



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 21.10.2024
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 20
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de
web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 24.071



GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
28.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Teileigentumseinheit Nr. 56 (Ladenlokal) im
Keller-, Erd- und Zwischengeschoss eines
Wohn- und Geschäftshauses mit den offenen
PKW - Stellplätze Nrn. 68 und 69 (SNR)
Ehrenstraße 18 | 50670 Köln (Altstadt - Nord)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln (Neustadt - Nord)

Teilungsversteigerungssache | XXX ./ . XXX

AZ: 92 K 009 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Teileigentumseinheit Nr. 56 (Ladenlokal) im Keller-, Erd- und Zwischengeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses (aufgeteilt in 48 Wohnungs- und 12 Teileigentumseinheiten) mit den offenen PKW - Stellplätzen Nrn. 68 und 69 (SNR).

Bodenwertanteil		€	468.300.-
Grundstücksgröße:	1.810 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 9.510.-		
 (vorl.) Sachwert		€	732.900.-
 Ertragswert		€	1.125.500.-
Nutzfläche:	rd. 106 m ²		
PKW - Stellplatz:	2 Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 44.220.-		
Rohertragsfaktor:	25,45 - fach		
Liegenschaftszins:	2,75 %		
Baumängel und -schäden:	€ -.-		
 Verkehrswert / Marktwert			
(rd. € 10.613.- je m ² Nutzfläche, inkl. der offenen			
PKW - Stellplätze)		€	1.125.000.-

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
1.	Vorbemerkung	4-5
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	6
3.	Grundstücksbeschreibung	7-8
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9-10
4.2	Ergänzende Angaben	11-12
5.	Bebauung	13-14
6.	Baubeschreibung	15-18
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	19
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	20
7.3	Nutzflächenzusammenstellung	21
8.	Grundbuchdaten	22-24
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	25-26
9.2	Bodenwertanteil	27-28
9.3	(vorl.) Sachwert	29-30
9.4	Ertragswert	31-32
9.5	Zusammenstellung	33
9.6	Verkehrswert / Marktwert	34
10.	Anlagen	35-50
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (8 Seiten, 15 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (4 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 92, bin ich mit Schreiben vom 06.03.2024 (Posteingang 06.03.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 28.05.2024 hat nach schriftlicher Terminladung vom 26.04.2024 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Herr XXX XXX,
- 2.) Mieter / -in der Einheit,
- 3.) der Sachverständige.

Die Antragstellerin und der Antragsgegner nahmen am Ortstermin nicht teil.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Köln zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Köln eingeholt / recherchiert worden (2. - 17.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 07.02.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 26.04.2024,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 10.05.2024,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 29.04.2024,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 26.04.2024,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 26.04.2024,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 02.05.2024,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 26.04.2024,
- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Köln (AZ: 63/T31/3805/86) vom März 1986,

- 10.) Teilungserklärung vom 20.06.1986, Notar XXX XXX, XXX, UR. - Nr. 390 / 1986, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.06.1986,
- 11.) Mietvertrag für Gewerberäume vom 14. / 16.05.2023,
- 12.) Garagen - Mietvertrag und KFZ - Stellplätze vom 20. / 22.12.2023,
- 13.) Energieausweis für Wohngebäude gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 03.01.2014,
- 14.) Jahresabrechnung 2022 vom 19.10.2023,
- 15.) Wirtschaftsplan 2023 vom 06.06.2023,
- 16.) Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 09.12.2022,
- 17.) Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 04.07.2023.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Teileigentumseinheit Nr. 56 (Ladenlokal) im Keller-, Erd- und Zwischengeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit den offenen PKW - Stellplätzen Nrn. 68 und 69 (SNR).

Das zu bewertende Objekt (Teileigentum Nr. 56 mit den PKW - Stellplätzen Nrn. 68 + 69) und das Gemeinschaftseigentum wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 / Katasterplan i.M. 1:1000 mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

Am 13.05.2024 ist durch den Unterzeichner beim Amtsgericht Köln (Grundbuchamt) eine Akteneinsicht (Grundbuch von Köln, Blatt 5716) vorgenommen worden.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die " Ehrenstraße " liegt im inneren Kerngebiet des Kölner Stadtteils Altstadt - Nord, ca. 1.200 m Luftlinie gemessen leicht südwestlich des Dom / Hauptbahnhof.

Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf. Der Stadtbezirk 1 (Köln - Innenstadt) besteht aus 5 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 127.870 Einwohner, davon Altstadt - Nord mit ca. 18.545 Einwohnern.

Das mit einem eingebauten Wohn- und Geschäftshaus mit einer PKW - Tiefgarage - aufgeteilt in 48 Wohnungs- und 12 Teileigentumseinheiten - bebaute Grundstück liegt an der Nordseite der " Ehrenstraße ", im südwestlichen Stadtteilbereich.

Die " Ehrenstraße " ist als Fußgängerzone ausgebaut. Die Nachbarschaft ist überwiegend mit Wohn- und Geschäftshäusern, Ladenlokalen (Handelslage) und der " Königin - Luise - Schule " geschlossen bebaut, die Hofflächen sind mehrheitlich überbaut.

Gute Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden und öffentliche Einrichtungen sind überwiegend fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindungen bestehen über U - Bahn-, S - Bahn- und Buslinien entlang des " Hohenzollernringes ". Der Kölner Hauptbahnhof ist ca. 1.200 m entfernt, über die " Aachener Straße " in westlicher Richtung ist der Kölner Autobahnring (Autobahnen A 1 / A 4) erreichbar.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, sehr gute innerstädtische Kölner Geschäfts- / Handelslage (1 B - Lage) zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 36,45 m (" Ehrenstraße "),

Grundstückstiefe = bis ca. 58,00 m.

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist überwiegend eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau.

Erschließung:

Die " Ehrenstraße " ist als innerstädtische Geschäftslage (Fußgängerzone / Fahrradstraße) in dem zu bewertenden Bereich ca. 11,00 m (inkl. einseitigen Parkstreifen) breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 10.05.2024 wird ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL I S. 3634) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Ein Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) ist zurzeit nicht zu entrichten. Straßenlandabgaben sind nicht zu erwarten; vorbehalten bleibt die Erhebung eines Straßenbaubeitrages für eventuelle spätere Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen.

Für das Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) alte Fassung zurzeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG NRW nicht mehr erhoben werden.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 29.04.2024 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.

Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Kern- / Gewerbelage sind nicht feststellbar.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) bestehen für den Bereich des Bewertungsobjektes keine Immissionen / Beeinträchtigungen.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " WB " - Besonderes Wohngebiet ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 26.04.2024 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB. Es besteht ein rechtskräftiger Fluchtlinienplan mit Darstellung der Fluchtlinie entlang der Gebäudebebauungen.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

" Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (...). "

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,82

" gewogene " GFZ = 6,37

Denkmalschutz:

Lt. einer Online - Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Köln vom 26.04.2024 ist das Objekt nicht in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.

*) Abrufbar unter <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planenbauen/bebauungsplaene/koelner-bebauungsplaene>.

Baulasten:

Lt. der Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 26.04.2024 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NRW eingetragen.

Der Bodenwert - Ermittlung wird der baulastenfremde Wert zu Grunde gelegt.

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) vom 02.05.2024.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung besteht vorliegender Mietvertrag / -ertrag. Die Angaben beziehen sich auf den vorliegenden Mietvertrag für Gewerberäume vom 14. / 16.05.2023

Mietgegenstand: Teileigentum Nr. 56 (UG, EG, ZG (Empore))

Mieter / -in: XXX XXX

Mietbeginn: 01.06.2023,
unbefristet, es kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Nettokaltmiete: zum Stichtag €/mtl. 3.500.-, Staffelmiete:
Die Kaltmiete erhöht sich bis 2033 jährlich zu Beginn eines Jahres um € 100.-. Die erstmalige Erhöhung beginnt am 01.06.2024.

Nebenkosten: z.Zt. €/mtl. 400,00

Warmendmiete: €/mtl. 3.900.- zzgl. USt. (in Summe: €/mtl. 4.641.-)

Kaution: € 14.000,00

Besondere mietvertraglichen Vereinbarungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Der PKW - Stellplatz Nr. 69 auf dem Parkdeck ist, gem. Mietvertrag, zu einem monatlichen Mietzins von € 150.- fremdvermietet. Angaben zur Mietsituation des PKW - Stellplatzes Nr. 68 wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Objekt wird folgendes Unternehmen / Gewerbe betrieben:

- Damenmodegeschäft.

Verwalter der Eigentümergemeinschaft:

XXX XXX

Hausgeld / Sonderumlagen / Eigentümerbeschlüsse:

Das monatliche Hausgeld für das Teileigentum Nr. 56 beträgt lt. Wirtschaftsplan 2023: € 456.- mtl. inkl. Heizkosten.

Angaben zur Rücklage der Gemeinschaft wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht. Gem. Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 09.12.2022 wurde unter Tagespunkt Nr. 4 zur Auffüllung der Instandhaltungsrücklage und der dringend erforderlichen Reparaturen eine Sondereinlage in Höhe von € 120.000.- (€ 12.- je Miteigentumsanteil) beschlossen. Die Sonderumlage war bis spätestens zum 15.01.2023 fällig. Ob weitere wertrelevante Eigentümerbeschlüsse bestehen ist z.Zt. nicht bekannt.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung vom 20.06.1986, Notar XXX XXX, Düsseldorf, Urkundenrolle Nr. 390 / 1986 wurde eingesehen und folgende Eckdaten entnommen: Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG: (...)

- " 424,10 / 10.000 -tel, Miteigentumsanteil wird verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 56. "

Sondernutzungsrechte bezogen auf die Teileigentumseinheit Nr. 56 sind vorhanden (offene PKW - Stellplätze Nrn. 68 + 69).

Die bauliche Abgeschlossenheit (AZ.: 63 / T31 / 3805 / 86) der Stadt Köln bzw. der Nachtrag zur Bescheinigung gemäß der Bescheinigung des § 7, Abs. 4, Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes datiert vom 03.06.1986 bzw. 13.06.1986:

" Die im Aufteilungsplan zu dieser Bescheinigung für das Grundstück Köln Ehrenstraße 18 - 26 mit Ziffer 1 - 48 bezeichneten Wohnungen im Zwischengeschoss, 1. OG bis 3. OG, Dachgeschoss, Dachgeschoss a+ b mit Zubehöräumen im Keller und Tiefkeller, Ziffer 49 - 60 bezeichneten, nicht Wohnzwecken dienenden Räume (Läden mit Nebenräumen) im Keller-, Erdgeschoss, Zwischengeschoss sind in sich abgeschlossen. Sie erfüllen die Voraussetzungen der §§ 3 Abs. 2 und 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 / 30.07.1971 (...)"

5. Bebauung

Wohn- und Geschäftshaus mit einer PKW - Tiefgarage,

voll unterkellert inkl. Tiefkeller, mit 5 Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen, aufgeteilt in insgesamt 48 Wohnungs- und 12 Teileigentumseinheiten, davon die Teileigentumseinheit Nr. 56 (Laden) im Keller-, Erd- und Zwischengeschoss, enthaltend:

Tiefkeller:

anteilig: Treppenhaus, Flur, Aufzug, Gemeinschaftsflächen, Heizung, Hausanschlüsse.

Kellergeschoss:

TE 56: Lager, Teeküche, interne Treppe,

anteilig: Treppenhaus, Flur, Aufzug, Gemeinschaftsflächen.

Erdgeschoss:

TE 56: Ladenlokal (Verkaufsraum), WC - Anlage, interne Treppe, offene PKW - Stellplätze Nrn. 68 und 69,

anteilig: Hauseingang, Treppenhaus, Flur, Aufzug, Gemeinschaftsflächen.

Zwischengeschoss:

TE 56: Ladenlokal (Empore), interne Treppe,

anteilig: Treppenhaus, Flur, Aufzug, Gemeinschaftsflächen.

1. Obergeschoss:

anteilig: Treppenhaus, Flur, Aufzug, Gemeinschaftsflächen.

2. Obergeschoss:

anteilig: Treppenhaus, Flur, Aufzug, Gemeinschaftsflächen.

3. Obergeschoss:

anteilig: Treppenhaus, Flur, Aufzug, Gemeinschaftsflächen.

Dachgeschosse:

anteilig: Treppenhaus, Flur, Aufzug, Gemeinschaftsflächen.

(...) anteilig besonders zu bewerten:

- Zugangstreppen (Stufenanlage, Metallgeländer),
- Hauseingänge (Glasvorbauten),
- Außentreppen (Gitterrost - Wendeltreppen mit Austrittspodest),
- Terrasse (Metallgeländer),
- Tiefgaragen- / Parkdeckrampen,
- Aufzugsanlagen.

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Metallrohrhandlauf, teils Metallgeländer, interne Stahlbetontreppe, Textilbelag (rot), Metallgeländer.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Metallrohrhandlauf, teils Metallgeländer, interne Metallwangentreppe mit Metallgeländer.

Decken über den Obergeschossen:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Metallrohrhandlauf, teils Metallgeländer.

Dach:

Überwiegend Flachdächer, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, bituminöse Abdichtung, innenliegende Entwässerung, Dachrandprofile, teils Schrägdachfläche mit Zink - Stehfalzverkleidung, teils Glasdächer.

Fassade:

Überwiegend Sichtmauerwerk.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Anstrich, TE 56: schwimmender Estrich, KG: PVC - Belag, EG: Fliesen, WC - Anlage: Fliesen, ZG: Parkett.

Fenster:

Leichtmetall - Schaufensteranlagen, Leichtmetall - Fenster, Isolierverglasungen, bodentiefe Fenster mit feststehenden Brüstungselementen, Glasfassade im Bereich der Treppenhäuser / Vorbauten, Leichtmetallaußenfensterbänke, teils mit außenliegendem Sonnenschutz.

Türen:

Leichtmetall - Glashaustüren mit Stoßgriff, Vollglaseingangstür mit Stoßgriff (straßenseitiger Zugang zum Ladenlokal), Leichtmetall - Glaseingangstür mit Stoßgriff und Oberlicht (rückseitiger Zugang zum Ladenlokal), Innentüren: Holztüren, Kunststoffbeschläge, Keller: Metalltüren, Kunststoffbeschläge.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz bzw. Putz mit Malervlies, Anstrich, WC - Anlage: Wandfliesen,

Decken: Putz bzw. Putz mit Malervlies, abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung und Lüftung / Klimatisierung.

Sanitärausstattung:

WC - Anlage (EG, TE 56): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Waschtisch mit aufgesetztem Handwaschbecken (schwarze Sanitärelemente), Bodenfliesen (Schieferoptik, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, raumhoch gefliest), normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres (ca. 2020er Jahre) entsprechend.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Fernwärmeanschluss, Warmwasserbereitung dezentral über Elektro - Durchlauferhitzer.

Strom, Wasser / Abwasser, Fernwärme, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau der Teileigentumseinheit Nr. 56 entspricht normalen, durchschnittlichen Gewerbeansprüchen. Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / Modernisierungsjahres. Das Teileigentumseinheit verfügt über eine Klimaanlage, die zum Tag der Besichtigung nicht funktionsbereit ist.

Baujahr:

Ca. 1986 (gem. Energieausweis), Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ca. 1986, laufend instandgehalten.

Grundrisslösung:

Ungünstiges Längen- / Breitenverhältnis der Einheit, geringe Schaufensterfläche, Einheit erstreckt sich über 3 Etagen (KG, EG, ZG (Empore)).

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als befriedigend zu bezeichnen; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf 42 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren).

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag nicht feststellbar, außer der zurzeit nicht funktionsbereiten Klimaanlage. Ein Wertminderungsbetrag wird nicht gesondert in Ansatz gebracht bzw. ist im Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) bzw. AfA (gem. § 38 ImmoWertV in Verbindung mit § 4 ImmoWertV) enthalten.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

*) In Anlehnung an: " Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden ", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 149. Ergänzung.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisol, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SüwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (in Wasserschutzgebieten) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Ein verbrauchsorientierter Energieausweis vom 03.01.2014 (zum Stichtag nicht mehr gültig) nach § 16 der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit der Ausweisung eines Energieverbrauchskennwertes von 114,5 kWh/(m²a) wurde vorgelegt.

Außenanlagen (anteilig):

Zuwegung, Tiefgaragen- / Parkdeckrampe, offene PKW - Stellplätze, Feuerwehrzufahrt, Baumbestand, Einfriedung, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom März 1986 zur Abgeschlossenheit bzw. Katasterplan i.M. 1:1000 ermittelt, Maße teils digital abgegriffen.

Wohn- und Geschäftshaus (48 WE / 12 TE)

KG:	=	913,06 m ²
KG:	=	1.475,73 m ²
EG:	=	770,10 m ²
ZG:	=	632,00 m ²
1. OG:	=	673,80 m ²
2. OG:	=	661,20 m ²
3. OG:	=	619,60 m ²
DG:	=	588,30 m ²
DG:	=	512,50 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		6.846,29 m²

(...) davon

424,10 / 10.000 -tel Miteigentumsanteil

der **Teileigentumseinheit Nr. 56 (Ladenlokal)**

im Keller-, Erd- und Zwischengeschoss:

6.846,29 m ² x 424,10 / 10.000 -tel	=	290,35 m ²
anteilige BGF:	rd.	290,00 m²

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom März 1986 zur Abgeschlossenheit bzw. Katasterplan i.M. 1:1000 gem. §§ 19, 20 BauNVO, bzw. in Anlehnung an die Kriterien der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Stadt Köln ermittelt, in dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Flächen berücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Maße teils digital abgegriffen.

Wohn- und Geschäftshaus (48 WE / 12 TE)

Grundfläche: = 1.475,73 m²

Geschossfläche (EG bis DG) *):

713,60 m² x 3,1 + 56,50 m² + 632,00 m² = 5.680,86 m²

+ 673,80 m² + 661,20 m² + 619,60 m²

+ (588,30 m² + 512,50 m²) x 0,75

Grundstücksfläche, wertrelevant

(Teilstück aus den Flurstücken 742 / 107, 104 / 1

und 460 bis zu einer Grundstückstiefe von 25 m): = 892,00 m²

Grundstücksfläche, gesamt

(Flurstücke 742 / 107, 104 / 1, 460 und 461): = 1.810 m²

GRZ: 1.475,73 m² / 1.810 m² = **0,82**

" gewogene GFZ " **): 5.680,86 m² / 892 m² = **6,37**

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Gem. § 16 ImmoWertV i.V. mit § 5 sind in der für die Wertermittlung wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ) auch die Geschossflächen, die nach dem Bauplanungsrecht i.V.m. dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, z.B. Dachgeschosse, zu berücksichtigen. Demnach sind Geschossflächen von Dachgeschossen mit dem 0,75 -fachen, Staffel- und Mansardgeschosse zu 100 % und Dachspitzen sowie Kellergeschosse nicht zu berücksichtigen.

**) Bei der gewogenen Geschossflächenzahl (gew. GFZ) werden zusätzlich zur wertrelevanten GFZ die Erdgeschossflächen, sowie tlw. auch die Geschossflächen der Obergeschosse, aufgrund ihrer gewerblichen Nutzung mit einem Mietgewichtungsfaktor gewichtet. Dieser Faktor basiert auf dem Verhältnis marktüblicher Gewerbemiete zur marktüblichen Wohnungsmiete in der jeweiligen Lage. In vorliegendem Fall gibt der Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Köln einen Faktor von 3,10 für Läden im EG bei einer Fläche von 200 m² und einen Faktor von 1,3 für Büroflächen im 1. OG bei einer Fläche von 100 m² an.

7.3 Nutzflächenzusammenstellung

Teileigentumseinheit Nr. 56 (Ladenlokal)

Dem Unterzeichner liegen keine ausreichend vermaßte Bauzeichnungen des Bewertungsobjektes vor. Die Nutzfläche wird hilfsweise dem vorliegenden Mietvertrag für Gewerberäume entnommen und als richtig vorausgesetzt.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Nutzfläche mit **rd. 106 m²** analog des vorliegenden Mietvertrages (105,74 m²) mit der für die Verkehrswertfeststellung ausreichender Genauigkeit angehalten. Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden.

8. Grundbuchdaten (Teileigentumsgrundbuch)

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 22.03.2013; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Teilungsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Teilungsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Teilungsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von	Köln
Blatt	7139
Gemarkung	Köln
Flur	21
• Flurstück	742 / 107
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Ehrenstraße 18, 20, 22, 24, 26.
Größe	239 m ²
• Flurstück	104 / 1
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Ehrenstraße 18, 20, 22, 24, 26.
Größe	503 m ²
• Flurstück	460
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Ehrenstraße 18, 20, 22, 24, 26.
Größe	998 m ²
• Flurstück	461
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Ehrenstraße 18, 20, 22, 24, 26.
Größe	70 m ²
Miteigentumsanteil	von 424,10 / 10.000 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 56.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 7084 bis 7143 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter.

Ausnahmen: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, Veräußerung durch Konkursverwalter, Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder Zwangsversteigerung.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20.06.1986; übertragen aus Blatt 5716; eingetragen am 21.11.1986.

Abt. I / Eigentümer / -in

- 3.1 XXX XXX,
geboren am XX.XX.XXXX,
3.2 XXX XXX,
geboren am XX.XX.XXXX.
- zu je $\frac{1}{2}$ - Anteil -

Abt. II

- lfd. - Nr. 1 *XXX XXX ist befreite Vorerbin.
Es ist Nacherbfolge angeordnet, Zu Nacherben sind berufen:
Die Abkömmlinge,
a) XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX,
b) XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX.
- je zur Hälfte -.
Ersatznacherben sind deren Abkömmlinge nach den Regeln der gesetzlichen Erbfolgeordnung. Der Nacherbfall tritt mit dem Tod der Vorerbin ein. Einge tragen am 31.07.1991,*
- lfd. - Nr. 2 *Nießbrauch für XXX XXX geb. XXX, geboren am XX.XX.XXXX - löschar bei Todesnachweis.
Bezug: Bewilligung vom 16.12.2005 (UR - Nr. 1832 / 2005, Notar XXX XXX, XXX). Einge tragen am 22.02.2006,*
- lfd. - Nr. 3 *Rückauflassungsvormerkung für XXX XXX, geb. XXX, geboren am XX.XX.XXXX.
Bezug: Bewilligung vom 16.12.2005 (UR - Nr. 1832 / 2005, Notar XXX XXX, XXX). Einge tragen am 22.02.2006,*

- lfd. - Nr. 4 *Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 009 / 24). eingetragen am 07.02.2024.*

Die Rechte / Eintragungen in Abt. II / Nr. 1 - 3 stehen an löschungsbereiter Stelle und sind auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen.

Durch das o.g. Recht / Eintragung in Abt. II / Nr. 4 des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Teileigentumseinheit Nr. 56 nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Ertragswertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfrei ausgewiesen.

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert^{*)} (Abschnitt 3, § 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Ertragswert abgeleitet.

9.2 Bodenwertanteil

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2024, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 8.360.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln, Ortsteil Altstadt / Nord, Bodenrichtwertnummer 103066, " Ehrenstraße (Ost) ", Kerngebiet, Handel, fünfgeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, bei einer Geschossfläche (GFZ) von 3,4, bei einer Grundstückstiefe von 25 m und einer Grundstücksbreite von 10 m, gewogene Geschossflächenzahl 5,6, Mietgewicht im EG: 3,1, im 1. OG: 1,3 (Ladengröße: EG 200 m², Bürogröße: 1. OG: 100 m²).

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m² per 01.01.2024	€	8.360.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 8.360.- je m² x 1,00	€	8.360.-
Anpassung / Steigerung aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung unter Berücksichtigung einer Vorderlandtiefe von 25 m (gew. GFZ = 6,37 / 5,60)		
€/m² 8.360.- x 6,37 / 5,60 *)	€	9.510.- rd.
	€	9.510.-
auf- / abgerundet	€	9.510.-

*) Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2024 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ). Gem. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses lässt sich die Wertzahl bei abweichender baulicher Ausnutzung (GFZ) mittels folgender Gleichung ableiten:

$$\text{Wertzahl (WZ)} = 0,988 \times e^{(0,37233 \times \text{GFZ})}$$

Bei einer GFZ von 2,70 ist die Wertzahl (WZ) von 2,70 zugewiesen. Die vorstehende Gleichung ist nur in dem Bereich einer GFZ von 0,40 bis 2,70 anwendbar. Für den Bereich mit einer GFZ > 2,70 ist eine lineare Umrechnung angemessen. Die Wertzahl zeigt die Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung.

ca. 892 m² Vorderland
 (Teilfläche aus den Flurstücken 742 / 107,
 104 / 1 und 460, bis ca. 25 m Grundstücks-
 tiefe)
 á € 9.510.- € 8.482.900.- rd.

ca. 918 m² Hinterland *)
 (Teilfläche aus den Flurstücken 742 / 107,
 104 / 1 und 460 über ca. 25 m Grundstücks-
 tiefe sowie Flurstück 461)
 á € 8.630.- zu 1/3 Anteil € 2.558.200.-

Bodenwert (gesamt) € 11.041.100.-

(...) anteilig: Teileigentum Nr. 56 (Laden-
 lokal) im Keller- Erd- und Zwischengeschoss
 € 11.041.100.- x 424,10 / 10.000 -tel Anteil € 468.300.- rd.

Bodenwertanteil (ebf) **) € 468.300.-

(...) entspricht bei einer Nutzfläche von rd. 106 m² einem nutzflächen-
 bezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 4.418.- (inkl. SNR an den offenen
 PKW - Stellplätzen Nr. 68 und 69).

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher
 Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

*) Als Hinterland bzw. aufgrund der zweckbestimmten Nutzung als PKW - Stellplatzfläche / Rampe mit durchschnittlich 1/3 des Bodenrichtwertes bewertet.

) **Modellkonformer Bodenwert
 Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

9.3 (vorl.) Sachwert

Teileigentumseinheit Nr. 56 (Ladenlokal) im Keller-, Erd- und Zwischengeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit dem Sondernutzungsrecht (SNR) an den offenen PKW - Stellplätzen Nrn. 68 und 69.

Baujahr:	ca. 1986, instandgehalten
NHK - Typ 2010:	5.1 (Wohnhäuser mit Mischnutzung)
Normalherstellungskosten:	860.- €/m² bis 1.375.- €/m² (inkl. 18 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	789.- €/m²
Bauindex, Basis 2015:	181,2 (Wohngebäude, Februar 2024 / 1. Quartal)
Regionalfaktor	1,00 (gem. GMB in Köln 2024)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.430.- €/m² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	290 m² (anteilig)

TE Nr. 56:	290 m² á €	1.430.-	€	414.700.-	rd.
------------	------------	---------	---	-----------	-----

zuzüglich:

(...) anteilig besonders zu bewertende Bauteile

(Zugangstreppen, Hauseingänge, Außentreppen,

Terrassen, Rampen, Aufzüge) pauschal	€	9.800.-
	€	424.500.-

Restnutzungsdauer (RND)	42 Jahre
-------------------------	----------

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
---------------------------	----------

Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

- gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -	x	0,5250
-------------------------------------	---	--------

(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen

- gem. § 36 ImmoWertV -	€	222.900.-	rd.
-------------------------	---	-----------	-----

Außenanlagen, Zeitwert

- wie unter 6.) beschrieben, anteilig -	€	6.700.-
---	---	---------

Bodenwertanteil (ebf)

- gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -	€	468.300.-
--	---	-----------

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:

€	697.900.-
---	-----------

*) Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Demnach ermitteln sich die Normalherstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA zu Anlage 4 (NHK 2010) zum Stichtag (unter Berücksichtigung der NHK - Typen, der gew. Standardstufen mit einer Gebäudestandardkennzahl von 2,51) wie folgt:

€/m² 789.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,812 (Index) = €/m² 1.429,67 = rd. €/m² 1.430.-.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln weist für vor genannte Objekte (Teileigentumseinheit (Ladenlokal), Ertragswertobjekte) keine Marktanpassungsfaktoren / Sachwertfaktoren (SWF) aus.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	697.900.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	-.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	697.900.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden	€	-.-
- Sonstige Wertminderungen	€	-.-
- Sonstige Werterhöhungen Sondernutzungsrecht (SNR) an den offenen PKW - Stellplätzen 68 und 69, pauschal	€	35.000.-
(Marktangepasster) Sachwert (Teileigentumseinheit Nr. 56 (Ladenlokal) mit den offenen PKW - Stellplätzen Nrn. 68 und 69 (SNR))	€	732.900.-

Unter Berücksichtigung der systemimmanenten Verfahrensauswahl gem. ImmoWertV (hier: Teileigentumseinheit (Ladenlokal) als Ertragswertobjekt) wird aufgrund fehlender Auswertungen der aus dem Markt gewonnenen Daten, hier: sog. Sachwertfaktoren (SWF) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln auf die Ausweisung eines (" marktangepassten ") Sachwertes i.S. des §§ 35 - 39 ImmoWertV verzichtet bzw. kann eine Sachwertausweisung nicht erfolgen.

9.4 Ertragswert

Teileigentumseinheit Nr. 56 (Ladenlokal) im Keller-, Erd- und Zwischengeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit dem Sondernutzungsrecht (SNR) an den offenen PKW - Stellplätzen Nrn. 68 und 69.

Baujahr: ca. 1986, instandgehalten
Nutzfläche: rd. 106 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an " Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK - Bezirk Köln ", Stand September 2023, sind für Ladenlokale in Spitzenlagen bei ≤ 100 m²: €/m² 110,00 bis €/m² 250,00, bei > 100 m²: €/m² 70,00 bis €/m² 120,00 / in sehr guten innerstädtischen Geschäftslagen bei ≤ 100 m²: €/m² 50,00 bis €/m² 100,00, bei > 100 m²: €/m² 27,00 bis €/m² 50,00 / in guten innerstädtischen Geschäftslagen bei ≤ 100 m²: €/m² 18,00 bis €/m² 45,00, bei > 100 m²: €/m² 9,00 bis €/m² 23,00 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Für PKW - Stellplätze (Großgaragen) in der Innenstadt wird ein Mietzins von €/Stück 85,00 bis €/Stück 150,00 / nicht bevorzugten bis mittleren €/Stück 40,00 bis €/Stück 85,00, für PKW - Stellplätze (Freiflächen) in der Innenstadt €/Stück 40,00 bis €/Stück 80,00/ nicht bevorzugten bis mittleren €/Stück 15,00 bis €/Stück 45,00 ausgewiesen.

Die derzeit erzielte bzw. vertraglich vereinbarte Netto - Kaltmiete beträgt: €/Monat 3.650.-. Aufgrund der Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz inkl. jeweils anteiliger Nutzung der Gemeinschaftsflächen, angemessen *):

Nutzfläche (KG - ZG):	106 m ²	á € 32,50 =	€	3.445.-	rd.
offene PKW - Stellplätze:	2 Stck.	á € 120,00 =	€	240.-	
monatlich:			€	3.685.-	
jährlicher Rohertrag / Übertrag:			€	44.220.-	

*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertgeminderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Übertrag:	€	44.220.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
13,80 €/m ² Instandhaltungsrücklage		
(bei rd. 106 m ² Nutzfläche, zuzüglich	€	1.463.- rd.
104,00 € je PKW - Stellplatz)	€	208.-
3,00 % Verwaltung (Gewerbe)	€	1.327.- rd.
4,00 % Mietausfallwagnis (Gewerbe)	€	1.769.- rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 10,78 %)	€	- 4.767.-
Jahresreinertrag des Grundstücks:	€	39.453.-
abzüglich:		
2,75 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)		
rd. € 468.300.- x 0,0275	€	- 12.878.-
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	26.575.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
fiktive Restnutzungsdauer	42 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	24,73	
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 26.575.- x 24,73	€	657.200.- rd.
Bodenwertanteil (ebf)	€	468.300.-
(Vorläufiger) Ertragswert	€	1.125.500.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien -	€	.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	.-
Ertragswert		
(Teileigentumseinheit Nr. 56 (Ladenlokal) mit den offenen PKW - Stellplätzen Nrn. 68 und 69 (SNR))	€	1.125.500.-

*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebende Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Jahresbericht 2024, sind für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 1,70 % (± 0,80), Wohneigentum durchschnittlich 1,90 % (± 1,00), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,60 % (± 1,10), für Mietwohnhäuser 2,60 % (± 1,10), für gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil 2,90 % (± 0,90), für gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil durchschnittlich 3,10 % (± 0,90), für Geschäfts- und Bürogrundstücke 3,30 % (± 1,20) und für Sonstige Gewerbegrundstücke (5,60 %) als Liegenschaftszinssätze anzusetzen. Für Objekte in guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Teileigentumseinheit (Ladenlokal) ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 2,50 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Teileigentumseinheit (Ladenlokal), rd. 106 m² NF, sehr gute innerstädtische Geschäftslage, RND = 42 Jahre) anzusetzen ist.

9.5 Zusammenstellung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln " (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 26) ermittelt " (§ 35 - 39 ImmoWertV).

(vorl.) Sachwert	€	732.900.-
(...) enthaltener Bodenwertanteil	€	468.300.-

" Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (...) " (§ 27 mit §§ 28 - 34 ImmoWertV).

Ertragswert	€	1.125.500.-

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel ist nicht in Ansatz gebracht worden bzw. im Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) bzw. AfA (gem. § 38 ImmoWertV) enthalten. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal wurden berücksichtigt.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

9.6 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:
" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Vermietung - als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlage - bzw. für eine gewerbliche Nutzung bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Renditefähigkeit, d.h. der Ertragswert ist maßgebend. Der Sachwert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Ertragswert auf:

€ 1.125.000.-

(in Worten: Einemillioneinhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 10.613.- je m² Nutzfläche (rd. 106 m²) bzw. dem 25,4 -fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag und liegt in der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ausgewiesenen Spannen (gemischt genutzte Grundstücke, gewerblicher Mietanteil < 50 %: 22 - fach (Spanne: 13 - bis 31 - fach).

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 21.10.2024

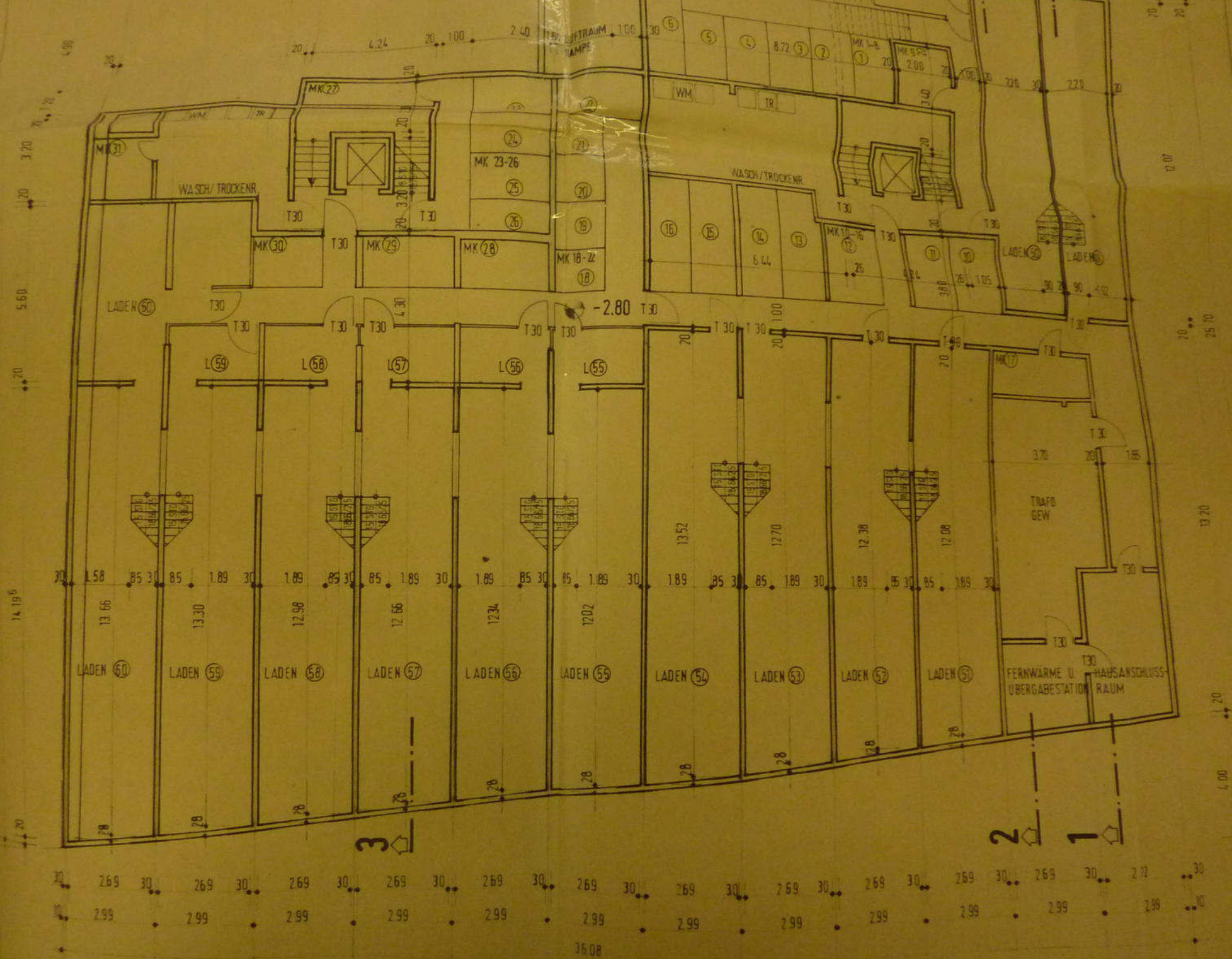

 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -

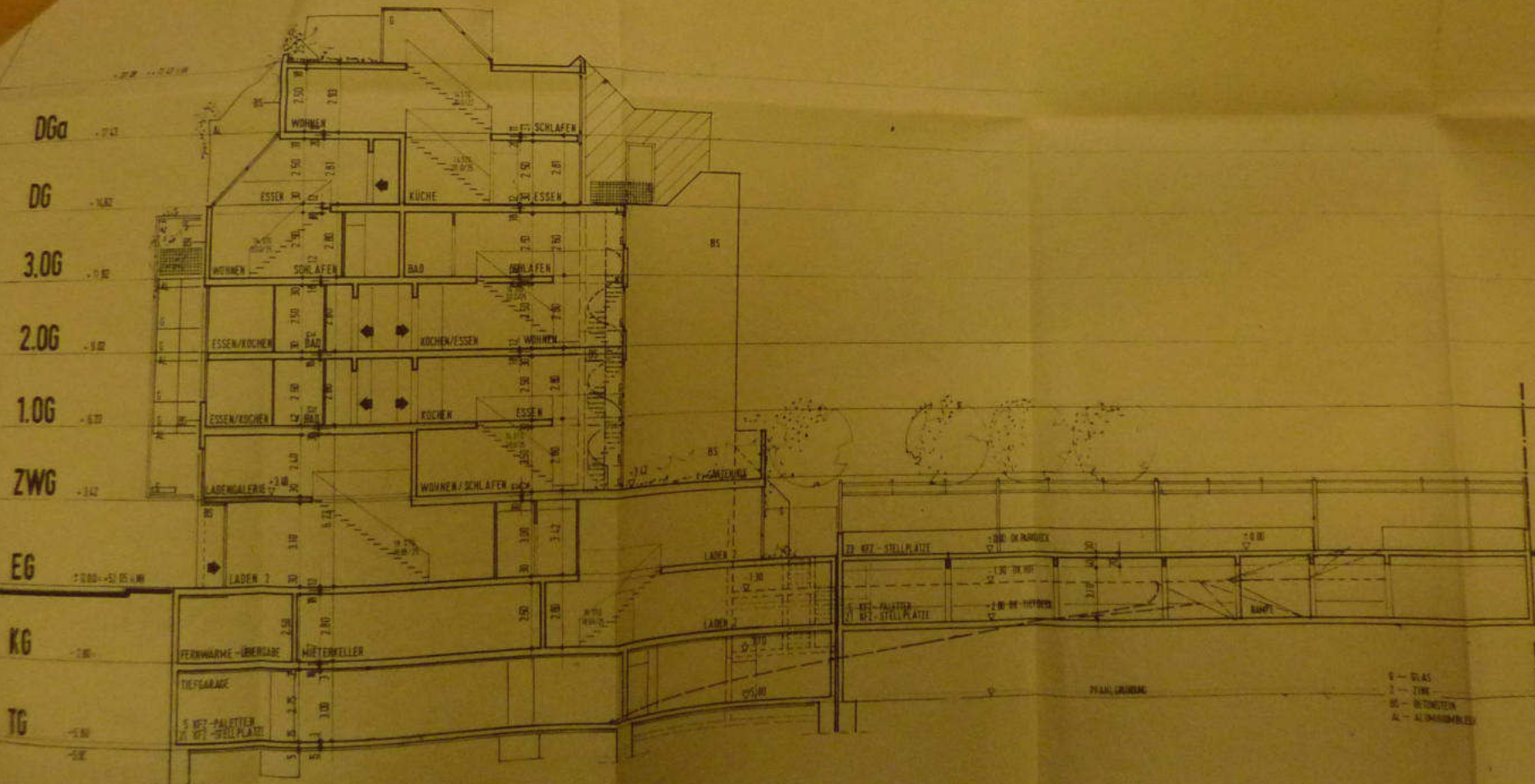


Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Straßenansicht	1 - 2
• rückwärtiger Eingang, Rückansicht	3 - 4
• offene PKW - Stellplätze, TE 56: Ladenlokal (KG)	5 - 6
• TE 56: interne Treppe KG - EG	7 - 8
• TE 56: Ladenlokal EG	9 - 10
• TE 56: WC - Anlage EG	11 - 12
• TE 56: interne Treppe EG - ZW, Empore (ZG)	13 - 14





EHRENSTRASSE 18-26

BAUANTRAG

AUFTEILUNGSPLAN
ZUR ABGESCHLOSSENHEITSERKLÄRUNG

DATUM: 24.3.1995 BLATTGRÖSSE: 84/42

MASS-STAB: 1:100 BLATT-NR.: 1.2.02

SCHNITT 2-2

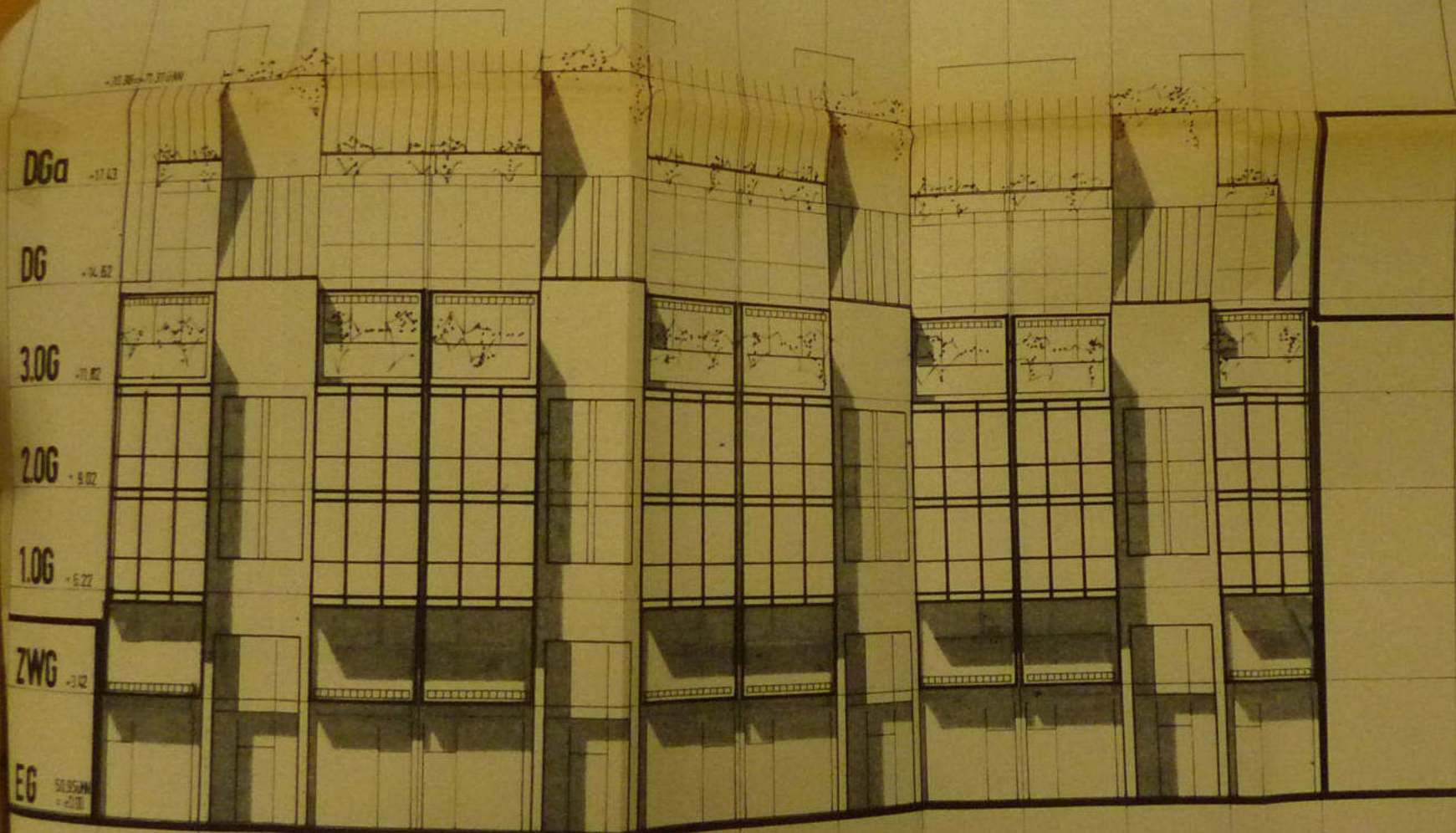
BAUHERR:

GRUNDSTÜCKSGESSELLSCHAFT
EHRENSTRASSE 18-26 5000 KÖLN 1

ARCHITEKTEN:

GRUNL & PARTNER
MITTELSTR. 12-14
5000 KÖLN 1
TEL: 0221 / 234656

A B F G H I J K Ko



DGa +17.43
 DG +14.62
 3.OG +11.82
 2.OG +8.02
 1.OG +6.22
 ZWG +3.42
 EG +0.00

EHRENSTRASSE 18-26



BAUANTRAG

AUFTEILUNGSPLAN
 ZUR ABGESCHLOSSENHEITSERKLÄRUNG

DATUM: 24. 3. 1986	BLATTGRÖSSE: 597/42
MASS-STAB: 1:100	BLATT-NR.: 1.3.01

SÜDANSICHT

BAUHERR:

GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT
 EHRENSTRASSE 18-26 GbR
 5000 KÖLN 1



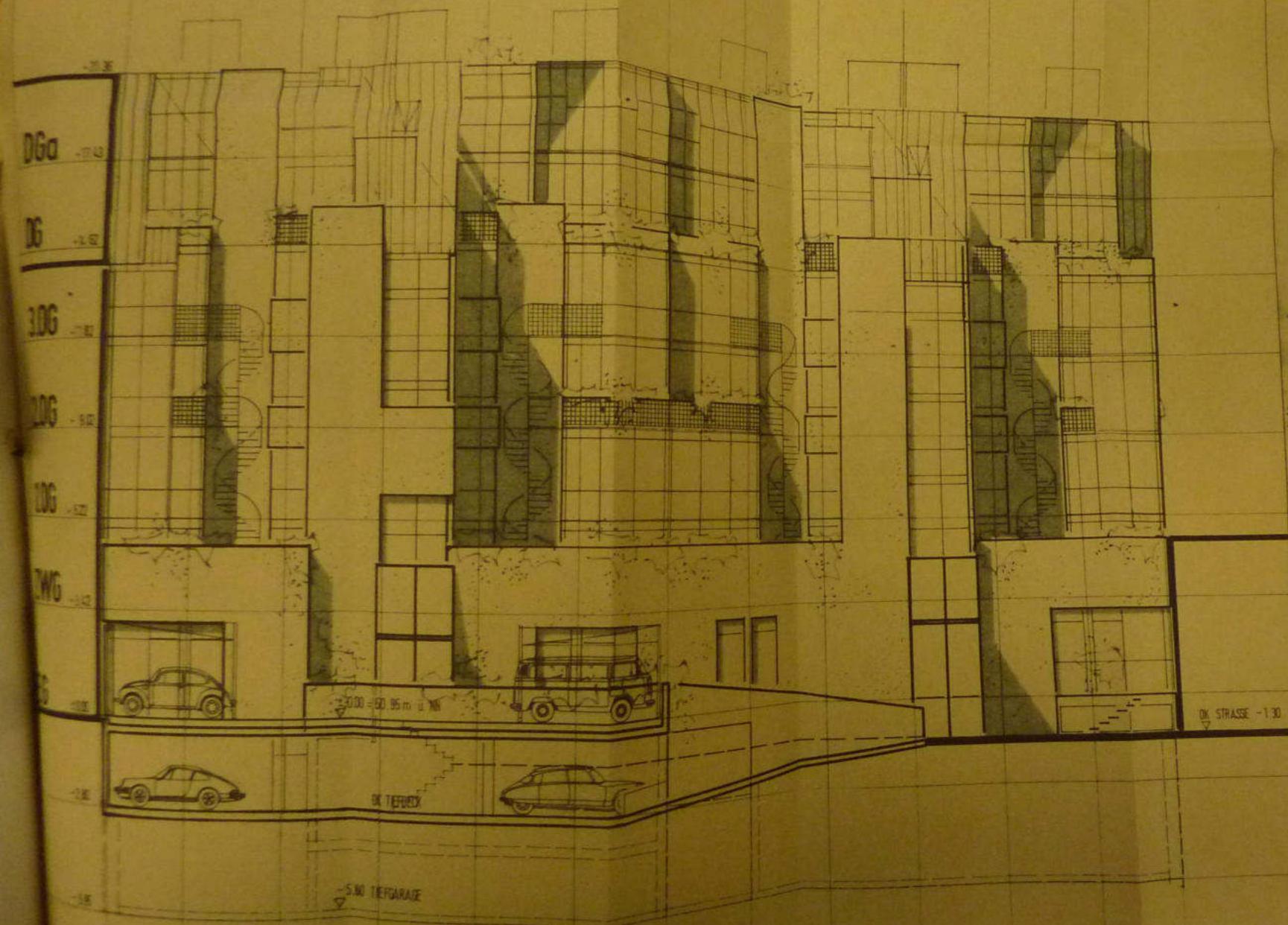
ARCHITEKTEN:

GRUHL & PARTNER
 MITTELSTR. 12-14
 5000 KÖLN 1
 TEL.: 0221 / 234656

63/T31/3005/60
 13. JUNI 1986



E D C B A A₀



EHRENSTRASSE 18-26



BAUANTRAG

AUFTEILUNGSPLAN
ZUR ABGESCHLOSSENHEITSERKLÄRUNG

DATUM: 24.3.1986

BLATTGRÖSSE: 597/42

MASS-STAB: 1:100

BLATT-NR.: 1.3.02

NORDANSICHT

BAUHERR:

GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT
EHRENSTRASSE 18-26 GbR
5000 KÖLN 1



ARCHITEKTEN:

GRUHL & PARTNER
MITTELSTR. 12-14
5000 KÖLN 1
TEL.: 0221 / 234666



[Signature]

geändert
24.86

E D C B A A₀