



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

50259 PULHEIM, den 05.08.2025
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. 25.014



GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
11.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Wohnungseigentum Nr. 2
im 1. Obergeschoss (vorne)
Kurfürstenstraße 2 a | 50678 Köln (Neustadt -
Süd)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln (Neustadt - Nord)

Teilungsversteigerungssache
XXX ./ XXX

AZ: 92 K 018 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 im 1. Obergeschoss (vorne) mit dem wohnungsergänzenden Kellerabstellraum Nr. 5 einem Mehrfamilienwohnhaus (aufgeteilt in 9 Wohnungs- und 1 Teileigentumseinheiten (Ladenlokal), davon 132 / 1.000 -tel Miteigentumsanteil im Haus " Kurfürstenstraße 2 a ") und wohnungsergänzender Kellerabstellraum Nr. 5 (SNR).

Bodenwertanteil		€	123.700.-
Grundstücksgröße:	272 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 3.445.-		

(vorl.) Sachwert		€	n.e.
-------------------------	--	----------	-------------

Ertragswert		€	391.500.-
Wohnfläche WoFIV:	rd. 98 m ²		
PKW - Stellplatz:	-- Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 14.700.-		
Rohertragsfaktor:	26,63		
Liegenschaftszins:	1,80 %		
Baumängel und -schäden:	€ --		

Verkehrswert / Marktwert			
(rd. € 3.980.- je m ² Wohnfläche)		€	390.000.-

Grenz- und Mauerrecht (II/1)

als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG

Auf den Grundstücken Flur 32 Nr. 1112/71, 1115/71 und 1116/69 sowie auf Grundstücken Frankfurter Straße Nr. 1117/69 und 1118/71: Bei der Errichtung von Mauern auf der Grenze zwischen 1.) den Parzellen 1116/69 einerseits und 1117/69 andererseits 2.) den Parzellen 1115/71 einerseits und 1118/71 andererseits 3.) den Parzellen 1112/71 einerseits und 1118/71 andererseits durch den Eigentümer der einen Parzelle hat der Eigentümer der anderen Parzelle zu dulden, dass diese Mauer zur Hälfte auf seinem Grund und Boden errichtet werde; Bezugnahme auf Bewilligung vom 03.02.1904 eingetragen am 16.02.1904 in Blatt 15508 und von dort unter Mithaft von Blatt 15530 über Blatt 15555 und 28113 übertragen am 20.06.2002 in Blatt 44532 und von dort hierher mitübertragen am 02.04.2007, €

-. -

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2-3
1.	Vorbemerkung	5-6
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	7
3.	Grundstücksbeschreibung	8-9
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10-11
4.2	Ergänzende Angaben	12-13
5.	Bebauung	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	Wohnflächenberechnung (WoFIV)	21
8.	Grundbuchdaten	22-24
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	25-26
9.2	Bodenwertanteil	27-28
9.3	Ertragswert	29-30
9.4	Vergleichswerte (nachrichtlich)	31
9.5	Zusammenstellung	32
9.6	Verkehrswert / Marktwert	33
9.7	Werteinfluss der Rechte / der Eintragungen in Abt.II des Grundbuches	34
10.	Anlagen	35-54
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (11 Seiten, 21 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (6 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 92, bin ich mit Schreiben vom 20.12.2024 (Posteingang 27.12.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 11.04.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 21.03.20225 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Frau XXX,
- 2.) Herr XXX,
- 3.) der Sachverständige.

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. - 10.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.03.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 11.04.2025,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 04.03.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 26.02.2025,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 24.02.2025,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 24.02.2025,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 25.02.2025,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 24.02.2025,
- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen o.M. zur Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Köln (AZ: 63/T31/0053/2007) vom 02.03.2007,

10.) Teilungserklärung vom 27.03.2007, Notar Dr. XXX, Köln, UR. - Nr. 409 / 2007.

Das zu bewertende Objekt (Wohnungseigentum Nr. 2 mit dem zugehörigen wohnungsergänzenden Kellerraum Nr. 5) 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 o.M. mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

Am 02.04.2025 ist durch den Unterzeichner beim Amtsgericht Köln (Grundbuchamt) eine Akteneinsicht (Grundbuch von Köln, Blatt 61200) vorgenommen worden.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen zur Abgeschlossenheit vom 02.03.2007 und den Angaben in der Teilungserklärung vom 27.03.2007, Notar Dr. XXX / XXX, UR. - Nr. 409 / 2007, die die rechtmäßige Grundriss - Situation dokumentieren.

Abweichend ist im Wohnzimmer eine Wandscheide mit der Abtrennung eines Zimmers durchgeführt worden.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Neustadt - Süd liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 1,50 km nordwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtbezirk 1 (Köln - Innenstadt) besteht aus 5 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 127.812 Einwohner.

Das mit einem Wohn- und Geschäftshaus - aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten - bebaute Grundstück liegt im Südostseite einer Stadtstraße, abzweigend von der Hauptverkehrsstraße " Bonner Straße ".

Die Nachbarschaft ist mit Wohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern dicht geschlossen bebaut. Der " Chlodwigplatz " mit der " Severinstorburg " ist ca. 150 m nördlich gelegen.

Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Kindergarten, Schulen und öffentliche Einrichtungen sowie der Güterbahnhof " Bonntor " / Großmarkthallen befinden sich im Nahbereich.

Verkehrsanbindungen bestehen über die " Bonner Straße " als Verbindungsstraße zum nahen " Chlodwigplatz " mit Straßenbahnverbindung und den " Verteilerkreis Köln " als Autobahnanschlussstelle zu den Autobahnen A 4 / A 555 (Kreuz " Köln - Süd "). Buslinien verkehren in der Straße, Anschluss an die Deutsche Bahn besteht durch den Bahnhof " Köln - Süd ", ca. 1.800 m entfernt.

Ein Bahnanschluss (Haltestelle " Chlodwigplatz ") und Bushaltestellen bestehen unmittelbar angrenzend.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, zentral gelegene mittlere bis bevorzugte linksrheinische Innenstadt - Wohnlage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 9,90 m (" Kurfürstenstraße "),

Grundstückstiefe = bis ca. 29,00 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Die " Kurfürstenstraße " ist als Stadtstraße (" Einbahnstraße ") in dem zu bewertenden Bereich ca. 14,00 m (inkl. beidseitig Parktaschen) breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. einer Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 04.03.2025 werden Erschließungskosten 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 NRW) ist zur Zeit 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.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 26.02.2025 (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.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand bestehen für die Folgenutzung(en) aus Sicht der Abteilung Boden- und Grundwasserschutz keine Einschränkungen.

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

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, 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 Vorstadtlage sind nicht feststellbar.

Es kann zeitweise durch Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm / Anlieferverkehr kommen.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) befindet sich das zu bewertende Objekt bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 60 dB(A) \leq 65 dB(A)$.

Nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " auf $L - night / dB(A) > 50 dB(A) \leq 55 dB(A)$.

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 24.02.2025 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. BP 6742/02 vom 15.11.2012, mit folgenden Festsetzungen:

- Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, planen die folgenden Unterarten der Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden: 1.) Spiel- und Automatenhallen, 2.) Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck der Darstellung mit sexuellen Charakter ausgerichtet ist, 3.) Wettbüros, 4.) Swinger - Clubs sowie 5.) Einzelhandelbetriebe mit überwiegender Sex- oder Erotiks Sortiment ("Sex - Shops"). Dieser Ausschluss dient Stärkung und Entwicklung des "Bezirksteilzentrums entlang und Bonner Straße" und somit der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln.*

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) = 0,74

"wertrelevante" GFZ = 3,88

Denkmalschutz:

Das vorgenannte Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator - Denkmalbehörde) gem. § 2 DSchG NRW nicht als Baudenkmal eingetragen.

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

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 24.02.2025 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

Auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen. Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfremde Bodenwert zugrunde 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 25.02.2025.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

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

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt durch den Antragsgegner eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 2 wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

Hausgeld / Sonderumlagen / Eigentümerbeschlüsse:

Das monatliche Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. 2 beträgt lt. Angabe z.Zt. € 410.- mtl. inkl. Heizkosten.

Eine Rücklage der Eigentümergemeinschaft, ggf. Sonderumlagen und wertrelevante Eigentumsbeschlüsse sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung vom 27.03.2007, Notar XXX, Köln, Urkundenrolle Nr. 409 / 2007 wurde eingesehen und folgende Eckdaten entnommen: Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG: (...)

- " Ein 132 / 1.000 -tel, Miteigentumsanteil wird verbunden mit dem Sondereigentum an den zu Wohnzwecken dienenden Räumen im 1. Obergeschoss, nebst Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. "

Sondernutzungsrechte bezogen auf die Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 bestehen (Abstellraum Nr. 5 im Kellergeschoss, SNR)

Die bauliche Abgeschlossenheit (AZ.: 63 / T31 / 0053 / 2007) der Stadt Köln gemäß der Bescheinigung des §§ 3, Abs. 2 und 7 Abs. Nr. 24 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) datiert vom 02.03.2007:

" Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan Blatt 1 - 40 mit Nummer 2 - 9 bezeichneten Wohnungen sowie mit Nummer 1 bezeichneten Gewerberäume in dem bestehenden Gebäude auf vorgenanntem Grundstück sind baulich in sich abgeschlossen und entsprechen den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 des WEG (Wohnungseigentumsgesetz) ".

5. Bebauung

Wohnungseigentumseinheit Nr. 2,

in einem Wohn- und Geschäftshaus, voll unterkellert, mit 4 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, aufgeteilt in insgesamt 8 Wohnungs- und 1 Teileigentumseinheiten (Ladenlokal), davon die Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss (vorne), enthaltend:

Kellergeschoss: wohnungsergänzender Kellerabstellraum Nr. 5, anteilig am Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Heizung / Hausanschlüsse, Gemeinschaftsflächen.

Erdgeschoss: anteilig: Treppenhaus, Gemeinschaftsflächen.

1. Obergeschoss: Wohnungseigentum Nr. 2 mit:
2 Zimmern, Wohnzimmer *), offene Küche, Diele, Bad, Flur, Balkon (überdacht),
anteilig: Treppenhaus, Gemeinschaftsflächen.

2. OG - DG: anteilig: Treppenhaus, Gemeinschaftsflächen.

(...) anteilig besonders zu bewerten:

--

*) Das Wohnzimmer wurde nachträglich in 2 Zimmer geteilt.

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Ziegel- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Betonkappendecke, Stahlträger, Massivtreppe, Estrich, Holzhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Holzbalkendecke, Eiche - Holzwangentreppe, Holzgeländer, Terrazzo-podeste.

Decken über den Obergeschossen:

Holzbalkendecke, Eiche - Holzwangentreppe, Holzgeländer, Terrazzo-podeste.

Dach:

Mansarddach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Ziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre, Seitenflügel: Mansarde mit Flachdach.

Fassade:

Vorderseite: Putz, zweifarbiger Anstrich, Verzierungen, Frontgiebel verschiefert, Rückseite: Wärmedämm - Verbundsystem und Putzfläche, Erker mit Holzverzierungen.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Wohnung: Holzaufbau, Zimmer / Flur / Küche: Holzdielen, Parkett, Bad: Fliesen, Balkon: Holzplatten.

Fenster:

Holzfenster, Isolierverglasungen mit Oberlichter, Dreh- / Drehkippbeschläge, Natursteininnenfensterbänke.

Türen:

Holz - Haustür mit Glasausschnitt mit Oberlichtern mit Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage, Wohnungseingangstür: Holztüren mit Spion, Metallzargen, Innentüren: Holztüren und -zargen (Cassetten Türen) mit Anstrich (weiß), Metallbeschläge.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel, Bad: Wandfliesen.

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich.

Sanitärausstattung:

Bad (WE Nr. 2, 1. OG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Waschbecken, Badewanne mit Handbrause, Acryl - Duschtasse (weiße Sanitärelemente), Handtuchheizung, Bodenfliesen (grau, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, ca. 1,50 m hoch teils raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, Waschmaschineanschluss, normaler Ausstattung, dem Modernisierungsjahr (ca. 2006) entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten normaler Standard.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gaszentralheizung ("Buderus") mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau der Wohnung Nr. 2 entspricht normalen Wohnansprüchen. Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Modernisierungsjahres / -phasen.

Baujahr:

Ursprünglich um 1900, Wiederaufbau ca. 1946 / 1948, Kernsanierung ab ca. 2006, Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum 2007.

Grundrisslösung:

befriedigend, bedingt familiengerecht, für einen 2- bis 3- Personen Haushalt geeignet, wirtschaftlich günstig geschnitten.

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 Wohnhäuser mit Mischnutzung von 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) 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 Berücksichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema "Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen" gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde ein hoher Modernisierungsgrad zugrunde gelegt.

Normaler; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungs- und Modernisierungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf 35 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. dringlich nicht erforderlich.

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.

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 Chlordanisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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 (nach § 8, Abs. 3 SüwVO Abw Prüfung in Wasserschutzgebieten erforderlich) und ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen (anteilig):

Innenhof, 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 o.M. vom 02.03.2007 zur Abgeschlossenheit ermittelt, Maße teils digital abgegriffen.

Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus

KG:	=	189,00 m ²
EG:	=	202,00 m ²
1. OG:	=	234,00 m ²
2. OG:	=	234,00 m ²
3. OG:	=	234,00 m ²
DG: *)	=	200,00 m ²
		<hr/>
Brutto - Grundfläche (gesamt):		1.293,00 m²
		<hr/>

(...) davon:

132 / 1.000 -tel Miteigentumsanteil

des **Wohnungseigentums Nr. 2**

im 1. Obergeschoss (vorne):

$$1.293,00 \text{ m}^2 \times 132 / 1.000 \text{ -tel} = 170,67 \text{ m}^2$$

anteilige BGF:	rd.	171,00 m²
-----------------------	------------	-----------------------------

*) Gemäß ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).4 zu §12 ImmoWertV sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern Dachgeschosse bei unter 1,25 m Höhe nicht nutzbar, bei Höhen über 1,25 m und unter 2,00 m Höhe eingeschränkt nutzbar und bei über 2,00 m Höhe nutzbar und dementsprechend mit Zu- und / oder Abschlägen zu berücksichtigen.

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

lt. Zeichnungen o.M. zur Abgeschlossenheit vom 02.03.2007 / Katasterplan i.M. 1:1000 vom 11.04.2025 gem. §§ 19, 20 BauNVO, bzw. in Anlehnung an die Kriterien der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelt, in dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Flächen berücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Maße teils abgegriffen.

Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus

Grundfläche:

$$202,00 \text{ m}^2 = 202,00 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis DG) *):

$$202,00 \text{ m}^2 + 234,00 \text{ m}^2 \times 3 + 200,00 \text{ m}^2 \times 0,75 = 1.054,00 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche (Flurstück 1112/71):

$$272 \text{ m}^2 = 272,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 202,00 \text{ m}^2 / 272 \text{ m}^2 = \mathbf{0,74}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ": } 1.054,00 \text{ m}^2 / 272 \text{ m}^2 = \mathbf{3,88}$$

*) 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.

7.3 Wohnflächenberechnung gem. WoFIV

Lt. Zeichnungen o.M., undatiert ermittelt, daher ohne 3 % Putzabzug (Fertigmaße), Balkon zu ½ - Anteil.

Wohnungseigentumseinheit Nr. 2

1. Obergeschoss (Wohnung vorne)

Diele:	$1,20 \times 6,71$	=	8,05 m ²
Bad:	$(2,73 \times 2,73) / 2 + 2,73 \times 1,00$	=	6,46 m ²
Küche:	$4,34 \times 4,99 - (2,73 \times 2,73) / 2$ $+ (1,00 \times 1,00) / 2$	=	18,43 m ²
Zimmer:	$3,50 \times 4,99 - 0,80 \times 0,52$ $- 0,52 \times 0,52$	=	16,78 m ²
Wohnzimmer:	$6,29 \times 4,40 + 3,30 \times 1,42$ $+ 2,20 \times 0,40$	=	33,24 m ²
Zimmer:	$2,87 \times 4,40$	=	12,63 m ²
			<hr/> 95,59 m ²
Balkon:		=	2,67 m ²
			<hr/> 98,26 m ²
			<hr/>
Gesamtwohnfläche:			98,26 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche gem. WoFIV mit rd. 98 m² angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen o.M. mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

8. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch)

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 04.03.2024; 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	61201
Gemarkung	Köln
Flur	32
Flurstück	1112/71
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Kurfürstenstraße 2 A.
Größe	272 m²
Miteigentumsanteil	von 132 / 1.000 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Balkon.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 61200 bis 61208). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden vorbehaltlich weiterer Zuweisung.

Bezug: Bewilligung vom 27.03.2007 (UR - Nr. 409 / 2007, Notar XXX, Köln).
Von Blatt 44532 hierher übertragen am 02.04.2007.

Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum im Kellergeschoss Nr. 5 des Aufteilungsplans zugeordnet. Bezug: Bewilligung vom 02.07.2007 (UR - Nr. 902/ 2007, Notar XXX, Köln) Eingetragen am 09.07.2007.

- Abt. I / Eigentümer / -in**
- 2.1 XXX,
geb. am 18.05.1977,
- zu ½ Anteil -
- 2.2 XXX, geb. XXX,
geb. am 20.09.1980.
- zu ½ Anteil -
- Abt. II**
- lfd. - Nr. 1 *Auf den Grundstücken Flur 32 Nr. 1112/71, 1115/71 und 1116/69 sowie auf Grundstücken Frankfurter Straße Nr. 1117/69 und 1118/71: Bei der Errichtung von Mauern auf der Grenze zwischen 1.) den Parzellen 1116/69 einerseits und 1117/69 andererseits 2.) den Parzellen 1115/71 einerseits und 1118/71 andererseits 3.) den Parzellen 1112/71 einerseits und 1118/71 andererseits durch den Eigentümer der einen Parzelle hat der Eigentümer der anderen Parzelle zu dulden, dass diese Mauer zur Hälfte auf seinem Grund und Boden errichtet werde; Bezugnahme auf Bewilligung vom 03.02.1904 eingetragen am 16.02.1904 in Blatt 15508 und von dort unter Mithaft von Blatt 15530 über Blatt 15555 und 28113 übertragen am 20.06.2002 in Blatt 44532 und von dort hierher mitübertragen am 02.04.2007,*
 - lfd. - Nr. 2 *Gelöscht,*
 - lfd. - Nr. 3 *Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 K 018 / 24). Einge-
tragen am 04.03.2024.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 nicht beeinflusst (wertneutral).

Durch das o.g. Recht / die Eintragung in Abt. II/1 des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (siehe 9.7. Werteeinfluss der Rechte in Abt. II).

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 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, §§ 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 (§ 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 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 2.140.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln - Neustadt - Süd, für die Bodenrichtwertzone Nr. 102010, " Mainzer Straße ", Baugrundstücke im besonderen Wohngebiet, fünfgeschossige Bauweisen mit ausgebautem Dachgeschoss, bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,40.

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 m ² per 01.01.2025	€	2.140.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 2.140.- je m ² x 1,00	€	2.140.-
Anpassung aufgrund höherer baulicher Ausnutzung im Vergleich zum Richtwert (GFZ 3,88 / 2,40)		
€ 2.140.- je m ² x 3,88 / 2,41 ^{*)}	€	3.445.- rd.
		<hr/> 3.445.-
auf- / abgerundet	€	<hr/> <hr/> 3.445.-

^{*)} Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2025 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ). Gem. Grundstücksmarktbericht 2025 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.

272 m ² Vorderland (Flurstück 1112/71), (bis ca. 30 m Grundstückstiefe) á € 3.445.-	€	937.000.- rd.
-- m ² erstes Hinterland, (über ca. 30 m bis 60 m Grundstückstiefe) á € -.-	€	-.-
-- m ² zweites Hinterland, (über ca. 60 m Grundstückstiefe) á € -.-	€	-.-
		<hr/>
Bodenwert (gesamt)	€	937.000.-
 (...) anteilig: Wohnungseigentum Nr. 32 im 1. Obergeschoss (vorne) des Hauses " Kurfürstenstraße 2 a "		
€ 937.000.- x 132 / 1.000 -tel Anteil	€	123.700.- rd.
Bodenwertanteil (ebf) *)	€	<u>123.700.-</u>

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 98 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 1.262.- (inkl. SNR an dem Abstellraum Nr. 5).

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

*) **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 Ertragswert

Wohnungseigentum Nr. 2 mit dem wohnungsergänzenden Kellerabstellraum Nr. 5 (SNR) in einem Wohn- und Geschäftshaus.

Baujahr: Ursprünglich um 1900, Wiederaufbau ca. 1948, Kernsanierung ab ca. 2006.

Wohnfläche WoFIV: rd. 98 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Köln, Stand April 2025, fiktiv Gruppe 3 (bezugsfertig von 1976 bis 1989), in mittlerer Wohnlage, Ausstattungsklasse 2, sind für Wohnungen um 90 m² bis 109,90 m²: €/m² 7,60 bis €/m² 10,40, jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal "Immobilienscout24.de" werden durchschnittliche Mietpreise lagetypisch um €/m² 15,73 ausgewiesen.

Das Objekt wird eigengenutzt; ein Mietvertrag besteht nicht. Aufgrund der Lage, Art, Beschaffenheit Ausstattung und der Größe ist folgender marktüblich erzielbarer Rohertrag inkl. des Kellerabstellraumes angemessen:

Wohnfläche (Whg. Nr. 2):	98 m ²	á € 12,50	=	€	1.225.-	rd.
monatlich:				€	1.225.-	
jährlicher Rohertrag:				€	14.700.-	
abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
14,00 €/m ² Instandhaltungskosten						
(bei rd. 98 m ² Wohnfläche)				€	1.372.-	
429,00 € Verwaltung je Einheit (ETW)				€	429.-	
2,00 % Mietausfallwagnis				€	294.-	rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 14,25 %)				€	- 2.095.-	
Jahresreinertrag des Grundstücks:				€	12.605.-	
Übertrag:				€	12.605.-	

*) 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:	€	12.605.-	
abzüglich:			
1,80 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) *)			
rd. € 123.700.- x 0,018	€	- 2.227.-	rd.
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	10.378.-	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
fiktive Restnutzungsdauer	35 Jahre		
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	25,80		
Ertragswert der baulichen Anlage:			
€ 10.378.- x 25,80	€	267.800.-	rd.
Bodenwertanteil (ebf)	€	123.700.-	
(Vorläufiger) Ertragswert	€	391.500.-	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
- gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien -	€	-.-	
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-.-	
	€	391.500.-	
Ertragswert (Wohnungseigentum Nr. 2)	€	391.500.-	

*) 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 2025, sind für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 1,70 % (± 0,80), Wohneigentum durchschnittlich 2,00 % (± 1,10), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,00 % (± 0,70), für Mietwohnhäuser 1,60 % (± 0,90), für gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil 1,60 % (± 0,90), für gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil durchschnittlich 2,70 % (± 0,80), für Geschäfts- und Bürogrundstücke 2,60 % (± 1,10) und für Sonstige Gewerbegrundstücke 5,20 % (± 1,60) als Liegenschaftszinssätze anzusetzen. Für Objekte in guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.

In dem vorliegenden Bewertungsfall ist ein objektbezogener Ansatz von 1,80 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Wohnungseigentum, rd. 98 m² WF, citynah, in einem Geschäftshaus, RND = 35 Jahre) anzusetzen.

9.4 Vergleichswerte (nachrichtlich)

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert als Mittelwert aus Kaufpreisen solcher Objekte abgeleitet, die hinsichtlich der wesentlichen wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen. Die sind vor allem die Wohnlage, die Art, das Baujahr sowie die Größe und die Ausstattung der Wohnung. Eine ausreichende Anzahl von unmittelbaren, zeitnahen Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentumseinheiten im Nachbarbereich liegen nicht vor.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2025 sind für den Stadtbezirk 1 ("Köln - Innenstadt") für Neustadt - Süd nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Wohnungseigentum aus beurkundeten Verträgen ermittelt worden (ohne Inventar).

Eine Differenzierung nach Eigennutzung oder Vermietung bzw. nach Objekt- und Wohnungsgröße wurde nicht vorgenommen, Baujahre: insgesamt (Weiterverkäufe, Umwandlungen, Neubauten). Als Vergleichspreise in € werden **nachrichtlich** folgende Werte je m² **Wohnfläche** genannt *):

Jahr	Anzahl	Mittelwert (€/m ²)	Miniwert (€/m ²)	Maxiwert (€/m ²)
2024	94	€ 5.780.-	€ 2.131.-	€ 9.241.-

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2025 sind für den Stadtbezirk 1 ("Köln - Innenstadt") für Neustadt - Süd nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Wohnungseigentum fiktiv der Baujahre 1941 bis 1965 aus beurkundeten Verträgen ermittelt worden (ohne Inventar).

Eine Differenzierung nach Eigennutzung oder Vermietung bzw. nach Objekt- und Wohnungsgröße wurde nicht vorgenommen.

Als Vergleichspreise in € werden **nachrichtlich** folgende Werte je m² **Wohnfläche** genannt *):

Jahr	Anzahl	Mittelwert	Miniwert	Maxiwert
2024	57	€ 5.850.-	€ 2.703.-	€ 9.209.-

^{*)} Gem. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2025, werden bei weniger als 3 Verkäufen / Jahr aus Datenschutzgründen keine Vergleichswerte angegeben.

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).

Sachwert	€	n.e.
(...) enthaltener Bodenwertanteil	€	123.700.-

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

Ertragswert	€	391.500.-
--------------------	----------	------------------

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.

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 bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Renditefähigkeit, d.h. der Ertragswert ist maßgebend.

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:

€ 390.000.-

(in Worten: Dreihundertneunzigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 3.980.- je m² Wohnfläche (rd. 98 m²) bzw. dem 26,53-fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag.

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 05.08.2024


 Dipl.-Ing. Frank R. Borchardt
 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.

9.7 Werteinfluss der Rechte / Eintragungen in Abt. II des Grundbuches (Ersatzwertvorschläge)

a) In Abt. II, Nr. 1 des Grundbuches von Köln, Blatt 61201 besteht folgende Eintragung:

" Auf den Grundstücken Flur 32 Nr. 1112/71, 1115/71 und 1116/69 sowie auf Grundstücken Frankfurter Straße Nr. 1117/69 und 1118/71: Bei der Errichtung von Mauern auf der Grenze zwischen 1.) den Parzellen 1116/69 einerseits und 1117/69 andererseits 2.) den Parzellen 1115/71 einerseits und 1118/71 andererseits 3.) den Parzellen 1112/71 einerseits und 1118/71 andererseits durch den Eigentümer der einen Parzelle hat der Eigentümer der anderen Parzelle zu dulden, dass diese Mauer zur Hälfte auf seinem Grund und Boden errichtet werde; Bezugnahme auf Bewilligung vom 03.02.1904 eingetragen am 16.02.1904 in Blatt 15508 und von dort unter Mithaft von Blatt 15530 über Blatt 15555 und 28113 übertragen am 20.06.2002 in Blatt 44532 und von dort hierher mitübertragen am 02.04.2007. "

Ein Recht zu der Grenze- und Mauerrecht für den Berechtigten. Durch die o.g. Vormerkung im Bereich wird der Eigentümer in seiner Verfügung nicht behindert, sodass eine elementare Wertminderung (Ertragswertobjekt) nicht besteht.

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

des Mauerrechtes II/1:

€ --

50259 Pulheim, den 05.08.2025

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



Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Vorderansicht	1 - 2
• Hausflur, Treppe zum Keller	3 - 4
• Hausanschlüsse	5 - 6
• Waschküche, Abstellraum Nr. 5	7 - 8
• Treppenhaus, Flur (WE Nr. 2)	9 - 10
• Küche (WE Nr. 2)	11 - 12
• Bad (WE Nr. 2)	13 - 14
• Bad, Diele (WE Nr. 2)	15 - 16
• Zimmer, Elektro (WE Nr. 2)	17 - 18
• Balkon (WE Nr. 2)	19 - 20