |                             |
|                                        |               | + 0,64       | * 0,63        | 11,93               | 0,50            | 6,00                        |
| Spitzboden                             | Flur          | 1,12         | * 0,90        | 1,01                | 1,00            | 1,00                        |
| Wohnung Nr. 12                         | Badezimmer    | 2,47         | * 2,49        |                     |                 |                             |
|                                        |               | - 0,16       | * 1,25        |                     |                 |                             |
|                                        |               | - 0,72       | * 0,34        |                     |                 |                             |
|                                        |               | - 0,42       | * 2,49        | 4,66                | 1,00            | 4,70                        |
|                                        | Abstellraum   | 3,30         | * 4,60        |                     |                 |                             |
|                                        | (Nutzfläche)  | - 1,20       | * 2,45        | 12,24               | 1,00            | 12,20                       |
| Wohn-/Nutzfläche Wohnung Nr. 12        |               |              |               |                     |                 | 60,40                       |
| <b>Summe Wohn-/Nutzfläche gerundet</b> |               |              |               |                     |                 | <b>60,00</b>                |

| Geschoss                               | Raum         | Länge<br>(m) | Breite<br>(m) | Grundfläche<br>(m²) | Faktor<br>WoFlV | Wohnfläche<br>(m²) gerundet |
|----------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| Haus 56a                               | Wohnen/Essen | 4,30         | * 7,04        |                     |                 |                             |
| Dachgeschoss                           |              | - 0,42       | * 0,46        |                     |                 |                             |
| Wohnung Nr. 13                         |              | - 1,08       | * 0,90        | 29,11               | 1,00            | 29,10                       |
|                                        | Gästezimmer  | 3,02         | * 3,48        |                     |                 |                             |
|                                        |              | - 0,45       | * 1,56        | 9,81                | 1,00            | 9,80                        |
|                                        | Küche        | 3,02         | * 3,35        |                     |                 |                             |
|                                        | (Schlafen)   | - 0,45       | * 1,45        | 9,46                | 1,00            | 9,50                        |
|                                        | Flur         | 1,11         | * 1,26        |                     |                 |                             |
|                                        |              | + 2,49       | * 2,13        |                     |                 |                             |
|                                        |              | + 1,25       | * 1,24        | 8,25                | 1,00            | 8,30                        |
|                                        | WC           | 1,09         | * 1,97        | 2,15                | 1,00            | 2,10                        |
|                                        | Abstellraum  | 1,05         | * 1,25        | 1,31                | 1,00            | 1,30                        |
|                                        | Loggia       | 3,28         | * 6,50        |                     |                 |                             |
|                                        |              | + 0,64       | * 0,60        | 21,70               | 0,50            | 10,90                       |
| Spitzboden                             | Flur         | 1,09         | * 1,35        |                     |                 |                             |
| Wohnung Nr. 13                         |              | + 0,95       | * 2,65        | 3,99                | 1,00            | 4,00                        |
|                                        | Badezimmer   | 3,01         | * 2,95        |                     |                 |                             |
|                                        |              | - 0,95       | * 2,95        | 6,08                | 1,00            | 6,10                        |
|                                        | Abstellraum  | 3,40         | * 2,30        |                     |                 |                             |
|                                        |              | - 1,20       | * 2,30        | 5,06                | 1,00            | 5,10                        |
|                                        | Abstellraum  | 3,40         | * 4,60        |                     |                 |                             |
|                                        | (Nutzfläche) | - 0,62       | * 0,55        |                     |                 |                             |
|                                        |              | - 1,20       | * 2,42        | 12,40               | 1,00            | 12,40                       |
| Wohn-/Nutzfläche Wohnung Nr. 13        |              |              |               |                     |                 | 98,60                       |
| <b>Summe Wohn-/Nutzfläche gerundet</b> |              |              |               |                     |                 | <b>99,00</b>                |

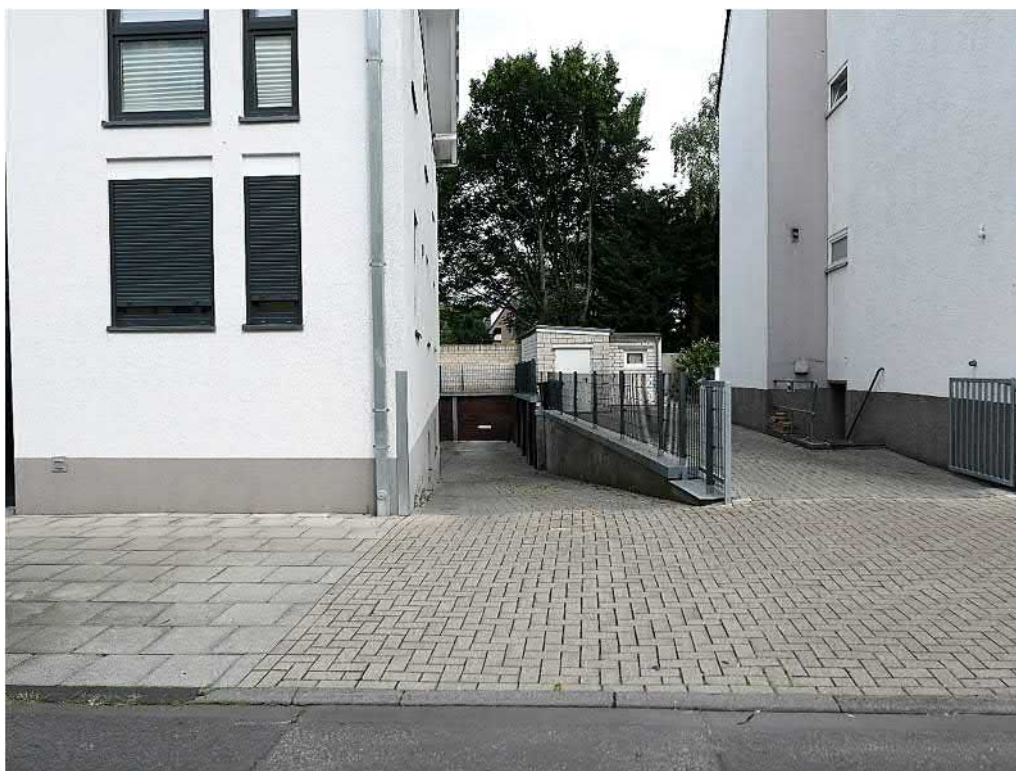
| Geschoss                               | Raum                        | Länge<br>(m) | Breite<br>(m) | Grundfläche<br>(m²) | Faktor<br>WoFlV | Wohnfläche<br>(m²) gerundet |
|----------------------------------------|-----------------------------|--------------|---------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| Haus 56                                | Wohnen/Essen/               | 4,30         | * 4,90        |                     |                 |                             |
| Dachgeschoss                           | Schlafen                    | - 0,44       | * 0,46        | 20,87               | 1,00            | 20,90                       |
| Wohnung Nr. 14                         | Küche                       | 4,57         | * 2,10        |                     |                 |                             |
|                                        |                             | - 0,44       | * 0,54        | 9,36                | 1,00            | 9,40                        |
|                                        | Flur                        | 1,12         | * 2,95        |                     |                 |                             |
|                                        |                             | + 0,15       | * 1,08        | 3,47                | 1,00            | 3,50                        |
|                                        | WC                          | 1,85         | * 1,01        | 1,87                | 1,00            | 1,90                        |
|                                        | Loggia                      | 3,26         | * 4,18        |                     |                 |                             |
|                                        |                             | + 0,64       | * 0,36        | 13,86               | 0,50            | 6,90                        |
| Spitzboden                             | Flur                        | 1,06         | * 1,01        | 1,07                | 1,00            | 1,10                        |
| Wohnung Nr. 14                         | Badezimmer                  | 2,46         | * 3,12        |                     |                 |                             |
|                                        |                             | - 0,54       | * 3,12        | 5,99                | 1,00            | 6,00                        |
|                                        | Abstellraum                 | 3,35         | * 1,40        |                     |                 |                             |
|                                        |                             | - 0,50       | * 0,43        |                     |                 |                             |
|                                        |                             | - 1,20       | * 1,25        | 2,98                | 1,00            | 3,00                        |
|                                        | Abstellraum<br>(Nutzfläche) | 3,35         | * 3,49        |                     |                 |                             |
|                                        |                             | - 1,20       | * 1,21        | 10,24               | 1,00            | 10,20                       |
| Wohn-/Nutzfläche Wohnung Nr. 14        |                             |              |               |                     |                 | 62,90                       |
| <b>Summe Wohn-/Nutzfläche gerundet</b> |                             |              |               |                     |                 | <b>63,00</b>                |
| <b>Summe Wohn-/Nutzfläche gesamt</b>   |                             |              |               |                     |                 | <b>929,00</b>               |



**Straßenansicht von Südwesten**



**Straßenansicht von Südosten**



**Zufahrt zum hinteren Grundstück**



**Rückseitige Ansicht**



**Rückseitige Ansicht**



**Hinteres Grundstück mit Stellplätzen**