

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



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

50259 PULHEIM, den 19.01.2026

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. 25.197



GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
05.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus
(1 GE, 3 WE)
Komödienstraße 5 | 50667 Köln (Altstadt - Nord)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache | XXX ./ . XXX

AZ: 92 K 21 / 25

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus, eingebaut, voll unterkellert, mit 5 Vollgeschossen, insgesamt enthaltend 1 Ladenlokal zwei Geschosse und 3 Wohnungen.

Bodenwert		€ 228.800.-
Grundstücksgröße:	64 m ²	
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 3.575.-	
(vorl.) Sachwert		€ n.e.
Ertragswert		€ 1.307.900.-
Wohn- / Nutzfläche		
WoFIV / DIN 277:	rd. 223 m ²	
PKW - Stellplatz:	-- Stck.	
Jährlich marktüblich		
erzielbarer Rohertrag:	€ 84.732.-	
Rohertragsfaktor:	15,44	
Liegenschaftszins:	3,25 %	
Baumängel und -schäden:	€ --	
Verkehrswert / Marktwert		
(rd. € 5.874.- je m ² Wohn- / Nutzfläche)		€ 1.310.000.-

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	9-11
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 Wohn- / Nutzflächenberechnung (WoFIV / DIN 277)	21-22
8. Grundbuchdaten	23
9. Wertermittlung	
9.1 Grundsätze und Verfahren	24-25
9.2 Bodenwert	26-27
9.3 Ertragswert	28-29
9.4 Zusammenstellung	30
9.5 Verkehrswert / Marktwert	31
10. Anlagen	32-56
10.1 Bildseiten / Bildübersicht (18 Seiten, 35 Bilder)	
10.2 Stadtplanausschnitt	
10.3 Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5 Bauzeichnungen (3 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 92, bin ich mit Schreiben vom 21.05.2025 (Posteingang 26.05.2025) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgeannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 05.08.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 15.07.2025 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Frau XXX (Schuldnerin),
- 2.) Herr XXX (Schuldner, Zeitweise im Außenbereich),
- 3.) der Mieter,
- 4.) der Sachverständige.

Die Gläubigerin nahm am Ortstermin nicht teil, Herrn Tielin Fan und Herrn Rechtsanwalt XXX wurde der Zutritt im Innenbereich verwehrt.

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. - 13.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.04.2025,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 23.07.2025,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 29.07.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 01.08.2025,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 29.07.2025,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 23.07.2025,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 01.08.2025,
- 8.) Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 24.07.2025,

- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 vom Mai 1949,
- 10.) Baubeschreibung vom 22.01.1949 sowie Bauantrag vom 09.02.1949,
- 11.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen o.M. vom 13.01.2004,
- 12.) Baugenehmigung (AZ 63/B21/3692/2005) der Stadt Köln vom 06.12.2005,
- 13.) Beschlagnahmebericht der Zwangsverwaltung Frau Rechtsanwältin Rania Kour vom 21.07.2025.

Das zu bewertende Objekt 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 sowie o.M. mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

Am 19.08.2025 hat durch den Unterzeichner eine Einsicht in die Bauakte im Bauaufsichtsamt der Stadt Köln stattgefunden.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Altstadt - Nord liegt ca. 460 m Luftlinie gemessen 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. 127.800 Einwohner, davon Altstadt - Nord ca. 18.400 Einwohner.

Das mit einem eingebauten, denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück liegt an der Südseite der " Komödienstraße ", westlich der Bundesstraße B 51, im nördlichen Stadtteilbereich.

Die direkte Nachbarschaft ist mit kleinen Wohn- und Geschäftshäusern und Verwaltungsgebäude, Hotels, sowie Schulen, Kindergärten und Kirchen geschlossen bebaut. Die " Kölner Dom " liegt ca. 150 m östlich. Im weiteren Umfeld befinden sich der " Hauptbahnhof Köln ", der " Breslauer Platz " sowie der " Musical Dom " und daran anschließend der " Rhein ".

Einkaufsmöglichkeiten (" Schildergasse " / Hohe Straße "), Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den benachbarten Stadtteilen vorhanden. Der Kölner Westfriedhof liegt ca. 400 m nordwestlich.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Bundes-, Land- und Kreisstraße; der Autobahnanschluss " Köln - Ehrenfeld " liegt ca. 1.600 m nordwestlich.

Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich fußläufig in der " Breslauer Platz ".

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Einrichtungen befinden sich im Nahbereich bzw. den angrenzenden Stadtteilen.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, zentral gelegene linksrheinische Innenstadt - Wohn- und Geschäftslage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 6,50 m (" Komödienstraße "),

Grundstückstiefe = bis ca. 12,60 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Die " Komödienstraße " ist als Stadtstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 24,70 m (inkl. beidseitig Parktaschen) breit; die Straße hat beidseitig plat-tierte 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 29.07.2025 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 01.08.2025 (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 Stadtlage sind nicht feststellbar.

Unmittelbar angrenzende, störende Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

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 $L_{den} / dB(A) > 75 dB(A)$.

Nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " auf $L - night / dB(A) > 65 dB(A) \leq 70 dB(A)$.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 23.07.2025 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) = 1,00

" wertrelevante " GFZ = 4,36

Denkmalschutz:

Das vorgenannte Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator - Denkmalbehörde) gem. § 2 DSchG NRW als Baudenkmal am 06.09.1991 unter Nummer 6207 in das Denkmal eingetragen.

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

" Erbaut 1949 - 1950 (1. Bauschnitt) und 1953 - 1954 (2. Bauabschnitt), Architekt Gisbert Barthel, veränderter Wiederaufbau eines kriegszerstörten Vorgängerbaus und Teil einer einheitlich konzipierten Häuserzeile; 5 Geschosse, Flachdach, Putzfassade mit Gliederungen durch Betonrippen (Fensterumrahmungen, im 1. OG erkerartig vorgezogen), EG weitgehend verändert, Fenster verändert (ursprünglich mit kleinteiliger Sprossengliederung), Hauseingangsbereich mit der Tür teilweise original, Ladeneingangstür verändert. Rückseite weitgehend verputzt, kurzer Anbau sowie Begrenzungen des kleinen Hinterhofes mit neuerer Verklinkerung, Fenster weitgehend verändert, Tür original. Im Innern original erhalten: im Flur Terrazzotreppe weitgehend mit Metallgeländer und Mipolamhandlauf.

Die 50er Jahre, die erste Wiederaufbauphase nach den Zerstörungen des 2. Weltkrieges gerieten als inzwischen abgeschlossene Bauepoche immer mehr in das Bewusstsein der Allgemeinheit. Die in dieser Zeit ebenfalls verstärkt einsetzende Entwicklung des Verkehrs und die infolge der Zerstörungen notwendige städtebauliche Neuplanung bedeuteten in diesem Zusammenhang die Ausgestaltung der Straßen als zusätzliche Aufgabe. In Konsequenz wurde Köln mit einem großmaschigen Netz von Verkehrsstraßen durchzogen, wobei als Rückgrat dieses Systems die die gesamte Altstadt durchbrechende Nord - Süd - Straße geplant wurde. Der damals bereits vorhandene Durchbruch im Zuge der Hahnenstraße wurde im Norden um zwei weitere Ost - West - Verbindungen ergänzt. Zu einer von ihnen gehört der Richtung Dom verlaufende Straßenzug der Komödienstraße. Eine Änderung der Fluchtlinien führte hier zu einem, den neuen Erfordernissen entsprechenden Verlauf sowie zur notwendigen Straßenbreite. Das zum Teil auf der alten Römermauer nach Plänen des Architekten G. Barthel errichtete o. g. Objekt liegt im Gegensatz zu den meisten anderen Bauten der 50er Jahre an der Komödienstraße noch in der alten Flucht. Es handelt sich um den veränderten Wiederaufbau eines im Wesentlichen bis auf das Kellergeschoss zerstörten gründerzeitlichen Gebäudes, wobei auch die Reste eines mittelalterlichen Vorgängerbaus miteinbezogen wurden. Unter anderem aus Geldmangel wurde das o. g. Objekt 1949 / 50 in einem 1. Bauabschnitt zunächst nur bis zum 2. Obergeschoss aufgebaut. Die beiden oberen Geschosse folgten dann erst 1953 / 54. In Kubatur und Geschosshöhe passt sich das Gebäude hierbei der im Zuge der Neuführung der Straße errichteten, einheitlich konzipierten Häuserzeile mit Flachdächern an. Dabei hebt es sich durch seine Putzfassade, bei der die bänderartig gereihten und mit Umrahmungen versehenen Fenster Hauptakzente setzen, besonders hervor. "

" Die ursprünglich verwendeten kleinteiligen Sprossenfenster haben die hier intendierten Anklänge an die mittelalterliche Bebauung Kölns zusätzlich betont. Das o. g. Objekt, das gewissermaßen die Geschichte dieses Altstadtteils von der Römerzeit bis hin zu den 50er Jahren verkörpert, wird somit, auch als integraler Bestandteil des in den 50er Jahren neugeplanten und weitgehend neugebauten Straßenzugs Komödienstraße, zum unverzichtbaren Dokument und trägt wesentlich zum vielfältig und abwechslungsreich gestalteten zeittypischen Erscheinungsbild in unmittelbarer Nähe des Doms bei. "

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 29.07.2025 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

Ob auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken begünstigenden Baulasten eingetragen sind, wurde nicht geprüft.

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 01.08.2025.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

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

Namen der Mieter / Pächter:

Der zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bestehende Mietvertrag zwischen Frau XXX (als Vermieterin) und den nachfolgend genannten Mietern ist örtlich eingesehen und folgende Eckdaten von der Zwangsverwalterin Frau Rechtsanwältin XXX übernommen worden:

Mietgegenstand: Ladenlokal im Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
 Mieter: XXX
 Mietbeginn: 01.03.2014,
 unbefristet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen
 Nettokaltmiete: z.Zt. €/mtl. 6.000,00
 Nebenkosten: z.Zt. €/mtl. 360,00
 Kautions: € 20.000,00

Besondere mietvertraglichen Vereinbarungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Mietgegenstand: Wohnung (Büro) im 2. Obergeschoss
 Mieter: XXX
 Mietbeginn: 29.03.2005,
 unbefristet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen
 Nettokaltmiete: z.Zt. €/mtl. 350,00
 Nebenkosten: z.Zt. €/mtl. 50,00
 Kautions: nicht bekannt

Besondere mietvertraglichen Vereinbarungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Mietgegenstand: Wohnung im 3. Obergeschoss
Mieter: XXX
Mietbeginn: 01.08.2025,
unbefristet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen
Nettokaltmiete: z.Zt. €/mtl. 450,00
Nebenkosten: z.Zt. €/mtl. 160,00
Strom: z.Zt. €/mtl. 65,00
Kautions: € 0,00

Besondere mietvertraglichen Vereinbarungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Lt. Auskunft der Zwangsverwaltung vom 21.07.2025 wird die Wohnung im 4. Obergeschoss durch die Schuldnerin Frau XXX bewohnt.

Der ggf. Mieterlös bestehende der Werbung (" Richmodis Kölsch ") an der Fassade ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Der erzielte gesamt Mietvertrag beträgt €/p.a. 81.600.- (ohne Whg. im 4. Obergeschoss).

Unternehmen im Objekt:

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

- German Souvenirs
Komödienstraße 5, 50667 Köln (Altstadt - Nord)
www.germansouvenirs-koeln.de

Zwangsverwaltung:

Frau Rechtsanwältin XXX

5. Bebauung

Denkmalgeschütztes Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus, eingebaut, voll unterkellert, 5 Vollgeschossen, enthaltend:

Kellergeschoss:

interne Treppe zum EG / Kellerflure, Lagerraum.

Erdgeschoss:

Treppenhaus / Hauseingang,

1 Gewerbeeinheit mit: Ladenlokal (Verkauf), interne Treppe zum KG / 1. OG.

1. Obergeschoss:

Treppenhaus,

Laden mit: Verkaufsfläche, WC - Anlage, interne Treppe zum EG.

2. Obergeschoss:

Treppenhaus,

1 Wohnung / Büro mit: 1 Zimmer, Diele, Kochnische, Duschbad.

3. Obergeschoss:

Treppenhaus,

1 Wohnung mit: 1 Zimmer, Diele, Küche, Duschbad.

4. Obergeschoss:

Treppenhaus,

1 Wohnung mit: 1 Zimmer, Diele, Küche, Duschbad.

Besonders zu bewerten:

--

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Ziegelgewölbedecke, Ziegelkappendecke, Betontreppe, Teppichbelag, Metallhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Betontreppe / Holztreppe, Terrazzobelag, Metallgeländer mit Mipolamüberzug.

Decken über den Obergeschossen:

Stahlbetondecken, Stahlbetontreppe, Terrazzobelag, Metallgeländer mit Mipolamüberzug.

Dach:

Flachdach, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, bituminöse Abdichtung, Zinkteile.

Fassade:

Putzflächen, Anstrich (grau), Sockel und Fensterfaschen farbig abgesetzt (weiß, dunkelgrau).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Steingutfliesen (grau), Geschosse: Estrich, Vinyl - Boden, Laminat, Bäder / WC - Anlage: Fliesen.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen, Dreh- / Drehkippbeschläge, Natursteininnenfensterbänke.

Türen:

Holz - Haustür mit Klingel- und Briefkastenanlage, Innentüren: Holztüren und Stahlzargen, Metallbeschläge.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Bäder / WC - Anlagen: Wandfliesen.

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, teils integrierte Beleuchtung.

Sanitärausstattung (exemplarisch):

Gäste - WC (1. OG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (grau, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, raumhoch ca. 1,80 m hoch gefliest), normaler Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten normaler Standard.

Duschbad (2. OG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Acryl - Duschtasse (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (grau, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, raumhoch gefliest), normale Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten normaler Standard.

Duschbad (3. OG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken mit Unterschrank, Acryl - Duschtasse (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (grau, orthogonal verlegt), Wandfliesen (ca. 1,80 m hoch gefliest), normale Ausstattung, dem Modernisierungsjahr (ca. 2020) entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten normaler Standard.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gasetagetherme (" Junkers ") mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau des Bewertungsobjektes entspricht normalen, durchschnittlichen Wohn- / Gewerbebeansprüchen.

Elektro- und Sanitärinstallationen sind zeittypisch normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausstattungsstandard des Baujahres bzw. der einzelnen Teilmodernisierungsjahre / -phasen.

Baujahr:

Wiederaufbau ca. 1949/50, 2. Bauabschnitt 1954 / 1955, in Teilbereichen verbessert, Teiländerung im EG und 1. OG ca. 2004.

Grundrisslösung:

befriedigend, wirtschaftlich günstig geschnitten, 3 separate kleine Wohnungen und ein Ladenlokal im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss.

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 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 Besichtigungseindrucks 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 mittlerer Modernisierungsgrad im Rahmen der üblichen Instandhaltung zugrunde gelegt.

Befriedigend; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf 23 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 Chloranisole, 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:

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 Mai 1949 ermittelt, Maße teils digital abgegriffen.

Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus

KG:	$(6,40 + 3,80) / 2 \times (12,30 + 12,00) / 2$	=	57,12 m ²
	- 1,90 x 2,55	=	57,12 m ²
EG:	Grundstück voll bebaut	=	64,00 m ²
1. OG:	Grundstück voll bebaut	=	64,00 m ²
2. OG:		=	50,30 m ²
3. OG:		=	50,30 m ²
4. OG:		=	50,30 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			336,02 m²

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)
 lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom Mai 1949 / Katasterplan i.M. 1:1000 vom
 23.07.2025 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 be-
 rücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Maße teils ab-
 gegriffen.

Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus

Grundfläche:

$$64,00 \text{ m}^2 = 64,00 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis 4. OG *):

$$64,00 \text{ m}^2 \times 2 + 50,30 \text{ m}^2 \times 3 = 278,90 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche (Flurstück 820/258):

$$64 \text{ m}^2 = 64,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ: } \quad \quad \quad 64,00 \text{ m}^2 / 64 \text{ m}^2 = \mathbf{1,00}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ": } \quad 278,90 \text{ m}^2 / 64 \text{ m}^2 = \mathbf{4,36}$$

*) 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 Nutzflächenberechnung gem. DIN 277

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom Mai 1949 ermittelt, abzgl. 3 % für Putzflächen etc. (Rohbaumaße) sowie der Mietvertrag übernommen.

Wohn- und Geschäftshaus

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Da dem Unterzeichner kein aktueller vermasster Grundriss der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss vorliegt und diese beim Ortstermin nicht aufgemessen werden konnte, wird die Nutzfläche anhand des Mietvertrages nach Plausibilisierung übernommen.

Erdgeschoss - 1. Obergeschoss

Nutzfläche (EG - 1. OG):	<u>120,00 m²</u>
--------------------------	-----------------------------

2. Obergeschoss

Diele:	2,10 x 1,60	=	3,36 m ²
Küche:	2,29 x 1,88	=	4,31 m ²
Bad:	1,80 x 0,90	=	1,62 m ²
Zimmer:	$(5,90 + 4,8) / 2 \times (5,40 + 5,10) / 2$ - 2,50 x 0,80	=	26,09 m ²
			<u>35,38 m²</u>
	35,38 m ² x 0,97	=	<u>34,32 m²</u>

3. Obergeschoss

Diele:	2,10 x 1,60	=	3,36 m ²
Küche:	2,29 x 1,88	=	4,31 m ²
Bad:	1,80 x 0,90	=	1,62 m ²
Zimmer:	$(5,90 + 4,8) / 2 \times (5,40 + 5,10) / 2$ - 2,50 x 0,80	=	26,09 m ²
			<u>35,38 m²</u>
	35,38 m ² x 0,97	=	<u>34,32 m²</u>

4. Obergeschoss

Diele:	2,10 x 1,60	=	3,36 m ²
Küche:	2,29 x 1,88	=	4,31 m ²
Bad:	1,80 x 0,90	=	1,62 m ²
Zimmer:	(5,90 + 4,8) / 2 x (5,40 + 5,10) / 2		
	- 2,50 x 0,80	=	26,09 m ²
			<hr/>
			35,38 m ²
	35,38 m ² x 0,97	=	<hr/>
			34,32 m ²

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

Wohn- und Geschäftshaus

Nutzflächen

EG - 1. OG	:	120,00 m ²	
			<hr/>
			120,00 m ²

Wohnfläche

2. Obergeschoss	:	34,32 m ²	
3. Obergeschoss	:	34,32 m ²	
4. Obergeschoss	:	34,32 m ²	
			<hr/>
			102,96 m ²

Gesamt:			<hr/> <hr/>
			222,96 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 103 m² und die Nutzfläche mit rd. 120 m² (insgesamt = 222,96 m²) angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

8. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 17.04.2025; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteeinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von	Köln
Blatt	67304
Gemarkung	Köln
Flur	20
Flurstück	820/258
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Komödienstraße 5.
Größe	64 m ²
Abt. I / Eigentümer / -in	1.1 XXX, geboren am XX.XX.XXXX, - zu ½ Anteil - 1.2 XXX, geboren am XX.XX.XXXX. - zu je ½ - Anteil -
Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • lfd. - Nr. 1 <i>Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 L 4 / 25), eingetragen am 17.07.2025,</i> • lfd. - Nr. 2 <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 K 21 / 25), eingetragen am 17.04.2025.</i>

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 Wertermittlungsstichtag 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 Bodenwert

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 € 4.100.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln - Altstadt / Nord, für die Bodenrichtwertzone Nr. 103006, " Unter Sachsenhausen " / " Tunisstraße ", Baugrundstücke für Kerngebiet, fünf- bis achtgeschossige Bauweisen, bei einer Geschossfläche (GFZ) von 5,00.

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	€	4.100.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 4.100.- je m ² x 1,00	€	4.100.-
Anpassung aufgrund geringer baulicher Ausnutzung (GFZ 4,36 / 5,00)		
€ 4.100.- je m ² x 4,36 / 5,00 *)	€	3.575.- rd.
	€	3.575.-
auf- / abgerundet	€	<u><u>3.575.-</u></u>

*) 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.

64 m ² Vorderland (Flurstück 820/258), á € 3.575.-	€	228.800.-
-- m ² erstes Hinterland, á € -.-	€	-.-
-- m ² zweites Hinterland, á € -.-	€	-.-
	€	228.800.-
Bodenwert (ebf) *)	€	228.800.-

(...) entspricht bei einer Wohn- / Nutzfläche von rd. 223 m² einem Nutz- / Wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 1.026.-.

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

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus (1 GE, 3 WE).

Baujahr: Wiederaufbau ca. 1949 / 1955, teilsaniert
ca. 2005 / 2020.

Wohnfläche WoFIV /

Nutzfläche DIN 277: rd. 223 m² (103 m² / 120 m²)

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen der Stadt Köln, Stand Januar 2025, sind für Wohnungen fiktiv der Gruppe 2, Ausstattungsklasse 2 (mit Heizung, Bad / WC), sehr guter Wohnlage, von 30 m² bis 49,90 m² Wohnfläche € 7,90 bis € 11,20 je m² ausgewiesen worden (ohne Neben- und Betriebskosten).

In Anlehnung an die " Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK - Bezirk Köln " der Rheinischen Immobilienbörse, Stand September 2023, sind für Ladenlokal in Spitzenlage im Stadtbezirk 1 (Innenstadt) € 110,00 bis € 250,00, sehr gute Innenstadt € 50,00 bis € 100,00, gute Innenstadtlage € 18,00 bis € 45,00 je m² Nutzfläche bzw. Für Lager- und Produktionsflächen mit / ohne Heizung € 4,50 bis € 8,00 je m² Nutzfläche ausgewiesen worden (ohne Neben- und Betriebskosten).

Der Gesamterzielte Mietertrag beträgt €/p.a. 81.600 (ohne Whg. im 4. OG), die Wohnung im 4. Obergeschoss wird eigengenutzt. Aufgrund der Lage, Art, Beschaffenheit, der Ausstattung und der Größe ist folgender marktüblich erzielbarer Rohertrag angemessen (derzeit erzielte Netto - Kaltmiete €/mtl. 6.800,00):

Nutzfläche (KG - 1. OG):	120 m ² á € 50,00	=	€	6.000.-
Wohnfläche (Whg. um 40 m ²):	103 m ² á € 10,30	=	€	1.061.- rd.
monatlich:			€	7.061.-
jährlicher Rohertrag:			€	84.732.-
Übertrag:			€	84.732.-

*) 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:	€	84.732.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
14,00 €/m ² Instandhaltungskosten (bei rd. 223 m ² Wohn- / Nutzfläche)	€	3.122.-
3,00 % Verwaltung (Gewerbe)	€	2.160.-
359,00 € Verwaltung je Einheit (Wohnen)	€	1.077.-
4,00 % Mietausfallwagnis (Gewerbe)	€	2.880.-
2,00 % Mietausfallwagnis (Wohnen)	€	255.- rd.
		<hr/>
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 11,24 %)	€	- 9.494.-
Jahresreinertrag des Grundstücks:	€	75.238.-
abzüglich:		
3,25 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) *) rd. € 228.800.- x 0,032	€	- 7.436.-
		<hr/>
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	67.802.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
fiktive Restnutzungsdauer	23 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	16,02	
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 67.802.- x 16,02	€	1.086.200.-
Bodenwert (ebf)	€	228.800.-
		<hr/>
(Vorläufiger) Ertragswert	€	1.315.000.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien -	€	-.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale Aufgrund des Denkmalschützes erhöhte Instandhaltungskosten, LZ = 3,25 %, v = 16,02, ca. €/m ² 2,00 x 223 m ² = € 446.- € 446.- x 16,02 = € 7.144,92	€	- 7.100.-
		<hr/>
	€	1.307.900.-
Ertragswert (Wohn- und Geschäftshaus)	€	1.307.900.-
		<hr/> <hr/>

*) 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 gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil durchschnittlich 3,70 % (± 0,80) als Liegenschaftszinssätze anzusetzen. In dem vorliegenden Bewertungsfall ist ein objektbezogener Ansatz von 3,25 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Wohn- und Geschäftshaus, rd. 223 m² WF/NF, zentrale Innenstadt Lage, RND = 23 Jahre) anzusetzen.

9.4 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 (§§ 40 - 43) ermittelt " (§ 35 - 39 ImmoWertV).

(vorl.) Sachwert	€	n.e.
(...) enthaltener Bodenwert	€	228.800.-

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

Ertragswert	€	1.307.900.-
--------------------	----------	--------------------

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel bzw. im Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) bzw. AfA (gem. § 38 ImmoWertV) enthalten.

Ein besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (erhöhte Instandhaltungskosten aufgrund des Denkmalschutzes) ist in Ansatz gebracht worden

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

9.5 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:

€ 1.310.000.-

(in Worten: Einmilliondreihundertzehntausend Euro)

(...) entspricht rd. € 5.874.- je m² Wohnfläche / Nutzfläche (rd. 223 m²) bzw. dem 15,46 -fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag und liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ausgewiesenen Spanne (gemischt genutzte Grundstücke, gewerblicher Mietanteil > 50 %: Ø 18 -fach (Spanne: 14- bis 22 -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 19.01.2026


 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.
• Vorderansicht	1 - 2
• Erdgeschoss, Verkaufsfläche	3 - 4
• Kellertreppe, Kellerdecke	5 - 6
• Kellergeschoss	7 - 8
• Erdgeschoss, interne Treppe zum 1. Obergeschoss	9 - 10
• 1. Obergeschoss	11 - 12
• WC - Anlage (1. OG)	13 - 14
• Treppenhaus, Flachdach	15 - 16
• 2. Obergeschoss	17 - 18
• Treppenhaus, Elektro	19 - 20
• 3. Obergeschoss, Flur	21 - 22
• Küche (3. OG)	23 - 24
• Bad	25 - 26
• Treppe, Zimmer	27 - 28
• Küche	29 - 30
• Bad	31 - 32
• Tür, Hof	33 - 34