



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

50259 PULHEIM, den 12.03.2025

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. 24.285

Dieses Gutachten umfasst 82 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

09.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Wohn- und Geschäftshaus(-komplex)

Venloer Straße 395 - 399

50825 Köln (Ehrenfeld)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln

Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Teilungsversteigerungssache

XXX XXX ./ XXX XXX

AZ: 092 K 053 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Wohn- und Geschäftshäuser(-komplex), eingebaut,
teilunterkellert, mit 4 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss
sowie einem gebäudeübergreifenden, erdgeschossigen, rückwärtigen Anbau.

Bodenwert		€	1.187.600.-
Grundstücksgröße:	Σ 1.278 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 1.324.-		

Ertragswert		€	4.145.000.-
Wohn- / Nutzfläche:	rd. 1.282 m ²		
PKW - Stellplatz:	-.-		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 209.280.-		
Rohertragsfaktor:	19,8 -fach		
Liegenschaftszins:	3,00 %		
Baumängel und -schäden,			
Imponderabilien:	€ 200.000.-		

Verkehrswert / Marktwert (als Gesamtwert)

(rd. € 3.420.- je m ² Wohn- / Nutzfläche)	€	4.145.000.-
--	----------	--------------------

Einzelverkehrswerte (fiktiv)

a.) AG Köln, Grundbuch von Ehrenfeld, Blatt 19016, Gemarkung Ehrenfeld, Flur 72, Flurstück 1140 / 37, Gebäude- und Freifläche, Venloer Straße 399, Größe 222 m ²	€	1.385.600.-
b.) AG Köln, Grundbuch von Ehrenfeld, Blatt 19016, Gemarkung Ehrenfeld, Flur 72, Flurstück 1141 / 37, Gebäude- und Freifläche, Venloer Straße 395, 397, Größe 220 m ²	€	1.224.150.-
c.) AG Köln, Grundbuch von Ehrenfeld, Blatt 19016, Gemarkung Ehrenfeld, Flur 72, Flurstück 1142 / 37, Gebäude- und Freifläche, Venloer Straße 395, 397, Größe 220 m ²	€	1.224.150.-

d.) AG Köln, Grundbuch von Ehrenfeld, Blatt 19016, Gemarkung Ehrenfeld, Flur 72, Flur- stück 408, Gebäude- und Freifläche, Venloer Straße 395, 397, Größe 616 m ²	€	311.100.-
---	---	-----------

Die Flurstücke (1140 / 37, 1141 / 37 und 1142 / 37) bilden z.Zt. eine zusammenhängende wirtschaftliche und bauliche Einheit; eine getrennte Verwertung ist nicht vertretbar.

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2-3
1.	Vorbemerkung	5-7
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	8
3.	Grundstücksbeschreibung	9-10
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11-13
4.2	Ergänzende Angaben	14-15
5.	Bebauung	16-17
6.	Baubeschreibung	18-25
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	26
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	27
7.3	Wohn- / Nutzflächenzusammenstellung	28-29
8.	Grundbuchdaten	30-31
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	32-33
9.2	Bodenwert	34-35
9.3	Ertragswert	36-38
9.4	Zusammenstellung	39
9.5	Verkehrswert / Marktwert	40
9.6	Aufteilung der Einzelwerte	41-42
10.	Anlagen	43-82
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (31 Seiten, 61 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (5 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 92, bin ich mit Schreiben vom 28.08.2024 (Posteingang 09.09.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 09.12.2024 hat nach schriftlicher Terminladung vom 20.11.2024 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Frau XXX XXX (Antragsgegnerin),
- 2.) Herr XXX XXX,
- 3.) diverse Mieter / -innen,
- 4.) der Sachverständige.

Die Antragstellerin und die Prozessbevollmächtigten nahmen 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. - 18.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.08.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 23.09.2024,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 30.09.2024,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 30.09.2024,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 30.09.2024,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 23.09.2024,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 26.09.2024,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 23.09.2024,

- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 vom 20.03.1968 / 01.10.1996 / 10.05.1997,
- 10.) Bauantrag vom 14.07.1966 zum Umbau / zur Renovierung der vorhandenen Gastwirtschaft mit Kegelbahnen,
- 11.) Bauantrag vom 20.03.1968 zum Wiederaufbau des Appartementhauses, einschl. Baubeschreibung und Wohnflächenberechnung,
- 12.) Bauantrag vom 30.09.1996 zur Erweiterung einer bestehenden Gaststätte um 24 Sitzplätze im Gastraum sowie separaten Raum für Heizung < 50 kW durch Überdachung eines Lichthofes, Abriss einer nichttragenden Wand aus betriebstechnischen Anforderungen im Eingangsbereich, einschl. Nutzflächenberechnung,
- 13.) Baugenehmigung (AZ.: 63 / B14 / 09305 / 1996) vom 11.10.1996,
- 14.) Bauantrag vom 08.09.1997 zur Erweiterung einer bestehenden Gaststätte um einen Biergarten,
- 15.) Nutzungsänderung vom Stehimbiss, Sandwichverkauf in Einzelhandel mit Lebensmitteln, Haushaltswaren und frischem Fleisch,
- 16.) Baugenehmigung (AZ.: 63 / B24 / 3123 / 2003) vom 17.11.2003,
- 17.) Mietaufstellung vom 28.08.2023,
- 18.) Beleihungswertgutachten der XXX XXX vom 27.07.2018.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei eingebaute Wohn- und Geschäftshäuser, die im rückseitigen Erdgeschossbereich baulich miteinander verbunden sind. Das Objekt verfügt über 3 Gewerbeeinheiten und insgesamt 14 Wohneinheiten, davon 9 Apartments (Kleinwohnungen), 4 WG - Wohnungen und eine Wohnung.

Das zu bewertende Objekt wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

Das Objekt befindet sich in Teilbereichen in einem erhöht schadhaften, teils zerstörten Zustand. Die Gewerbeeinheit im Haus Nr. 399 steht leer und befindet sich angabengemäß im " Rohbauzustand ". Die Haustüre zum Objekt Nr. 399 ist zerstört, sodass diese permanent offensteht und unbefugte Personen in das Objekt eindringen können. Teils nächtigen unbefugte Personen im Kellergeschoss des Objektes.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 / Katasterplan i.M. 1:1000 mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

Am 31.10.2024 ist beim Bauaufsichtsamt der Stadt Köln eine Akteneinsicht vorgenommen worden; die o.a. Bauunterlagen wurden in Kopie entnommen.

Bei der Lagebetrachtung der einzelnen Wohneinheiten innerhalb des Objektes (links / Mitte / rechts / hinten) wird von einem Standort vor dem Gebäude (Straßenseite / Hauseingang) ausgegangen.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Ehrenfeld liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 3 km nordwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtbezirk 4 (Köln - Ehrenfeld) besteht aus 6 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 111.160 Einwohner, davon Ehrenfeld mit ca. 39.415 Einwohnern.

Die mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücke liegen an der Südwestseite der " Venloer Straße ", im zentralen Stadtteilbereich. Der Bahnhof " Köln - Ehrenfeld " liegt in unmittelbarer Nähe. Die Bahntrasse verläuft südlich und grenzt an das rückwärtige Flurstück 408 an.

Die direkte Nachbarschaft ist überwiegend Wohn- und Geschäftshäusern, Ladenlokalen, Restaurants / Gaststätten, Mehrfamilienwohnhäusern, einer Polizeiwache, dem " Bürgeramt Ehrenfeld ", einem Parkhaus, einem Kino sowie einer Parkanlage geschlossen bebaut.

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den benachbarten Stadtteilen vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Stadtstraßen und die Bundesstraße B59 " Venloer Straße ". Der Autobahnanschluss " Köln - Ehrenfeld " zur Bundesautobahn BAB 57 mit Anschluss an den " Kölner Autobahnring " liegt ca. 1.300 m nordöstlich.

Mehrere Bus- und Straßenbahnverbindungen bestehen im Bereich des nahen " Ehrenfeldgürtels " in ca. 250 m Entfernung. Der Bahnhof " Ehrenfeld " mit Regionalbahnanschluss sowie weiteren Straßenbahnverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Entwicklung der Lage ist überwiegend abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere linksrheinische Kölner Wohn- und Geschäftslage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 20,00 m (" Venloer Straße "),

Grundstückstiefe = ca. 33,20 m (bezogen auf die Vorderlandgrundstücke).

Topografie:

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

Erschließung:

Die " Venloer Straße " ist als Stadtstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 21,00 m (inkl. beidseitig Parktaschen und Baumbestand) breit; die Straße hat beidseitig Bürgersteige inkl. Radwegen und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 30.09.2024 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) alte Fassung nicht zu entrichten.

Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird. Können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Altlasten:

Lt. der Auskunft aus dem Altlastenkataster gem. UIG (Umweltinformationsgesetz) vom 30.09.2024 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt) der Stadt Köln liegen die Flurstücke 408 und 1140 / 37 im Bereich der nachrichtlich erfassten Altstandorte mit den Nr. 401452 und 401503. Boden-, Bodenluft oder Grundwasserbelastungen sind in diesem Bereich nicht bekannt. Eine Verdachtsbewertung wurde bisher nicht durchgeführt.

Über die Flurstücke 1141 / 37 und 1142 / 37 liegen im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.

Die Tatsache, dass über den Anfragebereich aktuell keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht grundsätzlich 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:

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 $L_{den} / dB(A) > 70 \text{ dB(A)} \leq 75 \text{ dB(A)}$ und bezogen auf die Emissionsquelle " Schiene (Bund) " ebenfalls im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 70 \text{ dB(A)} \leq 75 \text{ dB(A)}$ bzw. im rückwärtigen Grundstücksbereich (Flurstück 408) $> 75 \text{ dB(A)}$.

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

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " WB " - Besonderes Wohngebiet ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 23.09.2024 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 63470 / 08 vom 04.05.1992, mit folgenden Festsetzungen:

- " WB " - *besonderes Wohngebiet*.

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 = 2,51

Denkmalschutz:

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

Baulasten:

Lt. Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 30.09.2024 sind auf dem zu bewertenden Grundstück folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NW eingetragen:

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

- Baulastenblatt Nr. 394 / 2004 (bezogen auf das Flurstück 408), Seite 1, lfd. Nr. 1, Vereinigungsbaulast, eingetragen am 17.09.2004.

" 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 bildeten."

- Baulastenblatt Nr. 394 / 2004 (bezogen auf das Flurstück 408), Seite 2, lfd. Nr. 2, eingetragen am 13.10.2004.

" Wird in Verbindung mit der Gaststätte auf o.g. Grundstück die zugehörige Außengastronomie genutzt, so unterliegt dieser Außengastronomiebereich folgenden Auflagen:

- 1. Verbot von Musikdarbietungen einschließlich der Einspielung von Unterhaltungsmusik.*
- 2. Beschränkung des Ausschanks auf 21.30 Uhr.*
- 3. Räumung bis 22.00 Uhr.*
- 4. Verlassen ausschließlich durch das angeschlossene Ladenlokal."*

- Baulastenblatt Nr. 394 / 2004 (bezogen auf das Flurstück 408), Seite 3, lfd. Nr. 3, Abstandflächenbaulast, eingetragen am 13.10.2004.

" Die im beigegefügtten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil der Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung gekennzeichnete Teilfläche des vorstehend bezeichneten Grundstücks wird zugunsten des nachstehend genannten Nachbargrundstücks gemäß § 7 Abs. 1 BauO NW als Abstandfläche auf Dauer zur Verfügung gestellt und darf weder auf die auf eigenem Grundstück erforderlichen Abstandflächen angerechnet noch überbaut werde, es sei denn, dass eine Überbauung nach § 6 BauO NW ausnahmsweise zulässig ist.

Grundstück/e: Herbrandstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11,

Venloer Straße 417, 419, 421, 423, 425, 425a, 425b, 427

Gemarkung: Ehrenfeld

Flur: 72

Flurstück/e: 427 "

- Baulastenblatt Nr. 395 / 2004 (bezogen auf das Flurstück 1140 / 37), Seite 1, lfd. Nr. 1, Vereinigungsbaulast, eingetragen am 17.09.2004.

" 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 bildeten."

- Baulastenblatt Nr. 396 / 2004 (bezogen auf das Flurstück 1141 / 37), Seite 1, lfd. Nr. 1, Vereinigungsbaulast, eingetragen am 17.09.2004.

" 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 bildeten."

- Baulastenblatt Nr. 397 / 2004 (bezogen auf das Flurstück 1142 / 37), Seite 1, lfd. Nr. 1, Vereinigungsbaulast, eingetragen am 17.09.2004.

" 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 bildeten."

Die vorgenannte Baulast ist bezogen auf die Verkehrswertermittlung wertneutral bzw. im Wertansatz (Ertragswert) enthalten.

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 26.09.2024.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

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

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bestehen lt. vorliegender, zur Verfügung gestellter Mietaufstellung, Stand 28.03.2023, nachfolgende Mietverträge / -erträge (Wohn- / Nutzflächen):

Einheit	vermietet / unvermietet	Netto - Kaltmiete (€ / mtl.)	Größe (m²)
Haus " Venloer Straße 395 - 397 "			
Laden EG, links	vermietet	€ 1.300,00	45,00 m²
Laden EG, rechts	vermietet	€ 2.000,00	45,00 m²
1. OG, links	vermietet	€ 700,00	35,00 m²
1. OG, mitte	vermietet	€ 1.000,00	35,00 m²
1. OG, rechts	vermietet	€ 800,00	35,00 m²
2. OG, links	vermietet	€ 850,00	35,00 m²
2. OG, mitte	vermietet	€ 700,00	35,00 m²
2. OG, rechts	vermietet	€ 700,00	35,00 m²
3. OG, links	vermietet	€ 650,00	35,00 m²
3. OG, mitte	vermietet	€ 600,00	35,00 m²
3. OG, rechts	vermietet	€ 850,00	35,00 m²
4. OG	vermietet	€ 2.500,00	110,00 m²
		€ 12.650,00	515,00 m²

Einheit	vermietet / unvermietet	Netto - Kaltmiete (€ / mtl.)	Größe (m²)
Haus " Venloer Straße 399 "			
Laden EG	im " Rohbauzustand "	€ 3.000,00	466,50 m²
1. OG, links	vermietet	€ 750,00	als WG mit
1. OG, rechts	vermietet	€ 700,00	insgesamt
1. OG, hinten	vermietet	€ 800,00	Σ 81,50 m²
2. OG, links	vermietet	€ 750,00	als WG mit
2. OG, rechts	vermietet	€ 850,00	insgesamt
2. OG, hinten	vermietet	€ 750,00	Σ 76,58 m²
3. OG, links	vermietet	€ 800,00	als WG mit
3. OG, rechts	vermietet	€ 800,00	insgesamt
3. OG, hinten	vermietet	€ 800,00	Σ 76,58 m²
4. OG	vermietet	€ 1.300,00	65,32 m²
		€ 11.300,00	766,48 m²

Das Ladenlokal " Venloer Straße 399 " befindet sich zurzeit im " Rohbauzustand ". Die Miete wurde lt. Angabe beim Ortstermin auf €/mtl. 500.- reduziert. Angabengemäß wird diese Miete zurzeit nicht gezahlt.

Bezogen auf die vermietete Fläche (ohne das Ladenlokal Nr. 399) entspricht dies einer z.Zt. erzielten Jahresrohmiete in Höhe von € 251.400.- und bezogen auf die vermieteten Flächen einer Durchschnittsmiete von rd. 25,71 € je m² Wohn- / Nutzfläche.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Objekt werden folgende Unternehmen / Gewerbe betrieben:

- Laden EG, links (Nr. 395 - 397): Frisör,
- Laden EG, rechts (Nr. 395 - 397): Imbiss,
- Laden EG (Nr. 399): zurzeit im " Rohbauzustand " (ehem. Gaststätte) mit möglicher Außenfreifläche.

5. Bebauung

Wohn- und Geschäftshäuser, eingebaut,
teilunterkellert, mit 4 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss
sowie einem gebäudeübergreifenden, erdgeschossigen, rückwärtigen Anbau,
enthaltend:

(a.) Wohn- und Geschäftshaus " Venloer Straße 395 - 397 "

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Flur, Keller-, Lager- und Abstellräume, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Treppenhaus, Flur,
Ladenlokal (links): Ladenlokal, Nebenraum, WC - Anlage,
Ladenlokal (rechts): Ladenlokal, Küche, WC - Anlage,
gebäudeübergreifender, erdgeschossiger Anbau (siehe Nr. 399).

1. Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur, Laubengang,
3 Appartements mit je: 1 Zimmer, Kochnische, Flur, Bad, Balkon, Abstell-
raum.

2. Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur, Laubengang,
3 Appartements mit je: 1 Zimmer, Kochnische, Flur, Bad, Balkon, Abstell-
raum.

3. Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur, Laubengang,
3 Appartements mit je: 1 Zimmer, Kochnische, Flur, Bad, Balkon, Abstell-
raum.

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Flur,
1 WG - Wohnung mit: 3 Zimmern, Essdiele, Küche, Flur, Bad, WC - Anlage,
Abstellraum.

(b.) Wohn- und Geschäftshaus " Venloer Straße 399 "

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Flur, Keller-, Lager- und Abstellräume, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Treppenhaus, Flur,

Gebäudeübergreifendes Ladenlokal (aktuell im " Rohbauzustand "):

Geplant: Eingang, Theke, Gasträume, Küche, Spülküche, Warmhalteküche, Kühlräume, WC - Anlagen, überdachter Lichthof, Heizung, Außen-gastronomie.

1. Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur,

1 WG - Wohnung mit: Wohnküche, Flur, 3 Zimmern mit jeweils einem kleinen Duschbad.

2. Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur,

1 WG - Wohnung mit: Wohnküche, Flur, 3 Zimmern mit jeweils einem kleinen Duschbad.

3. Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur,

1 WG - Wohnung mit: Wohnküche, Flur, 3 Zimmern mit jeweils einem kleinen Duschbad.

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Flur,

1 Wohnung mit: 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Balkon.

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

Nr. 395 - 397: allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau,

Nr. 399: allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Nr. 395 - 397: Stahlbeton, Stahlbetontreppe, PVC - Beläge, Metallstabgeländer mit Mipolamhandlauf,

Nr. 399: Stahlbeton, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Edelstahlgeländer.

Decke über Erdgeschoss:

Nr. 395 - 397: Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit Mipolamhandlauf,

Nr. 399: Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Edelstahlgeländer.

Decken über den Obergeschossen:

Nr. 395 - 397: Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit Mipolamhandlauf,

Nr. 399: Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Edelstahlgeländer.

Dach:

Nr. 395 - 397: Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Betondachsteindeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre,

Nr. 399: Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Betondachsteindeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre,

Anbau: Flachdach, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, bituminöse Abdichtung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Nr. 395 - 397: Straßenseitig: Putz, Anstrich, teils Klinker, Waschbetonbrüstungen im Bereich der Laubengänge, rückseitig: Mauerwerk, Anstrich.

Nr. 399: Putzfassade, Anstrich, Teilflächen teils farbig abgesetzt.

Fußböden:

Nr. 395 - 397: KG: Estrich / Beton, Treppenhaus: Kunststein, Geschosse: Estrich, Zimmer / Küche: überwiegend Laminat, Bäder: Fliesen, Laubengänge: Kunststein, Ladenlokale: Fliesen.

Nr. 399: KG: Estrich / Beton, Treppenhaus: Naturstein (Granit), Geschosse: Estrich, Zimmer: Laminat, PVC - Belag, Küche: Fliesen, Bäder: Fliesen, Balkon: Fliesen, Ladenlokal: im " Rohbauzustand ".

Fenster:

Nr. 395 - 397: Schaufensteranlage, Isolierverglasung (ca. 2023), PVC - / Holzfenster, Isolierverglasung, als Fenstertür zu den Balkonen, Dreh- und Drehkippsbeschläge, Natursteininnenfensterbänke,

Nr. 399: PVC - Fenster, Isolierverglasung, als Fenstertür zum Balkon, Dreh- und Drehkippsbeschläge, Leichtmetallaußenfensterbänke, Rollläden, Lichtkuppel als Rauchabzug im Treppenhaus

Türen:

Nr. 395 - 397: Leichtmetall - Glaseingangstür mit Griffstange, Seitenteil mit Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage, Oberlicht, Leichtmetall - / PVC - Glaseingangstüren im Bereich der Ladenlokalen, PCV - Türen mit Glasausschnitten im Bereich der Laubengänge, PVC - Wohnungseingangstüren im Bereich des Laubengangs, Holzwohnungseingangstür im Dachgeschoss, Innentüren: Holztüren und -zargen, Weißblechbeschläge, Metall- / FH - Türen im Keller, Holzverschlüsse.

Nr. 399: Leichtmetall - / PVC - Glaseingangstür mit Oberlicht, Wohnungseingangstüren: Holztüren und -zargen, Innentüren: Holztüren und -zargen, Metallbeschläge, Holzverschlüsse im Bereich des Ladenlokals,

Decken- und Wandverkleidungen:

Nr. 395 - 397: Wände: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Küche: Fliesenspiegel, Bäder: Wandfliesen, Ladenlokale: Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, teils Wandfliesen.

Decken: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Ladenlokal mit abgehängter Decke, integrierte Beleuchtung,

Nr. 399: Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küche: Fliesenspiegel, Bäder: Wandfliesen, Treppenhaus: Putz, Anstrich, Ladenlokal im Rohbauzustand.
Decken: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Ladenlokal im Rohbauzustand.

Sanitärausstattung (exemplarisch):

WC - Anlage (Nrn. 395 - 397, Ladenlokal, links): Stand - WC mit Spülkasten, kleines Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (beige, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß), normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres (geschätzt ca. 1990er / 2000er Jahre) entsprechend.

WC - Anlage (Nrn. 395 - 397, Ladenlokal, rechts): Stand - WC mit Spülkasten, kleines Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß), normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres (geschätzt ca. 1990er / 2000er Jahre) entsprechend.

Bad (Nr. 395 - 397, 1. OG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Duschtasse mit Duschvorhang (weiße Sanitärelemente), Kleinmosaikbodenfliesen (orthogonal verlegt), Wandfliesen (ca. 2,20 m hoch gefliest, weiß), Kölner - Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres (ca. 1980er Jahre) entsprechend.

Bad (Nr. 395 - 397, 1. OG) Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken, Duschtasse mit Duschvorhang (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (beige, orthogonal verlegt), Wandfliesen (ca. 1,50 m/ 2,20 m hoch gefliest, weiß), Kölner - Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres (ca. 2010er Jahre) entsprechend.

Bad (Nr. 395 - 397, 2. OG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Duschtasse mit Duschvorhang (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (terrakotta, orthogonal verlegt), Wandfliesen (ca. 2,20 m hoch gefliest, weiß), Kölner - Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres (ca. 1990er Jahre) entsprechend.

Bad (Nr. 395 - 397, 3. OG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Duschtasse mit Duschvorhang (weiße Sanitärelemente), Kleinmosaikbodenfliesen (orthogonal verlegt), Wandfliesen (ca. 2,20 m hoch gefliest, weiß), Kölner - Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres (ca. 1980er Jahre) entsprechend.

Bäder (Nrn. 395 - 397, DG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken, Duschtasse mit Glasduschabtrennung (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (grau, orthogonal verlegt), Wandfliesen (raumhoch gefliest, weiß), natürliche bzw. elektrische Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres (ca. 2010er Jahre) entsprechend.

Bad (Nr. 399, 3. OG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, kleines Handwaschbecken, Duschtasse mit Duschvorhang (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (schwarz, orthogonal verlegt), Wandfliesen (ca. 1,20 m / 2,00 m hoch gefliest), elektrische Lüftung, Waschmaschinenanschluss, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandards des Modernisierungsjahre (ca. 2016) entsprechend.

Bad (Nr. 399, 3. OG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, kleines Handwaschbecken, Duschtasse mit Duschvorhang (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (schwarz, orthogonal verlegt), Wandfliesen (ca. 1,20 m / 2,00 m hoch gefliest), elektrische Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandards des Modernisierungsjahre (ca. 2016) entsprechend.

Die Ausstattungen / Ausführungen der Sanitäranlagen (WC - Anlagen, Bäder) sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt; es wird insgesamt ein baujahrtypischer, durchschnittlicher bis einfacher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

Heizung / Warmwasserbereitung:

- Nr. 395 - 397: Wohnungen mit Nachtstromspeicherheizungen, Warmwasserbereitung dezentral über Elektro - Durchlauferhitzer, Laden-lokale: Gasheizung bzw. keine festinstallierte Heizung (Stromradiatoren), Warmwasserbereitung dezentral über Elektro - Durchlauferhitzer,
- Nr. 399: Gaszentralheizung mit zentraler, solarunterstützter Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

- Nr. 395 - 397: Anschlüsse sind vorhanden.
- Nr. 399: Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

- Nr. 395 - 399: Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem mäßigen, teils vernachlässigten, Zustand. Es ist beim Ortstermin ein teils hoher Schadensgrad mit einem erhöhten Instandhaltungsrückstau festgestellt worden. Der Innenausbau entspricht einfachen bis normalen Wohn- und Gewerbeansprüchen. Ausbaugewerke sind mehrheitlich erkennbar in handwerklicher Eigenleistung erstellt worden.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind einfacher bis normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / Modernisierungsjahres. Das gebäudeübergreifende Ladenlokal (Gaststätte, Nr. 399) befindet sich z.Zt. im " Rohbauzustand ". Für die Ausbauarbeiten im Bereich des Ladenlokales wird ein durchschnittlicher Ausbaustandard unterstellt. Die anfallenden Restfertigstellungskosten werden wertmindernd als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Baujahr:

- Nr. 395 - 397: ca. 1968 (Wiederaufbau), in Teilbereich modernisiert, verschiedene Nutzungen im Bereich der Ladenlokale,
- Nr. 399: urspr. ca. 1900, Altsubstanz (KG - EG), die Ober- und Dachgeschosse wurden in den ca. 2010er Jahre neu aufgebaut.

Grundrisslösung:

- Nr. 395 - 397: Ladenlokale im zweckdienlicher Grundrissgestaltung, Wohnungen als Kleinappartement (Appartementhaus), WG - Wohnung im Dachgeschoss, Balkone mit Südwestausrichtung.
- Nr. 399: Ladenlokal mit zwei großen Gasträumen und möglichen Außengastronomie, Geschosse sind jeweils als WG - Wohnungen vermietet mit jeweils: 3 Zimmern mit Duschbad, DG: 2 Zimmer - Wohnung, Balkone mit Südwestausrichtung.

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 durchschnittliche 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 Modernisierungs-

punktzahl 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 kleiner Modernisierungsgrad im Rahmen der üblichen Instandhaltung zugrunde gelegt.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als befriedigend bis ausreichend, teils mäßig zu bezeichnen; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf i.M. 40 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 feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind dringlich erforderlich.

Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen), die zur Beseitigung der behebbaren Mängel und Schäden aufzuwenden sind, geschätzt. Die Zusammenstellung dieser Kostenschätzung *) entspricht der normalen Markteinschätzung für die anzusetzende Wertminderung. Folgende Minderwerte (erhöhter Reparaturaufwand bezogen auf die Wohn- und Geschäftshäuser) sind im Vergleich zu einem Wohn- und Geschäftshaus gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- erhöhter Instandhaltungsrückstau und allgemeiner Modernisierungsrückstau in Teilbereichen,
- Fassadenschäden (Graffiti, Verfärbungen, Farb- und Putzabplatzungen Nrn. 395 - 399),
- Schäden im Bereich des Treppenhauses (Nr. 399, Graffiti, Farb- und Putzabplatzungen),

*) In Anlehnung an: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 152. Ergänzung.

- Glasbruch im Bereich der Haustüre (Nr. 399),
- Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich (Nr. 399),
- fehlende Eingangstür zum Ladenlokal (Nr. 399, Bretterverschlag),
- aufgebrochene Türe im Bereich des Ladenlokals (rechts, Nr. 395 - 397),
- Feuchtigkeitsschäden (Ausblühungen) im Bereich des Ladenlokals (links, Nr. 395 - 397)
- Schimmelpilz im Bereich der innenliegende WC - Anlage des Ladenlokals (links, Nr. 395 - 397),
- Schäden im Bereich des Treppenhauses (Nr. 395 - 397, Graffiti, Farb- und Putzabplatzungen, Schimmel),
- technische Mängel im Bereich des Stromzählerplatzes (Nr. 395 - 397),
- Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich (Nr. 395 - 397, Aussalzen / -blühungen, korrodierte Stahlträger),
- Schimmelpilz im Bereich von innenliegenden Duschkabden (Nr. 395 - 397),
- Restarbeiten im Bereich der Fensteranlagen (Nr. 395 - 397),
- sichtbare handwerkliche Eigenleistungen,
- keine festinstallierte Heizung (Ladenlokal (links), Nr. 395 - 397),
- erhöhte Müllbelastung auf dem Flachdach des rückwärtigen Anbaus und den Allgemeinflächen,
- verwilderte Außenanlagen,
- teils nicht besichtigter Innenbereich und daraus resultierend " mögliche Bauschäden / -mängel ".

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden:

€ 200.000.-

(...) entspricht rd. €/m² 245.- bei rd. 815 m² Wohn- / Nutzfläche (ohne das Ladenlokal Nr. 399).

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.

Für die Restfertigstellungsarbeiten im Ladenlokal (Nr. 399) wird ein mittlerer Ausbaustandard zugrunde gelegt. Für die Fertigstellung der Ausbauarbeiten wird eine Wertminderung von pauschal € 350.000.- (dies entspricht rd. €/m² 750.-) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

In dem Objekt besteht ein allgemeiner, erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau in Bezug auf die Elektro- und Sanitärinstallationen, die Heizungsinstallationen sowie dem Innenausbau. Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck.

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 (in Wasserschutzgebieten) und ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:

Verwilderte / vermüllte Außenanlage, Einfriedungen, 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 20.03.1968 / 10.05.1997 und Katasterplan i.M. 1:1000 vom 23.09.2024 ermittelt, Maße teils digital abgegriffen.

Zur Ableitung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) wird nachfolgend die oberirdische Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt:

Wohn- und Geschäftshaus

EG:	vollflächig bebaut	=	662,00 m ²
1. OG:	13,55 x 12,115 + 6,40 x 16,60	=	270,40 m ²
2. OG:	13,55 x 12,115 + 6,40 x 16,60	=	270,40 m ²
3. OG:	13,55 x 12,115 + 6,40 x 16,60	=	270,40 m ²
DG:	13,55 x 12,115 + 6,40 x 14,60	=	257,60 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			1.730,80 m²

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

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 20.03.1968 / 10.05.1997 und Katasterplan i.M. 1:1000 vom 23.09.2024 gem. §§ 19, 20 BauNVO, bzw. in Anlehnung an die Kriterien der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelt, in dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Flächen berücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Maße teils digital abgegriffen.

Wohn- und Geschäftshäuser

Grundfläche:

Grundstück vollflächig bebaut = 662,00 m²

Geschossfläche (EG bis DG) *):

662,00 m² + 270,40 m² x 3 + 257,60 m² x 0,75 = 1.666,40 m²

Grundstücksfläche

(Flurstücke 1140 / 37, 1141 / 37 und 1142 / 37):

222 m² + 220 m² + 220 m² = 662,00 m²

GRZ: 662,00 m² / 662 m² = 1,00

" wertrelevante GFZ ": 1.666,40 m² / 662 m² = 2,52

*) 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 Wohn- / Nutzflächenzusammenstellung

Dem Unterzeichner liegen keine ausreichend vermaßten Bauzeichnungen des Gesamtobjektes vor. Die Wohn- und Nutzfläche wird der vorliegenden Mietaufstellung entnommen und als richtig vorausgesetzt.

(a.) Wohn- und Geschäftshaus " Venloer Straße 395 - 397 "

Wohnfläche

1. Obergeschoss, links	:	35,00 m ²
1. Obergeschoss, mitte	:	35,00 m ²
1. Obergeschoss, rechts	:	35,00 m ²
2. Obergeschoss, links	:	35,00 m ²
2. Obergeschoss, mitte	:	35,00 m ²
2. Obergeschoss, rechts	:	35,00 m ²
3. Obergeschoss, links	:	35,00 m ²
3. Obergeschoss, mitte	:	35,00 m ²
3. Obergeschoss, rechts	:	35,00 m ²
Dachgeschoss	:	110,00 m ²

425,00 m²

Nutzflächen

Ladenlokal (links)	:	45,00 m ²
Ladenlokal (rechts)	:	45,00 m ²

90,00 m²

Gesamt:

515,00 m²

(b.) Wohn- und Geschäftshaus " Venloer Straße 395 - 397 "

Wohnfläche

1. Obergeschoss	:	81,50 m ²
2. Obergeschoss	:	76,58 m ²
3. Obergeschoss	:	76,58 m ²
Dachgeschoss	:	65,32 m ²

299,98 m²

Nutzflächen

Ladenlokal (rechts)	:	466,50 m ²
---------------------	---	-----------------------

466,50 m²

Gesamt:

766,48 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 725 m² und die Nutzfläche mit rd. 557 m² (insgesamt = 1.282 m²) mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit angehalten.

8. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 26.08.2024; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Teilungsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Teilungsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Teilungsversteigerung kein eigener Werteinfluss beige-messen.

Bestandsverzeichnis

	Amtsgericht	Köln
	Grundbuch von	Ehrenfeld
	Blatt	19016
	Gemarkung	Ehrenfeld
	Flur	72
• lfd. Nr. 1	Flurstück	408
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Venloer Straße 395, 397
	Größe	616 m²
• lfd. Nr. 2	Flurstück	1140 / 37
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Venloer Straße 395, 397
	Größe	222 m²
• lfd. Nr. 3	Flurstück	1141 / 37
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Venloer Straße 395, 397
	Größe	220 m²
• lfd. Nr. 4	Flurstück	1142 / 37
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Venloer Straße 395, 397
	Größe	220 m²
	Abt. I / Eigentümerin	1.1 XXX XXX, geb. XXX, geboren am XX.XX.XXXX, 1.2 XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX. - je zu ½ Anteil -
Abt. II	• lfd. - Nr. 1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 092 K 030 / 24), ein- getragen am 15.08.2024.

Durch das o.g. Recht / die Eintragung in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (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 Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 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. Aufgrund der wertprägenden Charakteristik des Bewertungsobjektes und der fehlenden Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet.

9.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2024, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 1.010.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln, Ortsteil Ehrenfeld, " Leyendeckerstraße ", Bodenrichtwertnummer 401028, allgemeines Wohngebiet mit einer überwiegenden Mietgeschosswohnungsbebauung, dreigeschossige Bauweise 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 01.01.2024	€	1.010.-
Anpassung / Minderung aufgrund der Lage (Immissionen durch die angrenzende Bahntrasse / Hauptverkehrsstraße unter Berücksichtigung der Geschäftslage (zentraler Statteilbereich)) des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone, abzgl. 10 %.		
€ 1.010.- je m ² x 0,90	€	909.-
Anpassung / Steigerung aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung (wGFZ 2,52 / 1,50) im Vergleich zu den Richtwert- kriterien.		
€/m ² 909.- x 2,52 / 1,73	€	1.324.-
	€	1.324.-
auf- / abgerundet	€	1.324.-

*) Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2024 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ). Gem. Grundstücksmarktbericht 2024 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.

222 m ² Vorderland (Flurstück 1140 / 37) á € 1.324.-	€	293.900.- rd.
220 m ² Vorderland (Flurstück 1141 / 37) á € 1.324.-	€	291.300.- rd.
220 m ² Vorderland (Flurstück 1142 / 37) á € 1.324.-	€	291.300.- rd.
616 m ² Hinterlandgrundstück (Flurstück 408), (Freifläche, ohne Bauerwartung) á € 1.010.- zu ½ Anteil	€	311.100.-
	€	1.187.600.-
Bodenwert (ebf) *)	€	1.187.600.-

(...) entspricht bei einer Wohn- / Nutzfläche von rd. 1.282 m² einem flächenbezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 926.-.

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

Eingebaute Wohn- und Geschäftshäuser (3 GE / 14 WE).

Baujahr(e):	Nr. 395 - 397: ca. 1968, gering verbessert, gering teilmodernisiert, Nr. 399: Altsubstanz ca. 1900 (KG - EG), Ober- / Dachgeschoss in den 2010er Jahre neu erstellt.
Wohn- / Nutzfläche:	Σ rd. 1.282 m ² (725 m ² WF / 557 m ² NF)

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{*)}

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Köln, Stand April 2023, fiktiv Gruppe 3 (bezugsfertig von 1976 bis 1989), in mittlerer Wohnlage, Ausstattungsklasse 2, sind für Wohnungen um 40 m²: €/m² 7,50 bis €/m² 10,60, für Wohnungen um 60 m²: €/m² 7,30 bis €/m² 10,10, für Wohnungen um 80 m²: €/m² 7,40 bis €/m² 10,00, für Wohnungen um 100 m²: €/m² 7,00 bis €/m² 9,80, für Wohnungen um 120 m²: €/m² 7,00 bis €/m² 10,00 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Köln, Stand April 2023, fiktiv Gruppe 5 (bezugsfertig von 2005 bis 2017), in mittlerer Wohnlage, Ausstattungsklasse 2, sind für Wohnungen um 40 m²: €/m² 9,50 bis €/m² 12,50, für Wohnungen um 60 m²: €/m² 8,70 bis €/m² 12,00, für Wohnungen um 80 m²: €/m² 8,70 bis €/m² 11,90, für Wohnungen um 100 m²: €/m² 8,30 bis €/m² 11,50, für Wohnungen um 120 m²: €/m² 8,10 bis €/m² 11,50 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal "ImmobilienScout24.de" wird ein durchschnittlicher Mietpreis lagetypisch von €/m² 14,11 ausgewiesen.

In Anlehnung an "Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK - Bezirk Köln", Stand September 2023, sind für in Vorortgeschäftslagen bei ≤ 100 m²: €/m² 9,00 bis €/m² 32,00 und bei > 100 m²: €/m² 9,00 bis €/m² 23,00 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Die derzeit erzielte Netto - Kaltmiete beträgt lt. Angabe der Antragsgegnerin: €/Monat 20.950.- (ohne Laden-lokal Nr. 399). Aufgrund der Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz inkl. jeweils anteiliger Nutzung der Balkonflächen, angemessen ^{*)}:

^{*)} 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.

Appartements

(Nr. 395 - 397. 1. OG - 3.OG): 315 m² á € 13,00 = € 4.095.-

WG - Wohnung

(Nr. 395 - 397. DG): 110 m² á € 14,00 = € 1.540.-

WG - Wohnungen

(Nr. 399, 1. OG - 3- OG): 235 m² á € 15,00 = € 3.525.-

Wohnung (Nr. 399, DG): 65 m² á € 14,00 = € 910.-

Ladenlokal

(Nr. 395 - 397, EG (links)): 45 m² á € 30,00 = € 1.350.-

Ladenlokal

(Nr. 395 - 397, EG (rechts)): 45 m² á € 30,00 = € 1.350.-

Ladenlokal (Nr. 399): 467 m² á € 10,00 = € 4.670.-

monatlich: € 17.440.-

jährlicher Rohertrag: € 209.280.-

abzüglich Bewirtschaftungskosten:

13,80 €/m² Instandhaltungsrücklage

(bei rd. 1.282 m² Wohn- / Nutzfläche) € 17.692.- rd.

351,00 € Verwaltung je Einheit € 4.914.-

3,00 % Verwaltung (Gewerbe) € 2.653.-

2,00 % Mietausfallwagnis (Wohnen) € 2.417.- rd.

4,00 % Mietausfallwagnis (Gewerbe) € 3.538.- rd.

(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 14,91 %) € - 31.214.-

Jahresreinertrag des Grundstücks: € 178.066.-

abzüglich:

3,00 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)

rd. € 876.500.- x 0,03 € - 26.295.-

Jahresreinertrag der baulichen Anlage: € 151.771.-

Übertrag: € 151.771.-

*) 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 ausschlaggebenden 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 2024, sind für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 1,70 % (± 0,80), Wohneigentum durchschnittlich 1,90 % (± 1,00), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,60 % (± 1,10), für Mietwohnhäuser 2,60 % (± 1,10), für gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil 2,90 % (± 0,90), für gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil durchschnittlich 3,10 % (± 0,90), für Geschäfts- und Bürogrundstücke 3,30 % (± 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.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Wohn- und Geschäftshauskomplex ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 3,00 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Wohn- und Geschäftshauskomplex, rd. 1.282 m² WF / NF, mittlere Wohn- und Geschäftslage, RND = 40 Jahre) anzusetzen ist.

Übertrag:	€ 151.771.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktive Restnutzungsdauer	40 Jahre
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	23,11
Ertragswert der baulichen Anlage:	
€ 151.771.- x 23,11	€ 3.507.400.- rd.
Bodenwert (ebf), rentierlicher Teil	€ 876.500.-
(Vorläufiger) Ertragswert	€ 4.383.900.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal -	€ - 200.000.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
Restfertigstellungsarbeiten im Bereich des Laden- lokals (Nr. 399), pauschal	€ - 350.000.-
Bodenwert des Hinterlandgrundstückes	€ 311.100.-
Ertragswert (Wohn- und Geschäftshäuser)	€ 4.145.000.-

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 (§ 26) ermittelt " (§ 35 - 39 ImmoWertV).

(vorl.) Sachwert	€	n.a.
(...) enthaltener Bodenwert *)	€	1.187.600.-

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

Ertragswert	€	4.145.000.-
--------------------	----------	--------------------

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 200.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung) sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Restfertigstellungsarbeiten, Hinterlandgrundstück) sind 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** (als Gesamtwert) 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:

€ 4.145.000.-

(in Worten: Vier Millionen einhundertfünfundvierzigtausend Euro)

(...) dies entspricht bezogen auf den (vorläufigen) Ertragswert in Höhen von € 4.383.900.- einem Wert von rd. € 3.420.- je m² Wohn- / Nutzfläche (rd. 1.282 m²) bzw. dem 20,9 -fachen marktüblichen Jahresrohertrag und liegt in der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ausgewiesenen Spannen (gemischt genutzte Grundstücke gewerblicher Mietanteil < 50 %: Ø 22 -fach (Spanne 13 - bis 31 -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 12.03.2025


 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.

9.6 Aufteilung der Einzelwerte der Flurstücke

Bei der vorliegenden Grundstücksüberbauung handelt es sich, da sich alle Flurstücke in der Hand des gleichen Eigentümers befinden, um eine sog. "Eigengrenzüberbauung". Eine vertikale Aufteilung des Gebäudes in selbstständige Einheiten, die eigentumsrechtlich jeweils einem Flurstück zugeordnet werden können, ist nicht möglich.

Die Flurstücke (1140 / 37, 1141 / 37 und 1142 / 37) bilden z.Zt. eine zusammenhängende wirtschaftliche und bauliche Einheit; eine getrennte Verwertung ist nicht vertretbar.

Zur Ableitung von **fiktiven** Einzelwerten wird der Verkehrswert der Vorderlandgrundstücke auf Grundlage der erzielbaren, marktüblichen Erträge aufgeteilt.

Hiernach schätze ich die Einzelwerte nach gleichen vorgenannten Kriterien auf:

- a.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Ehrenfeld, Blatt 19016, Gemarkung Ehrenfeld, Flur 72, Flurstück 1140 / 37, Gebäude- und Freifläche, Venloer Straße 399, Größe 222 m²

Einzelverkehrswert (fiktiv)	€	1.385.600.-	rd.
------------------------------------	----------	--------------------	-----

- b.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Ehrenfeld, Blatt 19016, Gemarkung Ehrenfeld, Flur 72, Flurstück 1141 / 37, Gebäude- und Freifläche, Venloer Straße 395, 397, Größe 220 m²

Einzelverkehrswert (fiktiv)	€	1.224.150.-	rd.
------------------------------------	----------	--------------------	-----

- c.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Ehrenfeld, Blatt 19016, Gemarkung Ehrenfeld, Flur 72, Flurstück 1142 / 37, Gebäude- und Freifläche, Venloer Straße 395, 397, Größe 220 m²

Einzelverkehrswert (fiktiv)	€	1.224.150.-	rd.
------------------------------------	----------	--------------------	-----

- d.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Ehrenfeld, Blatt 19016, Gemarkung Ehrenfeld, Flur 72, Flurstück 408, Gebäude- und Freifläche, Venloer Straße 395, 397, Größe 616 m²

Einzelverkehrswert € **311.100.-** rd.

50259 Pulheim, den 12.03.2025

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



Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Straßenansicht, Rückansicht Nr. 395 - 397	1 - 2
• Dachfläche Anbau, Ladenlokal Nr. 395 - 397	3 - 4
• Ladenlokal (rechts) Nr. 395 - 397	5 - 6
• WC - Anlage, Ladenlokal (links) Nr. 395 - 397	7 - 8
• Ladenlokal (links) Nr. 395 - 397, WC - Anlage	9 - 10
• Kellertreppe	11 - 12
• Kellerflur, Müllraum	13 - 14
• Müllraum, Kellerflur	15 - 16
• Mieterkeller, Treppe	17 - 18
• Laubengang	19 - 20
• Wohnungseingangstür, Fußboden	21 - 22
• Bad, Küche	23 - 24
• Bad, Feuchtigkeitsschaden im Bad	25 - 26
• Küche, Bad	27 - 28
• Laubengang, Flur	29 - 30
• Appartement, Bad	31 - 32
• Küche, Appartement	33 - 34
• Laubengang, Küche	35 - 36
• Bad, Balkon	37 - 38
• Wohnungseingangstür DG, Bad	39 - 40
• Bad, Schimmelpilz im Deckenbereich der Dusche	41 - 42
• Ladenlokal Nr. 399, zerstörte Haustür Nr. 399	43 - 44
• Treppenhaus Nr. 399, Kellerraum	45 - 46
• Kellerraum, Treppenhaus	47 - 48
• Treppenhaus, Rauchabzug im Treppenhaus	49 - 50
• Küche, Balkon	51 - 52
• Dachfläche Anbau, Fassade Nr. 399	53 - 54
• Bad, Zimmer	55 - 56
• Küche, Balkon	57 - 58
• Sicherungskasten, Bad	59 - 60