

# EXPOSÉ

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 024/23

betreffend die mit einem Geschäfts- und Wohnhaus bebauten Grundstücke

Hohe Straße 101, 50667 Köln



**Andrea Tschersich**  
Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige  
BDGS

Sachverständige  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Ebertplatz 12  
50668 Köln

Tel. 0221 / 233 64 57

Fax 0221 / 233 64 56

E-Mail [info@sv-tschersich.de](mailto:info@sv-tschersich.de)

Der unbelastete Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 21. Dezember 2023 ermittelt mit **8.700.000 €**.

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

## 1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Grundstücke, bebaut mit einem beidseitig angebauten, vollunterkellerten, 5-geschossigen Geschäfts- und Wohnhaus und einem vollunterkellerten, 2-geschossigen Anbau, Hohe Straße 101 in Köln Altstadt/Nord. Im Gebäude sind eine Einzelhandelsfläche (EG und 1. OG) mit Nebenräumen im 2. OG sowie einem Lager im Kellergeschoss, eine Büroeinheit im 3. OG und eine Wohnung im 4. OG, die zurzeit als Büro genutzt wird, vorhanden.

Einzelhandelsfläche:	Kellergeschoss	ca. 107 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	ca. 199 m <sup>2</sup>
	1. Obergeschoss	ca. 192 m <sup>2</sup>
	2. Obergeschoss	<u>ca. 112 m<sup>2</sup></u> ca. 610 m <sup>2</sup>
Büroeinheit:	3. Obergeschoss	ca. 112 m <sup>2</sup>
Wohnung:	4. Obergeschoss	ca. 108 m <sup>2</sup>

Die Gesamtfläche beträgt ca. 830 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude wurde ca. 1951 nach Kriegsschäden bis zum 1. Obergeschoss wieder aufgebaut (1. Bauabschnitt). Ca. 1969 wurden im 2. Bauabschnitt das 2. bis 4. Obergeschoss errichtet. Im Jahr 2007 wurde die Fassade an der Hohe Straße im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss neu gestaltet.

Besonderheiten:

Beim Ortstermin wurden verschiedene Abweichungen zur vorliegenden Baugenehmigung aus dem Jahr 1962 festgestellt. Es ist nicht bekannt, ob eine Baugenehmigung für die Änderungen erteilt worden ist. Hier ist ggf. ein Bauantrag für die nachträgliche Genehmigung der durchgeführten baulichen Änderungen beim Bauaufsichtsamt der Stadt Köln einzureichen. Des Weiteren ist der bauliche Brandschutz zu überprüfen (Aufzug, 2. Rettungswege aus den Einheiten).

Wohnungsbindung:

Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör:

Es ist kein Zubehör vorhanden.

Altlastenkataster:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.	
Mieter:	Die Einzelhandelsfläche mit Nebenräumen ist seit dem 01.10.2022 zum Betrieb eines Geschäfts für Schuhe, Accessoires und artverwandte Artikel vermietet. Der Mietvertrag ist für die Dauer von 5 Jahren fest abgeschlossen. Die Büroeinheit im 3. Obergeschoss steht leer.	
Betriebene Unternehmen:	Die Einheit im 4. Obergeschoss wird von einem Mit-eigentümer als Rechtsanwaltskanzlei genutzt.	
Baulasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.	
Überbau:	Auf den zu bewertenden Grundstücken oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.	
Grunddienstbarkeiten zu- gunsten der Grundstücke:	Es sind keine Eintragungen zugunsten der Grundstücke oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.	
Eintragungen zulasten der Grundstücke (Abt. II unter lfd. Nrn. 6 - 9):	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trafostationsrecht verbunden mit einer Einwirkungsbeschränkung für die Gas-, Elektrizitäts- und Wasserwerke Köln Aktiengesellschaft in Köln.</li> <li style="padding-left: 20px;">nur lastend auf den je 1/8 Anteilen 1.2 bis 1.5:</li> <li>- Nießbrauch zu 1/2 Anteil für Hubertine Kölschbach geb. Mink, geboren am 13.11.1929.</li> <li>- Rückauffassungsvormerkung betreffend jeweils einen 1/16 Anteil für Hubertine Kölschbach geb. Mink, geboren am 13.11.1929.</li> <li>- Vererbliches und nicht übertragbares Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Miteigentümer der Anteile 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5.</li> </ul>	
Ersatzwerte:	Trafostationsrecht	10.000 €
	Nießbrauch	210.000 €
	Rückauffassungsvormerkung	66.000 €
	Vorkaufsrecht	220.000 €

## 2 Grundstücksmerkmale

### 2.1 Lage der Grundstücke

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. <sup>1</sup>
Stadtbezirk:	Innenstadt Der Stadtbezirk Innenstadt hat ca. 128.000 Einwohner und umfasst die Stadtteile Altstadt/Süd, Neustadt/Süd, Altstadt/Nord, Neustadt/Nord und Deutz.
Stadtteil:	Altstadt/Nord Der Stadtteil Altstadt/Nord befindet sich im Zentrum des Stadtbezirks am linken Rheinufer und hat ca. 18.500 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren Straßenbahn- und Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als sehr gut zu bezeichnen. Über den Kölner Hauptbahnhof besteht der Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle ..... ca. 0,5 km Hauptbahnhof..... ca. 0,5 km Autobahnauffahrt BAB 57 ..... ca. 2,5 km Flughafen Köln/Bonn ..... ca. 17,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, Senioreneinrichtungen, zahlreiche Ärzte
Schulen:	1 Grundschule, 1 Hauptschule, 2 Realschulen und 2 Gymnasien sind im Stadtteil vorhanden. Weitere Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden. Die Technische Hochschule Köln ist in den Stadtteilen Neustadt/Süd und Deutz vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im Süden des Stadtteils auf der Westseite der Hohe Straße bzw. auf der Ostseite einer Stichstraße (Ladestraße) der Ludwigstraße
Straßenart:	Hohe Straße: Fußgängerzone

<sup>1</sup> Siehe unter <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/kleinraeumige-statistiken>.

Stichstraße: Rückseitige Zufahrt zu den Häusern 101 bis 103 und zum Hofbereich hinter den Häusern Ludwigstraße 2 - 6

- Geschäftslage: Die Fußgängerzone (Hohe Straße/Schildergasse) gehört zu den Top 10 der meistbesuchten Einkaufsstraßen in Deutschland. Die Hohe Straße steht mit 15,8 Millionen Passanten auf Platz 8 und die Schildergasse mit 21,7 Millionen Passanten auf Platz 5 der Rangliste.<sup>2</sup> Die Passantenfrequenzen haben sich spürbar erholt, wobei das Vor-Corona-Niveau noch nicht erreicht wurde. Die Hohe Straße ist geprägt von Einzelhandelsverkaufsflächen, mehrheitlich für den mittel- und langfristigen Bedarf, und verschiedenen kleineren Fachgeschäften. Der Filialisierungsgrad ist allerdings in den letzten Jahren zurückgegangen. Auch sind auf der Hohe Straße vermehrt Süßigkeitenläden, Imbissbuden und andere Zwischennutzungen zu finden. Auf der Hohe Straße stehen in den nächsten Jahren einige große Veränderungen durch Abriss und Neubau bzw. durch umfangreiche Neugestaltung von Geschäftshäusern an. In den Neubauten sollen im Erdgeschoss Einzelhandelsflächen und in den oberen Geschossen ein Mix aus Gewerbe- und Gastronomieflächen entstehen. Prognosen zeigen für die Hohe Straße einen stabilen Entwicklungsstand.
- Bürolage: mittlere Bürolage
- Wohnlage: zentrale Lage, mittlere bis gute Wohnlage<sup>3</sup>
- Nachbarbebauung: 2- bis 5-geschossige Geschäftshäuser, teilweise mit Wohnungen in den oberen Geschossen, Bebauungen in geschlossener Bauweise
- Umgebung: Der Kölner Dom, der Hauptbahnhof, die Altstadt und die Rheinpromenade sind ca. 500 m entfernt.
- Immissionen: keine wesentlichen erkennbar
- Parkmöglichkeiten: kostenpflichtige Parkmöglichkeiten in der Ludwigstraße

---

<sup>2</sup> Statistik der Firma Hystreet aus dem Jahr 2023.

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

## 2.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

### Flurstück 600

Form:	nahezu rechteckig
Ausrichtung:	nach Westen
Lage:	Frontlage zur Hohe Straße
Straßenfront:	ca. 8 m
Grundstückstiefe:	ca. 29 m
Grundstücksgröße:	231 m <sup>2</sup>

### Flurstück 988

Form:	nahezu rechteckig
Lage:	Frontlage zur Stichstraße (Ladestraße) der Ludwigstraße, grenzt im Osten an das Flurstück 600
Straßenfront:	ca. 2 m
Grundstücksbreite:	ca. 12 m
Grundstücksgröße:	22 m <sup>2</sup>
Sonstiges:	Die Flurstücke 600 und 988 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

## 2.3 Erschließung

Erschließung:	Die Einzelhandelsfläche wird im Erdgeschoss über die Hohe Straße erschlossen. Das Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss der Einzelhandelsfläche kann zusätzlich über das Treppenhaus am rückseitigen Eingang begangen werden. Der Zugang zu den Büroeinheiten ist nur über den rückseitigen Eingang möglich, der über eine Stichstraße (Ladestraße) der Ludwigstraße zu erreichen ist. <sup>4</sup> Die Stichstraße verläuft durch eine Hausdurchfahrt im Gebäude Ludwigstraße 2 - 6.
Straßenausbau:	Hohe Straße: Fußgängerzone ca. 8,00 m breit, mit Betonpflastersteinen befestigt, mit Entwässerung und Beleuchtung

---

<sup>4</sup> Die Stichstraße (Ladestraße) besteht aus den Flurstücken 848, 1073 und 1082 (siehe Flurkarte).

Stichstraße (Ladestraße): 1,5-spurige Fahrbahn mit Betonpflastersteinen befestigt, mit Entwässerung und Beleuchtung, Straßenrand/Verlauf mit gelber Linie markiert

Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

## **2.4 Rechtliche Gegebenheiten**

### Bauplanungsrecht

Für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke trifft der Textbebauungsplan Nr. 67450/04 vom 19.07.1988 folgende Festsetzungen:

Kerngebiet (MK), geschlossene Bauweise, gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist im Kerngebiet die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ nicht zulässig. Dies gilt auch für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, soweit es sich um Vergnügungsstätten handelt.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf den Grundstücken ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB 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.“

### Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 29.08.2023 und am 16.01.2024 beim Aktendepot der Stadt Köln eingesehen. Für die Grundstücke lag ein Bauantrag von 1951 für den Wiederaufbau eines Geschäfts- und Wohnhauses nach Kriegsschäden vor. Im 1. Bauabschnitt wurde das Gebäude bis zum 1. Obergeschoss wieder aufgebaut. Der Wiederaufbau des 2. bis 4. Obergeschosses (2. Bauabschnitt) wurde am 22.02.1962 genehmigt. Gemäß Baugenehmigung sind im Gebäude eine Gewerbeeinheit mit Verkaufs- und Geschäftsräume im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie einem Lager im Kellergeschoss, je eine Gewerbeeinheit (Geschäftsräume) im 2. und 3. Obergeschoss und eine Wohnung im 4. Obergeschoss vorhanden. Am 08.05.2007 wurde die Neugestaltung der Fassade an der Hohe Straße im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie der Einbau einer Spindeltreppe vom 1. ins 2. Obergeschoss genehmigt.

Beim Ortstermin wurden folgende Abweichungen zur vorliegenden Baugenehmigung aus dem Jahr 1962 festgestellt:

- Die Eingangstür zum Gebäude und das Treppenhaus wurden auf die Rückseite des Anbaus verlegt. Der Eingang ist zurzeit nur über die Hoffläche (Flurstück 1119) zu erreichen. Zugunsten der Eigentümer der zu bewertenden Grünstücke besteht jedoch kein Wegerecht an der Hoffläche. Die Eingangstür ist daher an die nördliche Seite des Anbaus zu verlegen, damit der Zugang von der Stichstraße/Ladestraße aus über das (eigene) Flurstück 988 erfolgen kann.<sup>5</sup>
- Der Aufzug wurden verlegt. Er verfügt in jedem Geschoss über einen Haltepunkt mit direktem Zugang zu den Einheiten. Im 1. und 4. Obergeschoss ist der Aufzug zusätzlich als Durchlader ausgeführt. In diesen Geschossen besteht jeweils auch ein Zugang zum Treppenhaus. Im Bereich des Aufzugsschachtes war keine brandschutztechnische Trennung der Einheiten zu erkennen. Es ist zu überprüfen, ob die Brandschutzanforderungen für einen Aufzug dieser Art eingehalten sind.
- Der Anbau im 1. Obergeschoss wurde bis an die Grundstücksgrenze verlängert.
- Das 4. Obergeschoss wurde nicht als Staffelgeschoss, sondern in den gleichen Abmessungen wie das 3. Obergeschoss hergestellt.
- In den oberen Geschossen wurden die Fenstergrößen verändert. Es ist zu prüfen, ob die Fenster (Schwingfenster) die Anforderungen an einen zweiten Rettungsweg erfüllen.
- Die Wohnung im 4. Obergeschoss wird zurzeit als Büro genutzt.

In der Bauakte war u. a. auch eine geprüfte statische Berechnung für das Gebäude aus dem Jahr 1969 mit Schal- und Bewehrungsplänen vorhanden. In der Vorbemerkung zur statischen Berechnung wurde aufgeführt, dass durch architektonische Änderungen (Verlegung des Fahrstuhlschachts und der Treppe sowie Einbau zusätzlicher Treppenläufe) eine Überarbeitung der Statik erforderlich ist. Die Schal- und Bewehrungspläne entsprechen in Bezug auf

- die Lage des Treppenhauses und des Aufzugs,
  - den Abmessungen des Anbaus und des 4. Obergeschosses
- den Gegebenheiten, die beim Ortstermin festgestellt wurden.

Eine Baugenehmigung zur veränderten Planung war in der Bauakte nicht vorhanden. Ob eine Baugenehmigung für die Änderungen erteilt worden ist und welche Nutzungen in den einzelnen Geschossen/Einheiten geplant waren, ist daher nicht bekannt.

Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die ggf. erforderliche nachträgliche Genehmigung für die durchgeführten baulichen Änderungen, die noch durchzuführenden Überprüfungen des baulichen Brandschutzes und

---

<sup>5</sup> Entgegen der Darstellung in der Flurkarte ist der Anbau bis an die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 988 gebaut.

die Verlegung der rückseitigen Eingangstür an die Nordseite des Anbaus, werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

### **3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen**

Das Flurstück 600 und ein Teil des Flurstücks 988 sind mit einem beidseitig angebauten, vollunterkellerten, 5-geschossigen Geschäfts- und Wohnhaus mit Flachdach und einem rückseitigen, beidseitig angebauten, vollunterkellerten, 2-geschossigen Anbau mit Flachdach bebaut.

Das Gebäude ist allseitig an die Grundstücksgrenzen gebaut. Im Objekt befinden sich zurzeit eine Gewerbeeinheit und zwei Büroeinheiten. Die Gewerbeeinheit besteht aus Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Büro-, Sozial- und Lagerräumen im 2. Obergeschoss und einem Lagerraum im Kellergeschoss. Die beiden Büroeinheiten befinden sich im 3. und 4. Obergeschoss.<sup>6</sup> Der Zugang zu den Büroeinheiten ist nur über den rückseitigen Eingang möglich.

Der nicht bebaute Teil des Flurstücks 988 ist mit Betonpflastersteinen befestigt.

#### **3.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes**

Nutzungseinheiten:	3 Einheiten
Baujahr:	ca. 1951 (1. Bauabschnitt), ca. 1969 (2. Bauabschnitt)
Modernisierungen:	Neugestaltung der Glasfassade an der Hohe Straße, Innenausbau der Verkaufsflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie WCs im 2. Obergeschoss erneuert (ca. 2007), ein WC im 3. Obergeschoss sowie Küche und Duschbad im 4. Obergeschoss inkl. Steigleitungen erneuert (ca. 2010), Heizungsanlage erneuert (ca. 2011)
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Stahlbeton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Stahlbeton, Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, teilweise gemauerte Gewölbedecke im Kellergeschoss

---

<sup>6</sup> Die Einheit im 4. Obergeschoss wurde gemäß vorliegenden Unterlagen als Wohnung genehmigt und wird zurzeit als Büro genutzt.

Dachkonstruktion:	Flachdächer
Dacheindeckung:	Bitumenabdichtungsbahnen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	verkleidet
Außenansicht:	straßenseitig: 2-geschossige Glasfassade (Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss), Fensterbrüstungen verkleidet rückseitig: verputzt und gestrichen, Anbau z. T. mit Riemchen verkleidet
Fenster:	Aluminiumfenster mit Einfachverglasung (Schwingfenster), auf der Rückseite überwiegend vergittert, im 4. Obergeschoss z. T. Oberlichter
Rollläden:	keine vorhanden
Eingang Rückseite:	Eingangstür mit Glasfüllung, Klingelleiste, Briefkästen
Eingang Hohe Straße:	Schaufensterfront mit faltbaren Glasschiebeelementen, Eingangsstufe
Heizung:	Gaszentralheizung (Herstellungsjahr ca. 2011)
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	in einfacher bis mittlerer Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss überwiegend erneuert
Wärme- und Schallschutz:	überwiegend dem Baujahr entsprechend
Technische Einrichtungen:	Aufzug für 9 Personen mit 6 Haltepunkten (Kellergeschoss bis 4. Obergeschoss), Lüftungsanlage (Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss), Einzelklimageräte
<u>Kellergeschoss allgemein</u>	
Bodenbeläge:	Estrich, Teppichboden
Wandverkleidungen:	z. T. verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	z. T. gestrichen
Türen:	feuerhemmende Tür zum Lagerraum der Gewerbeinheit

Sonstiges: Der Allgemeinkeller ist nur über den Aufzug und durch den Keller der Gewerbeeinheit zu erreichen.

#### Treppenhaus

Treppen: massive Treppe mit Natursteinbelag, Metallgeländer, Kunststoffhandlauf

Bodenbeläge: Natursteinplatten

Wandverkleidungen: verputzt und gestrichen

Deckenbekleidungen: verputzt und gestrichen

Eingangstüren: feuerhemmende Türen zu den Einheiten

Belichtung: über Fenster

Sonstiges: Zugang zum Aufzug im 1. und 4. Obergeschoss, Klappleiter zum Dachausstieg

#### Allgemeinflächen

Kellergeschoss: Kellerraum, Heizungsraum, Flur, Aufzugsvorraum, Traforaum

Anmerkung: Der Traforaum ist nur durch den Keller der Gewerbeeinheit zu erreichen.

Erdgeschoss: Eingangstür im Anbau mit Treppe zum 1. Obergeschoss

1. - 4. Obergeschoss: Treppenhaus, im 1. und 4. Obergeschoss mit Zugang zum Aufzug

#### Raumaufteilung der Einheiten

Einzelhandelsfläche: Kellergeschoss: Lagerraum, Treppe zum Erdgeschoss

Erdgeschoss: Verkaufsraum, Treppe zum 1. Obergeschoss, Zugang zum Aufzug

1. Obergeschoss: Verkaufsraum, Spindeltreppe zum 2. Obergeschoss, Zugang zum Aufzug

2. Obergeschoss: Sozialraum, Büroraum, 2 WCs, Lagerfläche, Zugang zum Aufzug

Büroeinheit:	3. Obergeschoss: 2 Räume, Küche, 2 WCs, Archiv, Zugang zum Aufzug
Wohnung:	4. Obergeschoss: 3 Zimmer, Küche, Diele, Duschbad, Abstellraum, Zugang zum Aufzug

### 3.2 Beschreibung der Einheiten

#### 3.2.1 Einzelhandelsfläche

Lage: Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss, Lagerraum im Kellergeschoss

##### Nutzflächen<sup>7</sup>

Kellergeschoss:	Lagerraum.....	ca. 107,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	Verkaufsraum.....	ca. 199,00 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss:	Verkaufsraum.....	ca. 192,00 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss:	Lagerfläche .....	ca. 82,90 m <sup>2</sup>
	WCs.....	ca. 6,40 m <sup>2</sup>
	Sozialraum .....	ca. 13,00 m <sup>2</sup>
	Büroraum.....	ca. 10,10 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche 2. Obergeschoss gerundet .....	ca. 112,00 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche gesamt .....	ca. 610,00 m <sup>2</sup>

Lichte Raumhöhen:

Kellergeschoss:	ca. 1,90 m - 2,20 m
Erdgeschoss:	ca. 3,10 m
1. Obergeschoss:	ca. 2,90 m
2. Obergeschoss:	ca. 2,45 m

Grundrissgestaltung:

- Verkaufsräume über 2 Etagen mit zentraler Verbindungstreppe
- Schaufensterfront von ca. 7,50 m in beiden Geschossen
- Ladentiefe von rd. 30,00 m in beiden Geschossen
- Zugang zum Kellergeschoss und zum 2. Obergeschoss über interne Treppen

<sup>7</sup> Die Berechnung der Nutzfläche erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorgaben in den verwendeten Mietwertübersichten nach der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/GIF).

- Personenaufzug vom Erdgeschoss bis ins 2. Obergeschoss
  - Eingangsstufe zum Verkaufsraum im Erdgeschoss (eingeschränkt barrierefrei)
- Besonnung/Belichtung: Verkaufsräume mit straßenseitiger Glasfront, 2. Obergeschoss mit Fenstern
- Belüftung: Lüftungsanlage im Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Einzelklimageräte, 2. Obergeschoss mit natürlicher Belüftung über Fenster
- Interne Treppen: Betontreppe mit Teppichbelag und Handlauf zum Kellergeschoss, Betontreppe mit Vinylbelag, Edelstahlgeländer und Glasbrüstungen zum 1. Obergeschoss, Metallspindeltreppe mit Teppichbelag zum 2. Obergeschoss

#### Ausstattung Verkaufsräume

- Bodenbeläge: Vinylboden
- Wandverkleidungen: verputzt und gestrichen, mieterseits ausgebaut
- Deckenbekleidungen: gestrichen

#### Ausstattung 2. Obergeschoss

- Bodenbeläge: Fliesen (Werkstein)
- Wandverkleidungen: verputzt und gestrichen
- Deckenbekleidungen: verputzt und gestrichen
- Türen: Holztüren, Stahlzargen
- WCs: 2 getrennte WCs, jeweils innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC und Waschbecken, Böden gefliest (dunkelgrau), Wände türhoch gefliest (weiß), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung

#### Ausstattung Kellergeschoss

- Bodenbeläge: Teppichboden
- Wandverkleidungen: gestrichen
- Deckenbekleidungen: gestrichen

Türen: feuerhemmende Türen zum Traforaum und zur Treppe ins Erdgeschoss

Nutzung In der Einheit befindet sich ein Geschäft für Schuhe, Accessoires und artverwandte Artikel.

### 3.2.2 Büroeinheit

Lage: 3. Obergeschoss

Nutzfläche: Raum 1.....ca. 19,30 m<sup>2</sup>  
 Archiv.....ca. 8,70 m<sup>2</sup>  
 Raum 2.....ca. 72,90 m<sup>2</sup>  
 Küche.....ca. 5,60 m<sup>2</sup>  
 WCs.....ca. 5,90 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche gerundet .....ca. 112,00 m<sup>2</sup>

Lichte Raumhöhe: ca. 2,50 m

Grundrissgestaltung: - Raum 1 mit abgeteiltem Archivraum und Zugang zum Treppenhaus  
 - Raum 2 mit Zugang zur Küche, zu den WCs und zum Aufzug

Besonnung/Belichtung: Räume nach Osten und Westen ausgerichtet

Belüftung: natürliche Belüftung über Fenster

#### Ausstattung

Bodenbeläge: Teppichboden, Fliesen (Werkstein)

Wandverkleidungen: verputzt und gestrichen

Deckenbekleidungen: verputzt und gestrichen

Türen: Holztüren, Stahlzargen

Küche: innenliegend mit Zwangsentlüftung, Boden gefliest (grau), Wände teilweise gefliest (blau)

WC 1: innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC und Waschbecken, Boden gefliest (granit), Wände teilweise gefliest (granit), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung

WC 2: innenliegend mit Zwangsentlüftung, ohne Sanitärobjekte, Boden gefliest (grau), Wände verputzt und gestrichen

Nutzung Die Einheit steht leer.

### 3.2.3 Wohnung

Gemäß Baugenehmigung von 1962 ist die Einheit als Wohnung genehmigt. Sie wird zurzeit von einem Miteigentümer als Büro (Rechtsanwaltskanzlei) genutzt. Ob eine Büronutzung nachträglich genehmigungsfähig ist, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden. Die Einheit wird daher als Wohnung berücksichtigt.

Lage: 4. Obergeschoss

Wohnfläche: <sup>8</sup>	Zimmer 1 .....	ca. 28,90 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2 .....	ca. 24,00 m <sup>2</sup>
	Zimmer 3 .....	ca. 21,70 m <sup>2</sup>
	Küche.....	ca. 8,30 m <sup>2</sup>
	Diele .....	ca. 15,80 m <sup>2</sup>
	Duschbad .....	ca. 5,70 m <sup>2</sup>
	Abstellraum (Tresorraum) .....	ca. 3,50 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche gerundet .....	ca. 108,00 m <sup>2</sup>

Lichte Raumhöhe: ca. 2,50 m

Grundrissgestaltung: - Zimmer 1 mit Zugang zur Diele und zum Treppenhaus  
- Diele mit Zugang zum Aufzug  
- In der Einheit ist ein Tresorraum vorhanden, der als Abstellraum berücksichtigt wird.

Besonnung/Belichtung: Zimmer nach Osten und Westen ausgerichtet, Küche und Duschbad mit Oberlicht

#### Ausstattung

Bodenbeläge: Natursteinplatten, Küche gefliest (hell, großformatig)

Wandverkleidungen: verputzt bzw. tapeziert und gestrichen

Deckenverkleidungen: verputzt bzw. tapeziert und gestrichen

<sup>8</sup> In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV).

Türen:	Holztüren, Stahlzargen
Sonstiges:	Einzelklimageräte in den Zimmern
Duschbad:	mit Hänge-WC, Urinal, Waschbecken und ebenerdiger Dusche, Boden gefliest (hell, großformatig), Wände teilweise gefliest (hell, großformatig), weiße Sanitärobjekte in guter Ausführung, Heizkörper als Handtuchwärmer

### 3.3 Zustand, sonstige Informationen

Instandhaltungs-/Fertigstellungsarbeiten:

- Im Treppenhaus sind an verschiedenen Stellen Putzschäden an den Wänden vorhanden.
- An der rückseitigen Fassade sind unterhalb der Flachdachverkleidungen Feuchtigkeitsschäden erkennbar.
- In der Büroeinheit im 3. Obergeschoss wurden im zweiten WC die Sanitärobjekte entfernt und die Leitungen erneuert. Die Leitungsschächte sind noch offen und wieder zu verschließen bzw. die neu verlegten Leitungen sind noch zu verkleiden.
- In der Einheit im 4. Obergeschoss ist der Bodenbelag in Teilbereichen beschädigt. Die Kabel der Klimageräte sind zu verkleiden.

Sonstiges:

- Beim Ortstermin wurden verschiedene Abweichungen zur vorliegenden Baugenehmigung aus dem Jahr 1962 festgestellt. Es ist nicht bekannt, ob eine Baugenehmigung für die Änderungen erteilt worden ist. Hier ist ggf. ein Bauantrag für die nachträgliche Genehmigung der durchgeführten baulichen Änderungen beim Bauaufsichtsamt der Stadt Köln einzureichen.
- Die rückseitige Eingangstür ist an die nördliche Seite des Anbaus zu verlegen.
- Der bauliche Brandschutz ist zu überprüfen (Aufzug, 2. Rettungswege aus den Einheiten).
- Die Brüstungshöhe des Treppenhausfensters im 3. Obergeschoss ist zu gering. Hier ist eine Absturzsicherung (Geländer) herzustellen.

Energetischer Zustand: Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht überwiegend dem Baujahr und ist nicht mehr zeitgemäß.

Gesamtbeurteilung:

- Am Gebäude wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Die Fassade und die Fenster entsprechen - bis auf die Neugestaltung der Glasfassade im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss an der Hohe Straße - noch dem Baujahr.
- Die Einheiten sind unterschiedlich ausgestattet. Die Verkaufsräume befinden sich in einem zeitgemäßen Zustand. Die Ausstattung der Räume im 2. Obergeschoss und der Büroeinheit im 3. Obergeschoss ist bis auf die Erneuerung der WCs als baujahrtypisch und einfach anzusehen. In der Wohnung im 4. Obergeschoss wurden das Duschbad und die Küche modernisiert. Der weitere Innenausbau ist auf die zurzeit vorhandene Büronutzung ausgerichtet.
- Der allgemeine Bauzustand des Gebäudes ist insgesamt als befriedigend zu bezeichnen.

### **3.4 Nebengebäude**

keine vorhanden

### **3.5 Außenanlagen**

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

### **3.6 Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Die zuvor beschriebenen Instandhaltungs-/Fertigstellungsarbeiten, die sonstigen Beanstandungen und der Mietausfall bis zur Vermietung der Büroeinheit und der Wohnung werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.



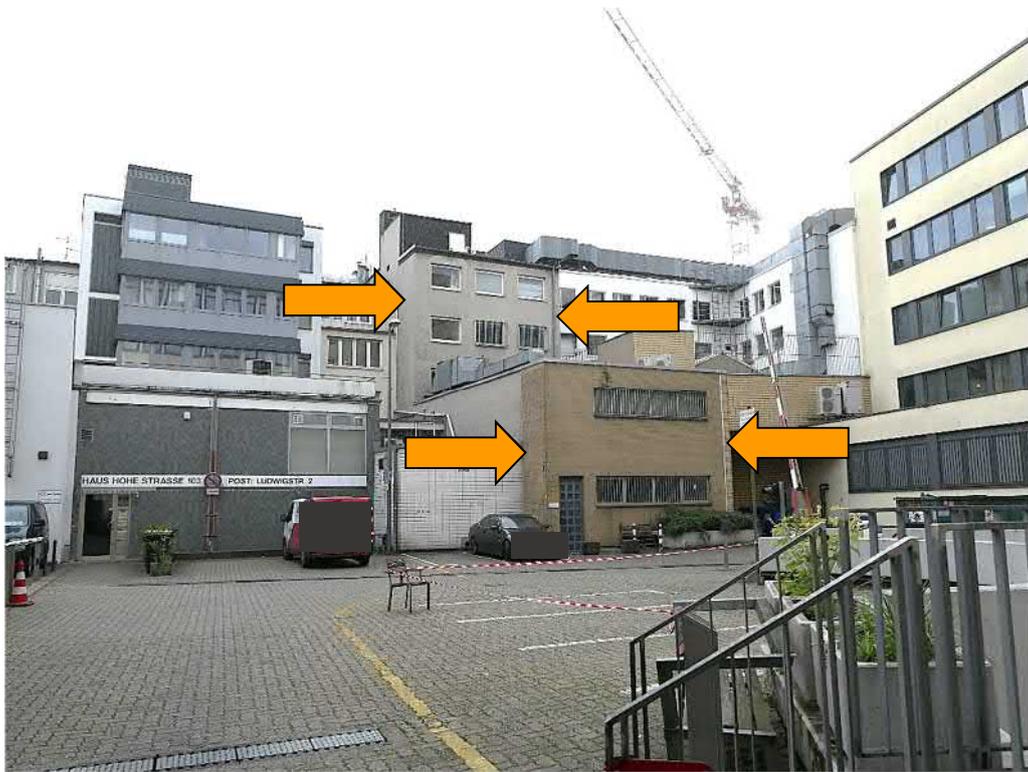
Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)



**Ansicht von Südosten**



**Ansicht von Osten**



Rückseitige Ansicht mit Anbau



Rückseitige Ansicht mit Eingang