

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 07.03.2024
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 02
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 23.304
Internetversion
(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Gutachten)

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
22.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Freistehendes Einfamilienwohnhaus (als Hinter-
landbebauung)
Cohnenhofstraße 126

50769 Köln (Merkenich)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache

./i. XXX XXX

AZ: 092 K 026 / 23



1. Vorbemerkung

Die vorliegende Kurzfassung des Verkehrswertgutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte (auszugsweise) Inhalte.

Personen- und adressenbezogene Daten sind aufgrund des Datenschutzes nicht enthalten bzw. durch Platzhalter (X) ersetzt. Datum und Unterschrift siehe Gutachten.

Das vollständige Gutachten (inkl. Berechnungen, Wertermittlung, Anlagen) kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Köln, Reichenspergerplatz 1, 50670 Köln (Neustadt - Nord), Abt. 92, Zimmer 27a, Tel.: 0 22 1 / 77 11 - 782 eingesehen werden (Geschäftszeiten: Mo. - Mi. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Do. 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr und Fr. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr).

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.

2. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Einfamilienwohnhaus (ehem. Scheune), freistehend,
nicht unterkellert, mit 1 Vollgeschoss, einem voll ausgebauten Dachgeschoss
sowie einem erdgeschossigen Anbau

Bodenwert		€ 358.400.-
Grundstücksgröße:	1.104 m ²	
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 575.-	

Sachwert		€ 384.200.-
-----------------	--	--------------------

Ertragswert		€ 332.900.-
Wohnfläche:	rd. 68 m ²	
PKW - Stellplatz:	- Stck.	
Jährlich marktüblich erzielbarer Rohertrag:	€ 8.976.-	
Rohertragsfaktor:	37,1 -fach	
Liegenschaftszins:	1,80 %	
Baumängel und -schäden, Imponderabilien:	€ - 80.000.-	

Verkehrswert / Marktwert (rd. € 5.662.- je m ² Wohnfläche)		€ 385.000.-
---	--	--------------------

Befristete Dienstbarkeit (Nutzung nur zu Wohnzwecken) Abt. II/1 als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG " <i>Befristete Dienstbarkeit (Nutzung nur zu Wohnzwecken) für die Stadt Köln. Bezugnahme auf Bewilligung vom 29.01.1991 eingetragen am 07.08.1991.</i> "		€ -.-
---	--	--------------

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich besichtigt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis von Vergleichsobjekten im Kölner Stadtgebiet und der Aktenlage. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

3. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Merkenich liegt ca. 10 km Luftlinie gemessen nördlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof.

Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf. Der Stadtbezirk 6 (Köln - Chorweiler) besteht aus 12 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 83.300 Einwohner, davon Merkenich mit ca. 5.900 Einwohnern.

Das mit einem Einfamilienwohnhaus (umgebaute ehem. Scheune) bebaute Hinterlandgrundstück liegt an der Nordostseite der " Cohnenhofstraße ", im nordwestlichen Stadtteilbereich.

Die direkte Nachbarschaft ist mit Wohnhäusern, ehemaligen Hofstellen (und zu Wohnzwecken ausgebauten großen Hofanlagen / Eigentumswohnungen) aufgelockert bebaut. Im Umfeld befindet sich die Rheinfähre " Langel / Hitdorf ", die Rheinaue " Langel - Merkenich " sowie das Gelände der " Kölner Ford Werke ". Das Rheinufer liegt ca. 150 m nordöstlich.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Nahbereich, die übrigen Bereiche wie Schulen und öffentliche Einrichtungen werden durch die Nachbarstadtteile (z.B. " Worringen ") abgedeckt.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Stadtstraßen und die Bundesstraße B 9 (" Neusser Landstraße "). Der Autobahnanschluss " Köln - Niehl " zur Bundesautobahn A 1 liegt ca. 3.700 m südöstlich. Des Weiteren besteht ca. 5.600 m westlich der Autobahnanschluss " Köln - Worringen " zur Bundesautobahn A 57.

Eine Busverbindung mit Anschluss das die Straßenbahnhaltestelle " Merkenich " besteht fußläufig in der " Cohnenhofstraße ". Die S - Bahnhaltestelle " Köln - Blumenberg " liegt ca. 2.800 m südwestlich.

Das zu bewertende Grundstück liegt aufgrund der Rheinnähe im unmittelbaren Überschwemmungsgebiet des Rheins. Trotz fester bzw. mobiler Hochwasserschutzmaßnahmen kann es bereits bei einem Kölner Pegelstand von rd. 11,30 m (mittleres Ereignis) zu Überschwemmungstiefen von 1,00 m bis zu 2,00 m kommen.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere linksrheinische Kölner Wohnlage zu bezeichnen.

4. Grundstücksbeschreibung

Erschließung:

Die " Cohnenhofstraße " ist als Stadtstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 7,00 m breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Hinterlandgrundstück wird aufgrund der Eigentümeridentität über die Flurstücke 228 und 328 von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Eine dinglich gesicherte Erschließung bei Erwerb des Bewertungsgrundstückes besteht nicht (fehlende Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuches).

Lt. der Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 25.10.2023 wird ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Für das Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1969 (GV. NW. S. 712) zurzeit nicht zu entrichten.

Es bestehen Planungsabsichten, in der " Cohnenhofstraße " eine straßenbauliche Maßnahme durchzuführen, die geeignet sein kann, eine Straßenbaubeitragspflicht nach dem KAG NRW auszulösen.

Die aktuellen Zuschussbedingungen der Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 03.05.2022 sehen eine vollständige Förderung des Anliegeranteils vor.

Daher wird derzeit davon ausgegangen, dass eine Zahlungsverpflichtung der Anlieger*innen für diese Maßnahme nicht entsteht.

Ob zu einem späteren Zeitpunkt weitere straßenbauliche Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Beitragspflicht auslösen, kann derzeit nicht angegeben werden.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 25.10.2023 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

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

Die Tatsache, 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.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 20.10.2023 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. BP 64570 / 05 - 1 vom 04.02.1974, mit folgenden Festsetzungen:

- " MI " - *Mischgebiet, zweigeschossige, geschlossene Vorderlandbebauung bzw. eingeschossige Hinterlandbebauung, bei einer GFZ von 0,7.*

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) = 0,06

" wertrelevante " GFZ = 0,18

Baulasten:

Lt. der Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Kataster und Vermessung der Stadt Köln vom 27.10.2023 sind auf dem zu bewertenden Grundstück folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NW eingetragen:

Baulastblatt - Nr. 299 / 2021, Seite 1, lfd. - Nr. 1, Vereinigungsbaulast mit den Flurstücken 228 und 328, eingetragen am 30.06.2021:

" Es wird das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO NRW so eingehalten, als ob die vorstehend bezeichneten Grundstücke ein einziges Grundstück gem. § 4 Abs. 2 BauO NRW bilden."

Die vorgenannte Baulast ist bezogen auf die Verkehrswertermittlung wertneutral.

Auf den Flurstücken 228 und 328 besteht eine begünstigte Baulast mit dem gleichen Inhalt (Vereinigungsbaulast).

6. 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 24.10.2023.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

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

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden dem Unterzeichner keine mietvertraglichen Gegebenheiten bekannt gemacht. Das Objekt wird durch den Schuldner eigengenutzt bzw. ist leerstehend.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Objekt wird augenscheinlich kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

7. **Bebauung**

Einfamilienwohnhaus (ehem. Scheune), freistehend,
nicht unterkellert, mit 1 Vollgeschoss, einem voll ausgebauten Dachgeschoss
sowie einem erdgeschossigen Anbau, enthaltend:

Erdgeschoss:

Hauseingang, Wendeltreppe, Flur, Wohnzimmer, Küche, Bad, Abstellraum,
Terrasse.

Dachgeschoss:

Wendeltreppe, Flur, 2 Zimmer.

Besonders zu bewerten:

- Vordach,
- Dachgauben (Holzkonstruktionen, Betondachsteineindeckung, Naturschieferverkleidung, Zinkteile, Dachrinnen, Fallrohre).

8. Baubeschreibung

Die Baubeschreibungen beruhen auf Angaben aus der Bauakte bzw. der Außenbesichtigungen und / oder sachverständigen Annahmen.

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Gründung:

Streifenfundamente.

Decke über Erdgeschoss:

Holzbalkendecke, Stahl - Wendeltreppe mit Holzstufen.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, geringe Isolierung / Dämmung, Betondachstein-eindeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre, Anbauten mit Wellasbestplatten bzw. Betondachsteineindeckung.

Fassade:

Ziegelmauerwerk, Anstrich (weiß), Sockel farbig abgesetzt (braun), Anbau mit Kalksandsteinmauerwerk, unverputzt.

Fußböden:

schwimmender Estrich, Oberbelag entsprechend den Nutzungsbereichen.

Fenster:

Holz- bzw. PVC - Fenster, Isolierverglasungen, als Fenstertür im Bereich der Terrasse, teils Holzfenster mit Einfachverglasung, Dreh- / Drehkippsbeschläge.

Türen:

Holz- bzw. Metallhaustür, Innentüren: Holztüren mit Holz- bzw. Stahlzargen, Metallbeschläge, PVC - Nebentüre mit Glasausschnitt, Metalltüre zum Abstellraum.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küche: Fliesenspiegel, Bad: Wandfliesen, o.ä.,

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Holzdecken (Nut- und Federbretter), o.ä..

Sanitärausstattung (exemplarisch):

Die Ausstattung / Ausführung der Sanitäranlage (Bad) ist aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt; es wird ein baujahrtypischer, durchschnittlicher bis einfacher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Nachtstromspeicherheizung (gem. Baubeschreibung / Bauakte), Warmwasserbereitung dezentral über Elektrodurchlauferhitzer.

Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau des Bewertungsobjektes entspricht - nach äußerem Eindruck - einfachen Wohnansprüchen.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen werden als normaler Standard - entsprechend dem Ausführungsstandard des Baujahres - vorausgesetzt. Der giebelseitige Anbau ist nicht aktenkundig.

Baujahr:

Ursprünglich unbekannt, Umbau / -nutzung von einer Scheune zum Wohnhaus in den Jahren 1993 - 1996 (Baugenehmigung vom 16.12.1992 / Rohbauabnahmeschein vom 02.05.1995 / Schlussabnahmeschein vom 04.07.1996).

Grundrisslösung:

Befriedigend, für einen 2- bis 3- Personenhaushalt geeignet, für heutige Wohnverhältnisse zu klein dimensioniert, Terrasse / Garten mit Nordostausrichtung.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. § 12 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sach-

verständige 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 (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 eine Kernsanierung im Rahmen des Um- / Ausbaus bzw. der Umnutzung (1993 - 1996) unterstellt.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist nach äußerem Eindruck, bezogen auf das Baualter, als befriedigend bis ausreichend zu bezeichnen; mäßiger Pflegezustand, die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetzzustand und dem Erbauungs- / Ausbaujahr und wird geschätzt auf 45 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren).

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß im Außenbereich feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. erforderlich. Die Baumängel und -schäden im Innenbereich sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird für den Innenbereich ein ca. 15 % -iger Abschlag des Herstellungswertes (vor AfA) als pauschaler Abzug für Baumängel und -schäden in Ansatz gebracht.

- nicht besichtigter Innenbereich und daraus resultierend " mögliche Bauschäden / -mängel ",
- allgemeine Gebrauchsspuren, Instandhaltungs- und erhöhter Modernisierungsrückstau im Außenbereich sichtbar,
- nicht genehmigter seitlicher Anbau,
- verwilderte Außenanlagen.

pauschale 15 % des Herstellungswertes; anteilige

Wertminderung wegen Baumängel / -schäden:

€ 30.000.-

*) In Anlehnung an: " Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden ", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 147. Ergänzung.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhaften Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

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. Raumlufttechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

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

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

Außenanlagen:

Zuwegung, Grünstreifen, offener PKW - Stellplatz, verwilderte Außenanlage, Aufstellschwimmbecken, Gartenhaus, Einfriedung, Hausanschlüsse.

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

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

9. Zusammenstellung der Wohnflächen (WoFIV)

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit **rd. 68 m²** (ohne anteiliger Terrassenfläche) angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 bzw. der vorliegenden Bauzahlenberechnung zum Bauantrag vom 12.11.1992 mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich sowie ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

(Bauzahlenberechnung siehe Gutachten).

10. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 13.06.2023; 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 Wert einfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

	Amtsgericht	Köln
	Grundbuch von	Worringen
	Blatt	3583
	Gemarkung	Worringen
	Flur	86
• lfd. - Nr. 4	Flurstück	329
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Cohnenhofstraße 126.
	Größe	1.104 m ²
	Abt. I / Eigentümer	XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX.
	Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • lfd. - Nr. 1 <i>Befristete Dienstbarkeit (Nutzung nur zu Wohnzwecken) für die Stadt Köln. Bezugnahme auf Bewilligung vom 29.01.1991 eingetragen am 07.08.1991,</i> • lfd. - Nr. 2 <i>gelöscht,</i> • lfd. - Nr. 3 <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 092 K 026 / 23), eingetragen am 13.06.2023.</i>

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

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.