

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 20.05.2025

HAUPTSTRASSE 69

TEL.: 0 22 38 / 96 51 20

FAX : 0 22 38 / 96 51 222

E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 24.296



GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
15.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Teileigentumseinheit Nr. 1 (Ladenlokal) im
Erdgeschoss (links)
Westendstraße 6 | 50827 Köln (Bickendorf)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache ./ . XXX

AZ: 92 K 048 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Teileigentumseinheit Nr. 1 (Ladenlokal, links) im Erdgeschoss einer Mehrfamilienwohnhauszeile (insgesamt 3 Häuser, aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten, davon 176 / 10.000 -tel Miteigentumsanteil im Haus " Westendstraße 6 ").

Bodenwertanteil		€ 42.400.-
Grundstücksgröße:	3.088 m ²	
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 780.-	
(vorl.) Sachwert		€ n.e.
Ertragswert		€ 142.300.-
Nutzfläche DIN 277:	rd. 57 m ²	
PKW - Stellplatz:	--	
Jährlich marktüblich erzielbarer Rohertrag:	€ 6.156.-	
Rohertragsfaktor:	23,12	
Liegenschaftszins:	3,00 %	
Baumängel und -schäden:	€ --	
Verkehrswert / Marktwert		€ 145.000.-
(rd. € 2.544.- je m ² Nutzfläche)		
Dienstbarkeit (II/1)		
als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG		
<i>" Dienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung für die Stadt Köln; befristet; gemäß Bewilligung vom 18.05.1999 (UR. Nr. 1628/99 - Notarin Dr. XXX, Köln); eingetragen am 13.01.2000 in Blatt 24739; als Belastung des gesamten Grundstücks hierher mitübertragen am 14.10.2003. "</i>		
		€ --

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
1. Vorbemerkung	4-5
2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	6
3. Grundstücksbeschreibung	7-8
4. Allgemeine Angaben	
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9-10
4.2 Ergänzende Angaben	11-12
5. Bebauung	13
6. Baubeschreibung	14-17
7. Bauzahlenberechnung	
7.1 Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	18
7.2 Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	19
7.3 Nutzflächenberechnung (DIN 277)	20
8. Grundbuchdaten	21-22
9. Wertermittlung	
9.1 Grundsätze und Verfahren	23-24
9.2 Bodenwertanteil	25-26
9.3 Ertragswert	27-28
9.4 Zusammenstellung	29
9.5 Verkehrswert / Marktwert	30
9.6 Werteinfluss der Rechte / der Eintragungen in Abt.II des Grundbuches	31
10. Anlagen	32-51
10.1 Bildseiten / Bildübersicht (8 Seiten, 15 Bilder)	
10.2 Stadtplanausschnitt	
10.3 Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5 Lageplanausschnitt (verkleinert)	
10.6 Bauzeichnungen (7 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 92, bin ich mit Schreiben vom 04.09.2024 (Posteingang 16.09.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorge-nannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 15.01.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 30.12.2024 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Herr XXX (der Schuldner),
- 2.) der Sachverständige.

Der Gläubiger nahm am Ortstermin nicht teil.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Köln zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Köln eingeholt / recherchiert worden (2. - 11.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 30.07.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 02.10.2024,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 09.10.2024,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 18.10.2024,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegen-schaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 02.10.2024,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 02.10.2024,
- 7.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 02.10.2024,
- 8.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen o.M. zur Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Köln (AZ: 63/T34/0575/2002) vom 29.11.2002,
- 9.) Teilungserklärung vom 18.07.2002, Notar XXX, Köln, UR. - Nr. 1212 / 2002,

- 10.) Ergänzung zur Teilungserklärung vom 28.11.2002, Notar XXX, Köln, UR. - Nr. 1945 / 2002,
- 11.) Kaufvertrag vom 01.04.2019, Notar Dr. XXX, Köln, UR. - Nr. 7725 / 2019.

Das zu bewertende Objekt (Teileigentumseinheit Nr. 1) und das Gemeinschaftseigentum wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

Am 22.10.2024 ist durch den Unterzeichner beim Amtsgericht Köln (Grundbuchamt) eine Akteneinsicht (Grundbuch von Köln, Blatt 40584) vorgenommen worden.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen zur Abgeschlossenheit vom 29.11.2002 und den Angaben in der Teilungserklärung vom 18.07.2002, Notar XXX, Köln, UR. - Nr. 1212 / 2002 und Ergänzung vom 28.11.2002, UR. - Nr. 1945 / 2002, die die rechtmäßige Grundriss - Situation dokumentieren.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Bickendorf liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 2,5 km nordwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtbezirk 4 (Köln - Ehrenfeld) besteht aus 7 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 111.800 Einwohner.

Das mit einem Wohn- und Geschäftshaus - insgesamt bestehend aus 3 Häusern - aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten - bebaute Grundstück liegt im westlichen Stadtteilbereich, nördlich der " Venloer Straße ".

Die Nachbarschaft ist mit Wohn- und Geschäftshäusern, überwiegend mit Mehrfamilienwohnhäusern in Zeilenbauweise, Ladenlokalen, Gewerbebetrieben und gewerblich genutzten Hofgebäuden geschlossen bebaut. Unmittelbar liegt gegenüber Grundstücksrückseite " Westfriedhof ".

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil.

Verkehrsanbindungen bestehen direkt über die Bundesstraße B 59 (" Venloer Straße ") sowie den " Militärringstraße ". Der Autobahnanschluss " Köln - Bickendorf " liegt ca. 2.300 m östlich sowie der Autobahnanschluss " Köln - Bocklemünd " liegt ca. 2.500 m westlich.

Bahnverbindungen bestehen auf der " Venloer Straße ". Der Bahnhof " Ehrenfeld " befindet sich in ca. 3.000 m Entfernung.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

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

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 78,00 m (" Westendstraße "),

Grundstückstiefe = bis ca. 57,20 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Die " Westendstraße " ist als Durchgangsstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 20,00 m (inkl. beidseitig Parktaschen und Baumbestand) breit; die " Ossendorfer Weg " ist als Wohnstraße ca. 7,00 m breit, die Straßen haben beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 09.10.2024 wird ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 133 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) für das Grundstück mehr erhoben. Der Ausbau der Erschließungsanlage " Westendstraße ist derzeit noch nicht abgeschlossen ". Da hier nicht bekannt ist, wann der endgültige Ausbau abgeschlossen sein wird und welche Kosten hierfür entstehen, ist eine Angabe über die Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages zurzeit nicht möglich.

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

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 18.10.2024 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

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

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

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können. Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

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

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage (-bezogen auf die Nutzung / Zweckbestimmung-) sind nicht feststellbar.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

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

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 02.10.2024 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. BP 62489/04 vom 06.05.1996, mit folgenden Festsetzungen:

- *" MI " - Mischgebiet, viergeschossige, offene Bebauung, bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,00.*

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) = 0,20

" wertrelevante " GFZ = 0,99

Denkmalschutz:

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

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

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 02.10.2024 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

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

4.2 Ergänzende Angaben

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

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

Namen der Mieter / Pächter:

Lt. Auskunft des Insolvenzverwalters vom 08.01.2025 wird die Teileigentumseinheit durch den Schuldner eigengenutzt.

Unternehmen im Objekt:

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

Gartenbau Rossbach - Bäcker

Tel.: 0 22 1 / 500 22 42

Hausgeld / Sonderumlagen / Eigentümerbeschlüsse:

Das jährliche Hausgeld für das Teileigentumseinheit Nr. 1 beträgt lt. Auskunft des Schuldners z.Zt. € 1.200.- p.a..

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

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung vom 28.11.2002, Notar XXX, Köln, Urkundenrolle Nr. 1945 / 2002 wurde eingesehen und folgende Eckdaten entnommen: Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG: (...)

- *" Ein 176 / 10.000 -tel, Miteigentumsanteil wird verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. "*

Sondernutzungsrechte bezogen auf die Teileigentumseinheit Nr. 1 bestehen nicht.

Die bauliche Abgeschlossenheit (AZ.: 63 / T39 / 0286 / 2003) der Stadt Köln gemäß der Bescheinigung des §§ 3, Abs. 2 und 7 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes datiert vom 15.03.1951 / 30.07.1973:

" Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan Blatt 1 - 10 mit Nummer 5 - 31 bezeichneten Wohnungen sowie mit Nummer 1 - 5 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Gewerberäume) der mit 1, 1 - 1, 11, 2.1 - 2-8, 3.1 - 3.9 bezeichneten Zuhörräume im Kellergeschoß sowie mit T1 - T30 bezeichneten Stellplätze in der Tiefgarage in dem zu errichtenden Gebäude auf vorgenanntem Grundstück sind in sich abgeschlossen und entsprechen den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 des WEG (Wohnungseigentumsgesetz) " .

5. Bebauung

Teileigentumseinheit Nr. 1 (Ladenlokal),

in einem Mehrfamilienwohnhaus, mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, aufgeteilt in insgesamt Wohnungs- und Teileigentumseinheiten, davon die Teileigentumseinheit Nr. 1 im Erdgeschoss (links), enthaltend:

Kellergeschoss: anteilig am Gemeinschaftseigentum: 3 Treppenhäuser, 3 Personenaufzüge, Heizung / Hausanschlüsse, Gemeinschaftsflächen

Erdgeschoss: Teileigentumseinheit Nr. 1 mit:
Büro (Laden), Abstellraum, WC - Anlage.
anteilig: Treppenhäuser, Personenaufzüge, Gemeinschaftsflächen.

1. OG - 3. OG: anteilig: Treppenhäuser, Personenaufzüge, Gemeinschaftsflächen.

Staffelgeschoss: anteilig: Treppenhäuser, Personenaufzüge, Gemeinschaftsflächen.

(...) anteilig besonders zu bewerten:

--

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Edelstahlhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Edelstahlhandlauf.

Decken über den Obergeschossen:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Edelstahlhandlauf.

Dach:

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

Fassade:

Wärmedämm - Verbundsystem, Putz, Anstrich (weiß), Sockel und Eingangsbereich farbig abgesetzt (grau, fertig Element, gelb).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Anstrich, TE Nr. 1: schwimmender Estrich, Granitboden.

Fenster:

Metall - Schaufenster, Isolierverglasungen, Oberlichter.

Türen:

Leichtmetall - Glas - Haustür, Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage, Innentüren: Holzzarge und Holzzargen mit Anstrich, Metallbeschläge.

Decken- und Wandverkleidungen:

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

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, abgehängte Kassettendecken mit integrierter Beleuchtung.

Sanitärausstattung:

WC - Anlage (TE Nr. 1, EG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken mit Unterschrank (weiße Sanitärelemente), Granitboden (orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, teils ca. 1,50 m hoch gefliest), normaler Ausstattung, dem Baujahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten normaler Standard.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau der Teileigentumseinheit Nr. 1 entspricht normalen durchschnittlichen Gewerbeansprüchen.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäreanlagen sind normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres.

Baujahr:

Geschätzt ca. 2002 / 2003, Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum 2002.

Grundrisslösung:

Wirtschaftlich konzipierte Gewerbenutzung, große umlaufende Schau-
fensterfront.

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 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das

gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität)
Abweichendes gilt.

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

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.

Normal; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf 58 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag nicht feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. dringlich nicht erforderlich. Ein Wertminderungsbetrag wird nicht gesondert in Ansatz gebracht bzw. ist im Ansatz der Restnutzungsdauer (RNS) bzw. AfA (gem. § 38 ImmoWertV in Verbindung mit § 4 ImmoWertV) enthalten.

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), 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. Bei einem Eigentümerwechsel sind Anforderungen gem. Energieeinsparverordnung (GEG) zu erfüllen.

Außenanlagen (anteilig):

Grünanlagen, Einfriedungen, Zugangswege, Hofanlage, Rampe zur Tiefgarage, Hausanschlüsse.

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

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

7. Bauzahlenberechnung

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

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Zeichnungen o.M. vom 09.06.2002 zur Abgeschlossenheit ermittelt, Maße teils abgegriffen.

Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus

KG:	23,25 x 50,00	=	1.162,50 m ²
EG:	12,40 x 50,00	=	620,00 m ²
1. OG:	12,40 x 50,00	=	620,00 m ²
2. OG:	12,40 x 50,00	=	620,00 m ²
3. OG:	12,40 x 50,00	=	620,00 m ²
SG:	11,50 x 50,00	=	575,00 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			4.217,50 m²

(...) davon:

176 / 10.000 -tel Miteigentumsanteil

des **Teileigentums** Einheit Nr. 1

im Erdgeschoss (links):

4.217,50 m² x 176 / 10.000 -tel = 74,23 m²

anteilige BGF: **rd. 74,00 m²**

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)
 Lt. Zeichnungen o.M. vom 09.06.2002 zur Abgeschlossenheit / Katasterplan
 i.M. 1:1000 vom 30.12.2024 gem. §§ 19, 20 BauNVO, bzw. in Anlehnung an
 die Kriterien der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grund-
 stückswerte in der Stadt Köln ermittelt, in dieser GFZ sind auch die wertrele-
 vanten Flächen berücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz blei-
 ben. Maße teils abgegriffen.

Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus

Grundfläche:

$$620,00 \text{ m}^2 = 620,00 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis SG) *):

$$620,00 \text{ m}^2 \times 4 + 575,00 \text{ m}^2 = 3.055,00 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche (Flurstück 2078):

$$3.088 \text{ m}^2 = 3.088,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 620,00 \text{ m}^2 / 3.088 \text{ m}^2 = \mathbf{0,20}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 3.055,00 \text{ m}^2 / 3.088 \text{ m}^2 = \mathbf{0,99}$$

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
 Gem. § 16 ImmoWertV i.V. mit § 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 Nutzflächenberechnung gem. DIN 277

Lt. Zeichnungen o.M. zur Abgeschlossenheit vom 08.09.2003 bzw. lt. Aufmaßzeichnung vom Januar 2025 ermittelt, daher ohne 3 % Putzabzug (Fertigmaße).

Teileigentumseinheit Nr. 1

Erdgeschoss (links)

Büro / Laden:	5,16 x 9,81 - 3,00 x 2,11	=	44,29 m ²
Abstellraum:	3,06 x 2,11	=	6,46 m ²
WC - Anlage:	2,79 x 2,27	=	6,33 m ²
			<hr/> 57,08 m ²

Gesamtnutzflächen:			<hr/> 57,08 m² <hr/>
--------------------	--	--	--

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Nutzfläche mit rd. 57 m² angehalten, die Berechnung erfolgte auf der Basis des örtlichen Aufmaßes (Messgerät: Laser - Leica - Disto) mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

8. Grundbuchdaten (Teileigentumsgrundbuch)

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 30.07.2024; 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	Müngersdorf
Blatt	40582
Gemarkung	Müngersdorf
Flur	80
Flurstück	2078
Widmung	Gebäude- und Freifläche - ungenutzt -, Ossendorfer Weg, Westendstraße.
Größe	3.088 m ²
Miteigentumsanteil	von 176 / 10.000 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss.

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen (Blätter 40584 bis 40674) ausgenommen dieses Grundbuchblatt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Veräußerungsbeschränkung: keine

Bezug: Bewilligungen vom 18.07.2002, 21.11.2002, 28.11.2002 (UR - Nr.: 1212/02, 1873/02, 1946/02 und Eigenurkunde vom 09.09.2003 Notar XXX, Köln). Von Blatt 24739 hierher übertragen.

Eingetragen am 14.10.2003.

Abt. I / Eigentümer / -in XXX,
geb. am XX.XX.XXXX.

- Abt. II**
- lfd. - Nr. 1 *Dienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung) für die Stadt Köln; befristet; gemäß Bewilligung vom 18.05.1999 (UR. Nr. 1628/99 - Notarin Dr. XXX, Köln); eingetragen am 13.01.2000 in Blatt 24739; als Belastung des gesamten Grundstücks hierher mitübertragen am 14.10.2003,*
 - lfd. - Nr. 2 *gelöscht,*
 - lfd. - Nr. 3 *gelöscht,*
 - lfd. - Nr. 4 *Über das Vermögen des XXX, geb. am XX.XX.XXXX, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Köln, 70a IN 221/22). Einge­tragen am 12.06.2023,*
 - lfd. - Nr. 5 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 K 48 / 24), einge­tragen am 30.07.2024.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II/1 des zu bewertenden Grund­stückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (siehe 9.6. Werteeinfluss der Rechte in Abt. II) bzw. sind in der Ertragswertberechnung im Rahmen des marktüblichen Rohertrags wertneutral.

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

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

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am 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.

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

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

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

9.2 Bodenwertanteil

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 940.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln - Bickendorf, für die Bodenrichtwertzone Nr. 403007, " Rochussstraße ", Baugrundstücke für allgemeine Wohnbebauungen (Mietgeschosswohnungsbaugrundstücke), dreigeschossige Bauweisen mit ausgebautem Dachgeschoss, bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5.

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	€	940.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 940.- je m ² x 1,00	€	940.-
Anpassung aufgrund geringer baulicher Ausnutzung (GFZ 0,99 / 1,50) im Vergleich zu den Richtwertkriterien		
€ 940.- je m ² x 1,43 / 1,73 *)	€	777.- rd.
	€	777.-
aufgerundet	€	<u><u>780.-</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.

3.088 m ² Vorderland (Flurstück 2078), (bis ca. 30 m Grundstückstiefe) á € 780.-	€	2.408.600.- rd.
-- m ² erstes Hinterland, (über ca. 30 m bis 60 m Grundstückstiefe) á € -.-	€	-.-
-- m ² zweites Hinterland, (über ca. 60 m Grundstückstiefe) á € -.-	€	-.-
Bodenwert (gesamt)	€	2.408.600.-
(...) anteilig Teileigentumseinheit Nr. 1 im Erdgeschoss des Hauses " Westendstraße 6 "		
€ 2.532.200.- x 176 / 10.000 -tel Anteil	€	42.400.- rd.
Bodenwertanteil (ebf) *)	€	42.400.-

(...) entspricht bei einer Nutzfläche von rd. 57 m² einem nutzflächenbezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 744.-.

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.

9.4 Ertragswert

Teileigentumseinheit Nr. 1 im Erdgeschoss (links) eine Wohn- und Geschäftshaus.

Baujahr: ca. 2002 / 2003
 Nutzfläche DIN 277: rd. 57 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an die " Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK - Bezirk Köln " der Rheinischen Immobilienbörse, Stand September 2023, sind für Ladenlokal in Nebenlage im Stadtbezirk 4 (Ehrenfeld) € 5,00 bis € 11,00, für Büroräume € 9,00 bis € 18,00 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).

Das Objekt wird eigengenutzt, aufgrund der Lage, Art, Beschaffenheit Ausstattung und der Größe ist folgender marktüblich erzielbarer Rohertrag angemessen:

Nutzfläche (TE Nr. 1):	57 m ²	á € 9,00	=	€	513.-
offener PKW - Stellplatz:	-- Stck.	á € 50,00	=	€	.-
monatlich:				€	513.-
jährlicher Rohertrag:				€	6.156.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
14,00 €/m ² Instandhaltungskosten					
(bei rd. 57 m ² Nutzfläche)				€	798.-
3,00 % Verwaltung je Einheit				€	185.- rd.
4,00 % Mietausfallwagnis				€	246.- rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 19,96 %)				€	- 1.229.-
Jahresreinertrag des Grundstücks:				€	4.927.-
Übertrag:				€	4.927.-

*) 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:	€	4.927.-
abzüglich:		
3,00 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) *)		
rd. € 42.400.- x 0,03	€	- 1.272.-
		<hr/>
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	3.655.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
fiktive Restnutzungsdauer	58 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	27,33	
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 3.655.- x 27,33	€	99.900.- rd.
Bodenwertanteil (ebf)	€	42.400.-
		<hr/>
(Vorläufiger) Ertragswert	€	142.300.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien -	€	.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	.-
		<hr/>
Ertragswert		
(Teileigentumseinheit Nr. 1 im Erdgeschoss)	€	142.300 .-
		<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 weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil 3,20 % ($\pm 1,00$), für gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil durchschnittlich 3,70 % ($\pm 0,80$), für Geschäfts- und Bürogrundstücke 3,30 % ($\pm 1,20$) und für Sonstige Gewerbegrundstücke 5,60 % als Liegenschaftszinssätze anzusetzen. Für Objekte in guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten. In dem vorliegenden Bewertungsfall ist ein objektbezogener Ansatz von 3,00 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Teileigentumseinheit, rd. 57 m² NF, RND = 58 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 ImmoWertV).

(vorl.) Sachwert	€	n.e.
(...) enthaltener Bodenwertanteil	€	42.400.-

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

Ertragswert	€	142.300.-
--------------------	----------	------------------

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel sowie besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ist nicht in Ansatz gebracht worden bzw. im Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) bzw. AfA (gem. § 38 ImmoWertV) enthalten.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

9.5 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.

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:

€ 145.000.-

(in Worten: Einhundertfünfundvierzigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 2.544.- je m² Nutzfläche (rd. 57 m²) bzw. dem 23,55-fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag.

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

50259 Pulheim, den 20.05.2025


 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, Eingangstür (TE Nr. 1)	1 - 2
• Hauseingangstür, Treppenhaus	3 - 4
• Tiefgarage, Heizungsraum	5 - 6
• Personenaufzug, Büroraum (TE Nr. 1)	7 - 8
• Büro, WC - Anlage	9 - 10
• Abstellraum	11 - 12
• Elektro, Seitenansicht	13 - 14