

Verkehrswertgutachten Wohn- und Bürogebäude
Wilhelm-Schlombs-Allee 2 in 50858 Köln-Junkersdorf - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF Am Beethovenpark 34
Sachverständiger für die Bewertung von 50935 Köln, 06.03.23
bebauten und unbebauten Grundstücken Telefon: 0151 / 41418630
- Grundstückssachverständiger BDGS - 0221 / 94387218

- Internetversion als Kurzfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 092 K 096/22
beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)
des mit einem
Wohn- und Bürogebäude
bebauten Grundstücks



Wilhelm-Schlombs-Allee 2
in
Köln-Junkersdorf

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Wohn- und Bürogebäude
bebauten Grundstücks**

Wilhelm-Schlombs-Allee 2

in

Köln-Junkersdorf

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 15.02.2023

zu:

5.690.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 67 Seiten inkl. 13 Anlagen
mit 38 Seiten und ist in 6-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges.....	6
2.3	Planungs- und Baurecht	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage.....	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	10
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude	12
3.	Wertermittlung.....	14
4.	Verkehrswert.....	15
5.	Allgemeine Hinweise.....	16
6.	Anlagen	17

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Wohn- und Bürogebäude Wilhelm-Schlombs-Allee 2 in 50858 Köln-Junkersdorf
Nutzung:	Wohnungen vermietet bzw. eigengenutzt; Büroeinheiten vermietet, eigengenutzt bzw. leer stehend
Zwangsverwalterin:	Rechtsanwältin Rania Kour Merlostraße 2 in 50668 Köln
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln
• Sachwert:	5.679.000 €
Bodenwert:	2.606.000 €
Gebäudewert:	2.983.000 €
Wert der Außenanlagen:	150.000 €
vorläufiger Sachwert:	5.739.000 €
• Ertragswert:	5.692.000 €
Wohnfläche:	rd. 910 m ²
Bürofläche (inkl. Nebenflächen):	rd. 257 m ²
Eingangshalle (Entree):	rd. 97 m ²
Lagerfläche:	rd. 159 m ²
jährlicher Rohertrag:	190.194 €
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %
• Vergleichswert:	5.646.000 €
Rohertragsfaktor:	30
• Verkehrswert:	5.690.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 19.12.2022 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren Geschäfts-Nr. 092 K 096/22 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Bürogebäude bebauten Grundstücks Wilhelm-Schlombs-Allee 2 in Köln-Junkersdorf erstellt werden.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Gemäß Auftrag sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

- das Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- die Namen aller Mieter und Pächter
- möglicherweise vom Schuldner innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten mit entsprechendem Hinweis
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Köln
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 15.02.2023 vorgenommen. Die Wohnung Nr. 4 im 2. Obergeschoss konnte von mir nicht besichtigt und aufgemessen werden.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Lövenich auf dem Blatt 34.403 unter der lfd. Nr.1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Lövenich, Flur 30, Flurstück 108,
Gebäude- u. Freifläche, Philipp-Röhl-Str.,
Größe 2.064 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 108 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch, der aktuellen Lagebezeichnung „*Wilhelm-Schlombs-Allee 2*“ und der Nutzungsart „*Mischnutzung mit Wohnen*“ nachgewiesen.

Wilhelm-Schlombs-Allee 2 ist die amtliche Hausnummer des Bewertungsobjekts.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungs- und dem Zwangsverwaltungsvermerk keine Eintragungen. Diese Vermerke sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des

Grundbuchs können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Zur Zwangsverwalterin ist Frau Rechtsanwältin Rania Kour, Merlostraße 2 in 50668 Köln, bestellt worden.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 25.02.2023 ruhen auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 02.01.2023 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Das Gebäude Wilhelm-Schlombs-Allee 2 ist nicht als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

In dem Wohn- und Bürogebäude befinden sich 9 Wohneinheiten (davon 7 vermietet, 1 eigengenutzt und 1 durch Familienangehörige des Eigentümers genutzt) sowie 9 Büroeinheiten (davon 5 vermietet und 4 eigengenutzt bzw. leer stehend). Mitzubewertendes Zubehör ist nicht vorhanden. Die Einrichtungsgegenstände in den Büroeinheiten gehören den Mietern bzw. einer Firma des Eigentümers.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ (Baufläche, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dient) ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 61439. 03 „*Konversion Kaserne Haelen / Wohnen am Stadtwald in Köln-Jun-*

kersdorf“ (Rechtskraft 13.11.2000, Auszug s. Anlage 11) trifft für das zu bewertende folgende Festsetzungen:

- MI = Mischgebiet
- III-geschossig
- Grundflächenzahl 0,6
- geschlossene Bauweise

Aufgrund der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen Bebauung ergeben sich die Grundflächenzahl zu rd. 0,3 und die Geschossflächenzahl zu rd. 0,8. Wegen der IV-geschossigen Bauart des Bewertungsobjekts s.u. Ziffer 2.6.2.

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird durch die Wilhelm-Schlombs-Allee (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung und wenigen Parkmöglichkeiten) sowie durch die Philip-Röhl-Straße (mit Betonsteinpflaster befestigte Anliegerstraße) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Unberücksichtigt hiervon bleiben Abgaben, die künftig nach dem Kommunalabgabengesetz NRW für die Verbesserung und die Erneuerung der Erschließungsanlagen anfallen könnten.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im westlich des Grüngürtels gelegenen, linksrheinischen Stadtteil Junkersdorf (rd. 15.000 Einwohner), der zum Kölner Stadtbezirk Lindenthal (rd. 154.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 6 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte), im sog. „*Stadtwaldviertel*“.

Köln ist als viertgrößte Stadt Deutschlands und bedeutendstes Wirtschaftszentrum in Nordrhein-Westfalen Sitz zahlreicher Industrie-, Handels-, Bank-, Versicherungs- und Medienunternehmen, verfügt als Universitätsstadt über ein umfassendes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln-Bonn.

Die verkehrsgünstige, zentrumsnahe und gleichzeitig grüne Lage macht Junkersdorf, das mit den nördlich und westlich gelegenen Stadtteilen Müngersdorf, Lövenich und Weiden zu einem Siedlungsgebiet zusammengewachsen ist, zu einer bevorzugten Wohngegend im Kölner Westen. Der alte Ortskern liegt rund um den Guntharplatz und entlang der Kirchstraße. Am südlichen Ortsrand entstand Mitte der 70er Jahre ein Wohnkomplex mit Hochhäusern. Sehr gute Wohnlagen mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern befinden sich direkt an der Grenze zum Stadtwald im sog. Stadtwaldviertel und westlich des Kölner Stadions. Südlich der Wohngebiete am Autobahnkreuz Köln-West (A 1 / A 4) liegt Marsdorf mit einem attraktiven Gewerbegebiet (Super-, Elektro- und Möbelmärkte). Durch die zentrumsnahe Lage verfügt Junkersdorf über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Aachener Straße und die Dürener Straße führen in die Innenstadt. Über die Auffahrten Köln-Lövenich bzw. Frechen erreicht man die A 1 bzw. die A 4 und das Autobahnkreuz Köln-West. Junkersdorf verfügt über ein eigenes kleines Zentrum, in dem der tägliche Einkaufsbedarf gedeckt werden kann.

1938 errichtete das Kölner Heeresbauamt an der Dürener Straße die als Nachrichtenkasernen genutzte Etzel-Kaserne. Von 1949 bis 1996 wurde sie, jetzt Kaserne Haelen genannt, von den Belgischen Streitkräften genutzt. Die alte Anlage, deren Gebäude den Krieg weitgehend überlebt hatten, wurde gepflegt und durch wenige Neubauten ergänzt. Nach Aufgabe des Standorts durch die Belgier entstand seit 2000 auf dem einstigen, denkmalgeschützten Kasernengelände das Stadtwaldviertel. In dem neuen Wohngebiet ergänzen sich moderne Neubauten und umgebaute Kasernengebäude zu einem hochwertigen Wohnviertel.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtwaldviertel rd. 100 m nördlich der Dürener Straße, über die man in östlicher Richtung nach rd. 1,3 km und Überqueren der Militärringstraße nach Lindenthal und nach weiteren rd. 2,5 km zur Inneren Kanalstraße / Universitätsstraße gelangt. Bis in die Kölner Innenstadt (Dom) beträgt die Entfernung vom Bewertungsobjekt rd. 7 km. In der unmittelbaren Nachbarschaft des zu bewertenden Grundstücks befindet sich II- bis VI-geschossige Bebauung, überwiegend Wohnbebauung, tlw. auch gemischte Bebauung.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen tlw. in unmittelbarer Nähe; weitere Einkaufsmärkte sind mit dem Pkw in rd. 5 Minuten erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich am Salzburger Weg in einer Entfernung von rd. 0,4 km; die Haltestelle Stüttgenhof der Straßenbahnlinie 7 ist in einer Entfernung von rd. 0,9 km zu erreichen. Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Frechen der A 1 beträgt rd. 2 km. Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind ebenso in der Nähe wie das Erholungsangebot des Stadtwalds.

Der Plötz-Immobilienführer stuft die Lage des Bewertungsobjekts als sehr gute Wohnlage ein. Gemäß der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks nur geringe Lärmbeeinträchtigungen durch Straßenverkehr (s. Anlage 10).

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 7), den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 8.1 und 8.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 9.1 und 9.2) entnommen werden.

Die Freiflächen des überwiegend durch hohe Hecken mit einem Tor in der nordwestlichen Grundstücksecke, tlw. auch durch einen Sichtschutzzaun mit einem doppelflügeligen Tor an der Wilhelm-Schlombs-Allee eingefriedigten Grundstücks werden genutzt als

- mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen zu den Hauseingängen,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung mit einem Metallgittertor mit Elektroantrieb zu den überdachten Stellplätzen (Carport mit Kunststoffwellplatteneindeckung für 3 Pkw), die zu den Wohnungen Nr. 8 und Nr. 9 gehören,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Pkw-Stellplatzfläche für die Wohnungen Nr. 1 bis Nr. 7,
- als Grünfläche zur Wohnung Nr. 7 mit Rasen, Sträuchern und Bäumen sowie
- als Freizeitfläche zur Wohnung Nr. 8 mit Rasen, Sträuchern und Bäumen, mit einer mit Betonplatten befestigten Terrasse, mit einem Pool (mit ausfahrbarer Abdeckung) nebst Dusche (davor großflächig Holzdielen) und mit einem Metall-Gartenhaus (mit der Technik für den Pool).

Auch vom Balkon der Wohnung Nr. 9 im 1. Obergeschoss gelangt man über eine verzinkte Metalltreppe zu dieser Freizeitfläche.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen jedoch keine Anzeichen vor.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 03.01.2023 liegt das zu bewertende Grundstück *„im Bereich des hier nachrichtlich erfassten Altstandortes mit der Nr. 30603 und der Bezeichnung „Kaserne Haelen, Dürener Str./Salzburger Weg“*. *Durch Sanierungen wurden schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgeschlossen. Bei Nutzungsänderungen ist in der Regel eine Neubewertung erforderlich und unter Umständen sind weitere*

Maßnahmen durchzuführen.“ Ein Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts kann aus diesen Feststellungen nicht abgeleitet werden.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, I- bis IV-geschossigen, voll unterkellerten Wohn- und Bürogebäude bebaut, das auf dem Gelände der ehemaligen belgischen Kaserne Haelen um 1996 als Stabsübungsgebäude in massiver Bauweise (zur Nutzung als Bunker geeignet) errichtet wurde. Am 19.12.2008 hat die Stadt Köln die Baugenehmigung „zur Änderung eines Büro- und Veranstaltungsgebäudes zu einem Büro- und Wohngebäude einschl. Umbau und Aufstockung (Staffelgeschoss)“ erteilt. Gleichzeitig erging ein Befreiungsbescheid wegen Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschosshöhe III (war erforderlich, da das Staffelgeschoss ein Vollgeschoss ist - das Treppenhaus springt nicht von der Außenkante des Geschosses zurück). Im Zusammenhang mit den Umbaumaßnahmen wurden in dem bisherigen „Hörsaal“ eine Zwischendecke eingezogen und hier 2 eingengenutzte Wohnungen ausgebaut. Die Bauakte bei der Stadt Köln enthält keine Hinweise zur Baufertigstellung. Nach Eigentümerangabe ist die Heizungsanlage vor rd. 10 Jahren erneuert worden.

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist überwiegend als zufriedenstellend zu bezeichnen. Allerdings wurden bei der Ortsbesichtigung folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. streichbedürftiges Sichtmauerwerk
- überwiegend streichbedürftiger Außenputz (2. Obergeschoss und Staffelgeschoss)
- tlw. Feuchtigkeitserscheinungen an Außen- und Innenwänden, überwiegend durch nicht fachgerecht ausgeführte Balkone, die allerdings schon einmal aufwändig (mit Drainage) saniert wurden
- nach Mieterangaben tlw. nicht funktionierende Wandheizkörper
- tlw. nicht fachgerecht eingesetzte, tlw. fehlende Türen

- Glasbruch in der südlichen Hauseingangstür und einer Balkontür
- ein defekter Balkonschiebetürgriff
- tlw. nicht fachgerecht ausgeführte Laminatabschlüsse
- unzureichendes Tageslicht in den Büroräumen
- tlw. fehlende Beiputzarbeiten an Fenster und Türen
- Renovierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf im hinteren Treppenhaus (Geländer, Fliesen, Putz, Hauseingangstür)

Nach dem örtlichen Aufmaß (bzw. aufgrund Berechnung nach der Bauzeichnung für die Wohnung Nr. 4) ergeben sich insgesamt folgende Wohn- und Nutzflächen (Wohn- und Nutzflächenberechnung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlagen 12.1 - 12.5):

• Wohnflächen:	rd. 910 m ²
• Büroflächen ohne Nebenflächen:	rd. 231 m ²
• Nebenflächen zu den Büroflächen ¹ :	rd. 26 m ²
• Eingangshalle (Entree):	rd. 97 m ²

• Wohn- und Nutzflächen insgesamt:	rd. 1.264 m ²

Die Wohnungen und Büroeinheiten verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Geschosse:

- Erdgeschoss: 2 Wohnungen und 3 Büroeinheiten
- 1. Obergeschoss: 1 Wohnung und 6 Büroeinheiten
- 2. Obergeschoss: 4 Wohnungen
- Staffelgeschoss: 2 Wohnungen

Für die Wohnung Nr. 7 im Erdgeschoss liegt keine Baugenehmigung vor. Sie wurde im Bereich der im Erdgeschoss vorhandenen Büroeinheiten nachträglich ausgebaut (Kabelkanäle sind noch vorhanden, Umbau eines Fensters in eine Haus- bzw. Wohnungseingangstür, s. Anlage 13.6). Die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit wird vorliegend unterstellt.

¹ gemeinsame Nutzung durch Eigentümer und Mieter

Im Kellergeschoss befinden sich Lagerräume (tlw. mit einer nicht mehr funktionsfähigen Lüftungsanlage) mit einer Nutzfläche gemäß der Bauzeichnung von insgesamt rd. 159 m², eine große Toilettenanlage (dimensioniert nach der vormaligen Nutzung), Heizungs- und Technikräume sowie 9 Kellerräume für Mieter und Eigentümer.

Die Bruttogrundfläche des Wohn- und Bürogebäudes ergibt sich aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 2.604 m² (Berechnung s. Anlage 4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 13) zu entnehmen.

3. Wertermittlung

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.4 = **5.679.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **5.692.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **5.646.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,2 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Wohn- und Bürogebäude bebauten Grundstücks Wilhelm-Schlombs-Allee 2 in Köln-Junkersdorf wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswertes ermittelt zu:

5.690.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder die Energieeinsparverordnung (EnEV) betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohn- und Nutzflächenberechnung
6. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
7. Luftbild Google Earth
8. Übersichtskarten
9. Auszüge aus Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
10. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
11. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 61439.03
12. Bauzeichnungen
13. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 06.03.2023

(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes
und des Beleihungswertes

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land

Nordrhein-Westfalen:

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ²

**Freistehendes, I- bis IV-geschossiges, voll unterkellertes
Wohn- und Bürogebäude
Wilhelm-Schlombs-Allee 2**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk, Innenwände tlw. in Ständerwerk
Außenwandflächen	Sichtmauerwerk mit Anstrich, Wärme- dämmputz im 2. OG u. Staffelgeschoss, Eingangshalle auf der Nord- und Süd- seite über 2 Geschosse mit Metall-/Glas- front
Decken	Beton
Dächer	Betonflachdächer mit Bitumenabklebung und Kiesschüttung
Regenfallrohre	in Zinkblech
Haupteingangstür vorn	Metalltüranlage mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangsvorbau	Metallkonstruktion
Hauseingangstür hinten	Kunststofftür mit isolierverglastem Lichtausschnitt, verzinkte Metalltreppe mit Betonplatten zum Hauseingang

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Treppenhaus hinten	Kunststeintreppen mit Metallstabgeländern mit Holz- bzw. Metallhandläufen, Böden mit Kunststeinbelag
Treppen in Eingangshalle	Kunststeintreppen mit Metallstabgeländern mit Holzhandläufen
Kellerausgangstreppe	in Beton mit Metallgeländer
Kellerausgangstür	Metalltür
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, weiß lackiert
Bodenbeläge	in den Wohnungen Laminat-, Parkett-, Naturstein- bzw. Fliesenbelag; in den Büroeinheiten und in der Eingangshalle Fliesenbelag
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. Oberlicht in Metall mit Isolierverglasung
Balkon- und Terrassentüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. als Schiebetüren
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Anstrich, tlw. Sichtbeton bzw. Sichtmauerwerk, Wandfliesen in den Bädern, Duschbädern und WC-Räumen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen
Elektrische Installation	in normaler Ausführung

noch Anlage 3

Heizung	Ölwarmwasserzentralheizung (Brennwertkessel), Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, tlw. durch Handtuchheizkörper
Heizöllagerung	4 Kunststofftanks mit einem Fassungsvermögen von je 1.500 ltr. im Kellergeschoss
Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen	<ul style="list-style-type: none">- Wohnungen Nrn. 1 - 7 im EG, 2. OG und im Staffelgeschoss: je Wohnung ein Bad bzw. Duschbad mit Wanne (tlw. Eckwannen) bzw. Dusche, WC und Handwaschbecken, tlw. innenliegend- Wohnung Nr. 8 im EG: Duschbad mit Dusche und Handwaschbecken; WC-Raum mit WC und Handwaschbecken; Bad mit Eckwanne, WC, Bidet und 2 Handwaschbecken- Wohnung Nr. 9 im 1. OG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken; Bad mit Eckwanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch- WC-Raum zu den Büroeinheiten mit WC und Handwaschbecken- KG: Damen-WC mit 2 WC's und Handwaschbecken, Herren-WC mit ca. 10 WC's und Handwaschbecken

noch Anlage 3

Balkone	verputzte Mauerwerksbrüstungen mit Zinkblechabdeckungen, Betonplatten- bzw. Holzdielenbelag, tlw. mit seitlichem Sichtschutz, tlw. mit Pergola, tlw. mit Überdachung (Trapezblech), überwiegend mit Strom- und Wasseranschluss
Sonstiges	Kabelkanäle in den Büroräumen

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 13.1 - 13.12) zu entnehmen.

Anlage 4

**Ermittlung der Bruttogrundfläche
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen**

Kellergeschoss:

$$\begin{aligned} & 37,96 * 20,71 - 2 * (9,51 * 1,25 + 1,26 * 5,21 \\ & + 8,35 * 1,72 + 4,10 * 1,25 + 4,10 * 2,50 \\ & + 4,86 * 4,24) \end{aligned} = 648,56$$

Erdgeschoss:

$$648,56 - 1,74 * 12,24 = 627,26$$

1. Obergeschoss:

$$627,26 - 1,25 * 18,21 = 604,50$$

2. Obergeschoss:

$$\begin{aligned} & 21,91 * 20,71 - 2 * (8,24 * 1,25 + 1,25 * 5,21 \\ & + 8,95 * 1,67) \end{aligned} = 390,24$$

Staffelgeschoss:

$$\begin{aligned} & 390,24 - 2 * (1,86 * 5,21 + 6,09 * 1,12) \\ & + 2,73 * 8,63 \end{aligned} = 333,66$$

Summe

$$= 2.604,22 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{2.604 \text{ m}^2}$$

Anlage 5

**Wohn- und Nutzflächenberechnung³
nach dem örtlichen Aufmaß⁴
und der Wohnflächenverordnung**

Erdgeschoss

Büroeinheiten:

Büroeinheit Nr. 1 $8,00 * 5,00$ = $40,00 \text{ m}^2$

Büroeinheit Nr. 2 $6,16 * 3,25$ = $20,02 \text{ m}^2$

Büroeinheit Nr. 3 $3,75 * 6,27$ = $23,51 \text{ m}^2$

= $83,53 \text{ m}^2$

Summe Büroeinheiten = **rd. 84 m^2**

Eingangshalle (Entree) und Nebenflächen:

Eingangshalle $5,95 * 17,0 - 2,29 * 1,94$ = $96,71 \text{ m}^2$

Teeküche $2,07 * 3,98$ = $8,24 \text{ m}^2$

WC-Raum $1,84 * 2,14$ = $3,94 \text{ m}^2$

Abstellraum $2,09 * 3,75 + 4,17 * 1,55$ = $14,30 \text{ m}^2$

= $123,19 \text{ m}^2$

Summe Eingangshalle (Entree) und Nebenflächen = **rd. 123 m^2**

³ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

⁴ Die Flächen der Wohnung Nr. 4 sind der Bauzeichnung entnommen.

noch Anlage 5**Wohnung Nr. 7**

Wohnzimmer	$4,99 * 6,07 + 0,67 * 1,35$	=	31,19 m ²
Schlafzimmer	$3,27 * 6,12$	=	20,01 m ²
Duschbad	$1,79 * 4,86 - 0,66 * 1,43$	=	7,76 m ²
Flur	$2,09 * 2,35 - 1,09 * 1,07/2$	=	4,33 m ²

Summe		=	63,29 m ²
		=	rd. 63 m²

Wohnung Nr. 8**- untere Ebene**

Wohnzimmer	$3,86 * 3,90 + 9,20 * 7,12$ $- 3,28 * 1,53 + 3,90 * 3,16$	=	87,86 m ²
Schlafzimmer I	$6,40 * 3,74$	=	23,94 m ²
Küche	$3,88 * 5,30 + 0,94 * 0,51$	=	21,04 m ²
Abstellraum	$1,38 * 3,80$	=	5,24 m ²

- obere Ebene

Schlafzimmer II	$1,00 * 2,68 + 4,70 * 3,23$ $- 0,23 * 0,55$	=	17,74 m ²
Gästezimmer	$3,70 * 5,12$	=	18,94 m ²
Ankleide / Flur	$3,27 * 5,43$	=	17,76 m ²
Bad	$3,24 * 4,26 - 1,74 * 0,44$ $- 0,12 * 0,40$	=	12,99 m ²
Duschbad	$1,80 * 2,12$	=	3,82 m ²
WC-Raum	$1,25 * 1,92$	=	2,40 m ²
Flur	$2,28 * 1,02 + 1,66 * 1,90$	=	5,48 m ²

Summe		=	217,21 m ²
		=	rd. 217 m²

noch Anlage 5

1. Obergeschoss

Büroeinheit Nr. 4	$3,77 * 6,27$	=	23,64 m ²
Büroeinheit Nr. 5	$6,74 * 5,02$	=	33,83 m ²
Büroeinheit Nr. 6	$4,87 * 3,28$	=	15,97 m ²
Büroeinheit Nr. 7	$4,88 * 3,27$	=	15,96 m ²
Büroeinheit Nr. 8	$6,75 * 5,02$	=	33,88 m ²
Büroeinheit Nr. 9	$3,76 * 6,31$	=	23,73 m ²

		=	147,01 m ²
Summe Büroeinheiten		=	rd. 147 m²

Wohnung Nr. 9

- untere Ebene

Wohnzimmer	$5,43 * 3,85 + 4,12 * 9,36$	=	59,47 m ²
Schlafzimmer I	$5,08 * 3,68 + 0,24 * 1,34$	=	19,02 m ²
Schlafzimmer II	$6,42 * 4,02 - 1,32 * 0,34$	=	25,36 m ²
Küche	$3,78 * 5,17$	=	19,54 m ²
Abstellraum Balkon	$2,84 * 1,72$	=	4,88 m ²
Balkon (zu ¼)	$2,82 * 9,60 * 0,25$	=	6,77 m ²

- obere Ebene

Gästezimmer	$3,36 * 5,49 - 0,35 * 1,34$ $- 0,75 * 1,25$	=	17,01 m ²
Ankleide / Flur	$5,43 * 2,48 + 0,76 * 1,81$	=	14,84 m ²
Bad	$4,28 * 3,33 - 1,33 * 0,36$	=	13,77 m ²
Duschbad	$2,08 * 1,26$	=	2,62 m ²

noch Anlage 5

Flur	$3,08 * 6,73 + 2,10 * 1,07$		
	$+ 0,22 * 1,23 + 1,96 * 1,98$	=	27,13 m ²
Abstellraum	$1,85 * 3,01$	=	5,57 m ²

Summe		=	215,98 m ²
		=	rd. 216 m²

2. Obergeschoss

Wohnung Nr. 1

Wohnzimmer	$2,68 * 1,77 + 4,46 * 4,99$		
	$- 0,62 * 3,60$	=	24,77 m ²
Schlafzimmer	$3,03 * 4,93$	=	14,94 m ²
Küche	$2,35 * 3,10$	=	7,28 m ²
Duschbad	$3,39 * 1,70$	=	5,76 m ²
Flur	$5,14 * 1,68 + 0,97 * 0,12$	=	8,75 m ²
Balkon (zu ¼)	$6,28 * 1,82 * 0,25$	=	2,85 m ²

Summe		=	64,36 m ²
		=	rd. 64 m²

Wohnung Nr. 2

Wohnzimmer	$5,19 * 3,87$		
Schlafzimmer	$3,42 * 3,32$	=	11,35 m ²
Flur	$2,72 * 1,97 - 0,63 * 0,11$	=	
	$+ 2,55 * 1,00 + 2,01 * 1,32$	=	10,49 m ²
Bad	$1,62 * 2,40$	=	3,89 m ²
Küche	$1,81 * 3,77 - 0,70 * 0,67$	=	6,36 m ²
Balkon (zu ¼)	$1,37 * 4,92 * 0,25$	=	1,68 m ²

Summe		=	53,85 m ²
		=	rd. 54 m²

noch Anlage 5**Wohnung Nr. 3**

Wohnzimmer	$5,18 * 3,84$	=	19,89 m ²
Schlafzimmer	$3,48 * 3,32$	=	11,55 m ²
Flur	$2,71 * 1,94 + 2,54 * 0,99$ $+ 1,99 * 1,31$	=	10,38 m ²
Bad	$1,59 * 2,43$	=	3,86 m ²
Küche	$1,78 * 3,76 - 0,72 * 0,69$	=	6,20 m ²
Balkon (zu ¼)	$1,40 * 4,84 * 0,25$	=	1,69 m ²

Summe		=	53,57 m ²
		=	rd. 54 m²

Wohnung Nr. 4

Wohnzimmer		=	28,70 m ²
Schlafzimmer		=	15,26 m ²
Arbeitszimmer		=	9,70 m ²
Küche		=	8,80 m ²
Duschbad		=	5,87 m ²
Flur		=	6,54 m ²
Abstellraum		=	1,63 m ²
Balkon (zu ¼)		=	4,34 m ²

Summe		=	80,84 m ²
		=	rd. 81 m²

noch Anlage 5

Staffelgeschoss**Wohnung Nr. 5**

Wohnzimmer	$3,75 * 5,94$	=	22,27 m ²
Schlafzimmer	$3,51 * 4,84 - 1,64 * 0,73$	=	15,79 m ²
Arbeitszimmer	$2,49 * 3,20 - 0,50 * 1,44$	=	7,25 m ²
Küche	$2,78 * 2,65$	=	7,37 m ²
Bad	$1,68 * 2,79$	=	4,69 m ²
WC-Raum	$1,47 * 1,18$	=	1,74 m ²
Flur	$1,08 * 1,31 + 2,98 * 1,72$ $+ 4,21 * 1,20$	=	11,59 m ²
Balkon (zu ¼)	$(3,56 * 3,57 + 5,30 * 2,26$ $+ 0,77 * 3,06 + 3,36 * 3,76$ $+ 5,06 * 0,67) * 0,25$	=	10,77 m ²

Summe		=	81,47 m ²
		=	rd. 81 m²

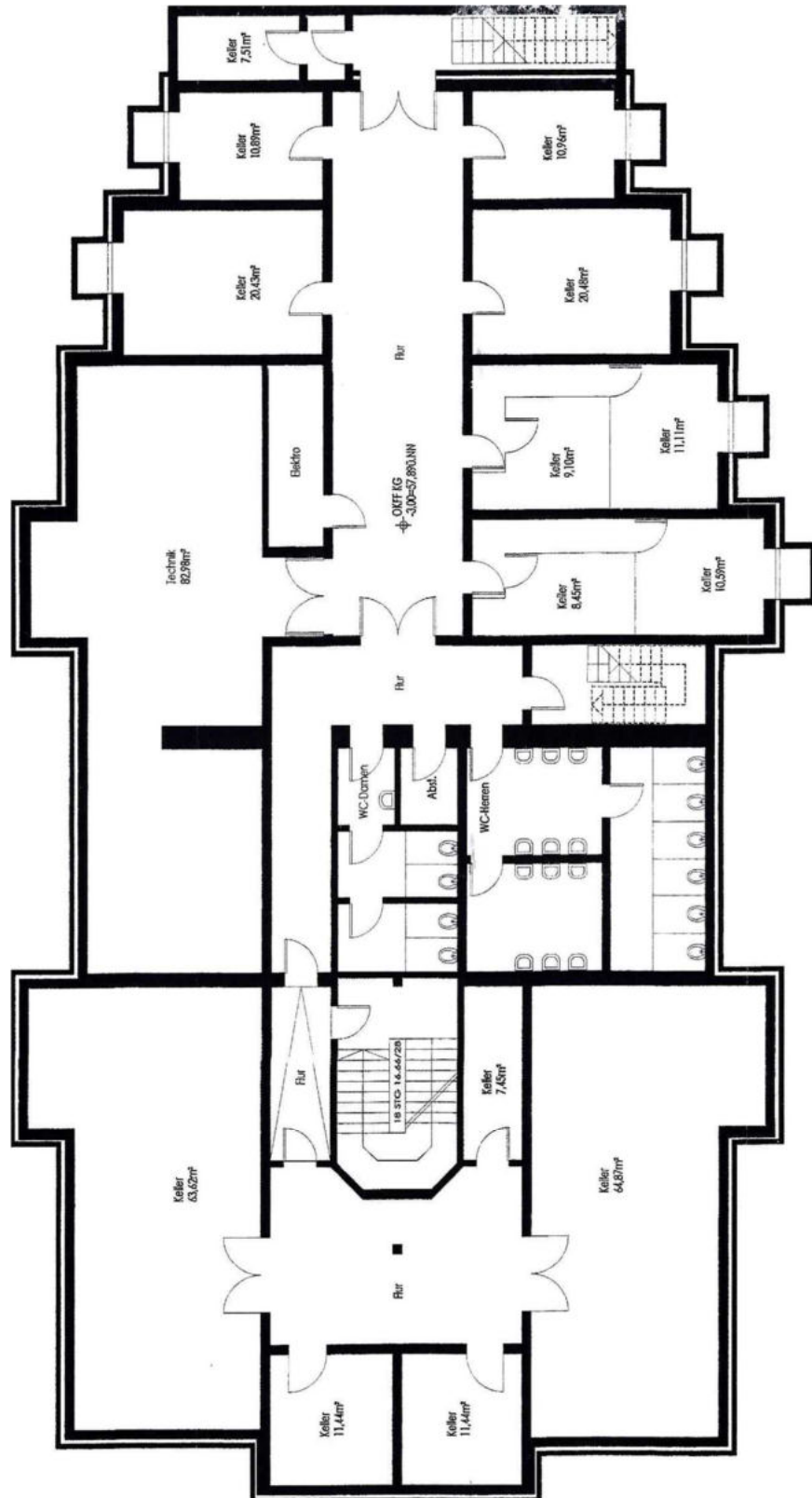
Wohnung Nr. 6

Wohnzimmer	$3,75 * 5,95$	=	22,31 m ²
Schlafzimmer	$3,13 * 4,42$	=	13,84 m ²
Arbeitszimmer	$2,73 * 2,79$	=	7,62 m ²
Küche	$2,85 * 2,70$	=	7,70 m ²
Bad	$1,65 * 2,82$	=	4,65 m ²
WC-Raum	$1,43 * 1,18$	=	1,69 m ²
Flur	$1,34 * 1,62 + 2,94 * 1,35$ $+ 4,26 * 1,21$	=	11,29 m ²
Balkon (zu ¼)	$(3,49 * 3,58 + 5,30 * 2,22$ $+ 0,78 * 3,02 + 3,76 * 3,16$ $+ 5,06 * 0,67) * 0,25$	=	10,47 m ²

Summe		=	79,57 m ²
		=	rd. 80 m²

Bauzeichnung Kellergeschoss

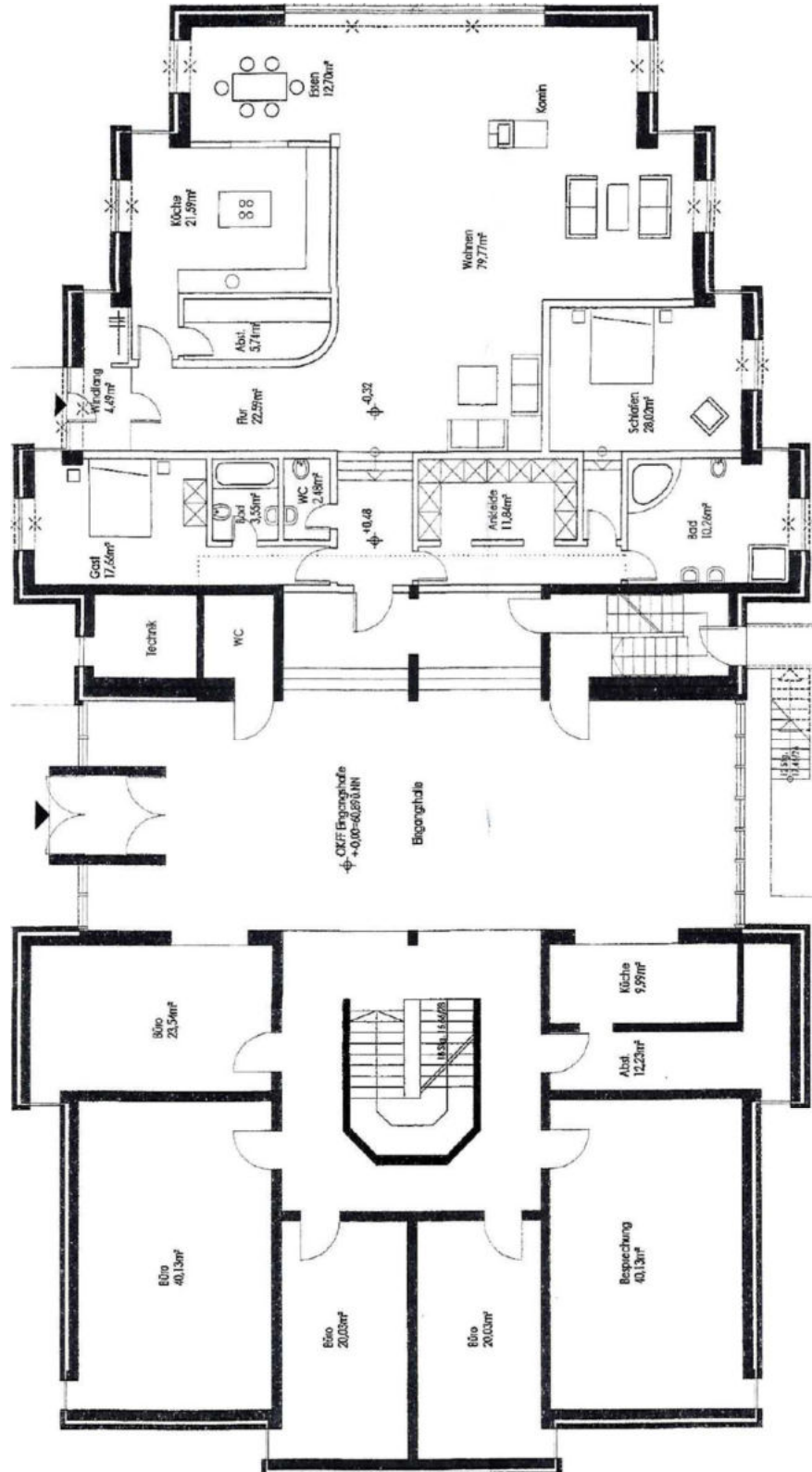
Anlage 12.1



Bauzeichnung Erdgeschoss

Anlage 12.2

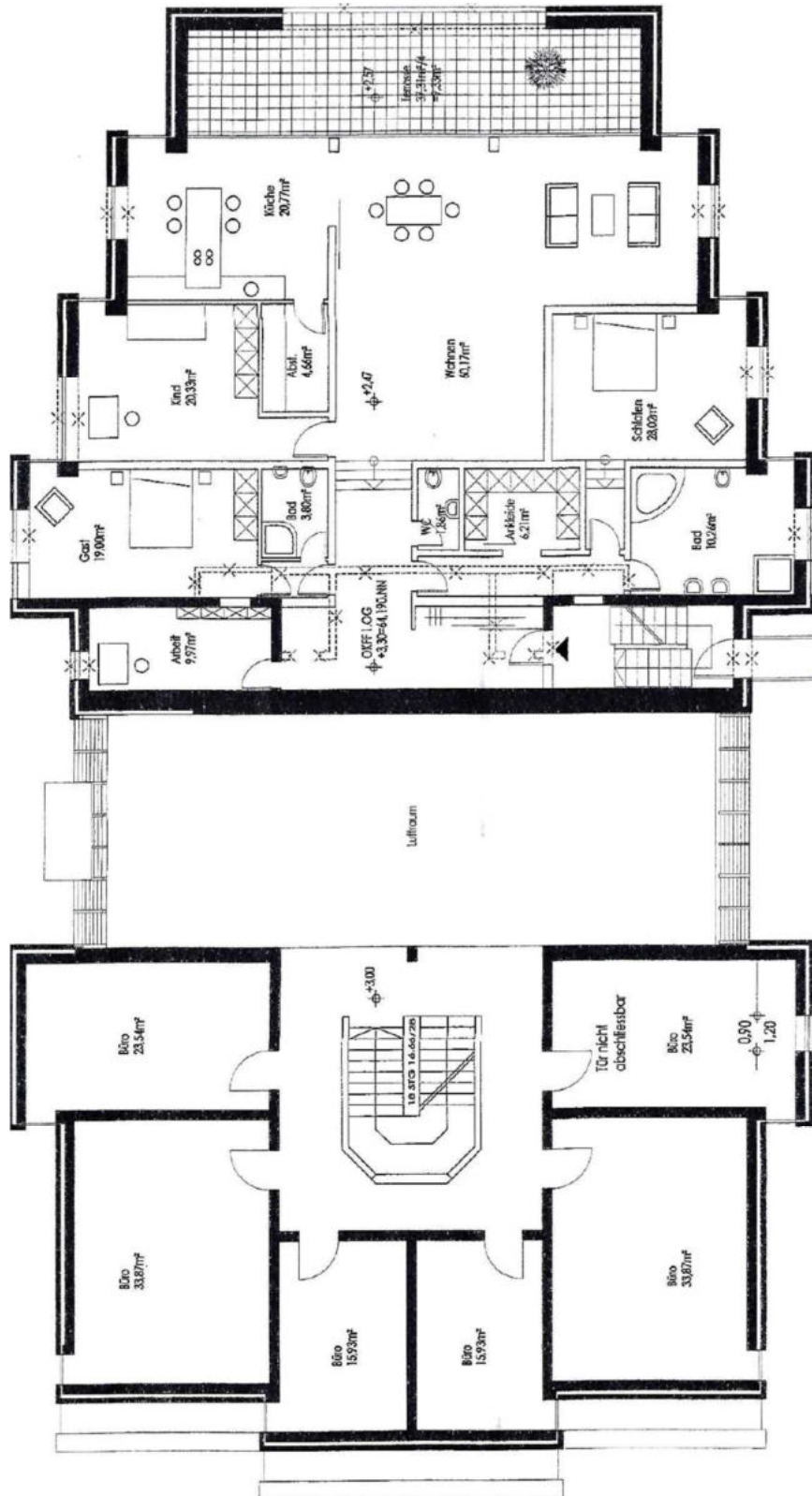
- tatsächlicher Grundriss tlw. abweichend -



Bauzeichnung 1. Obergeschoss

Anlage 12.3

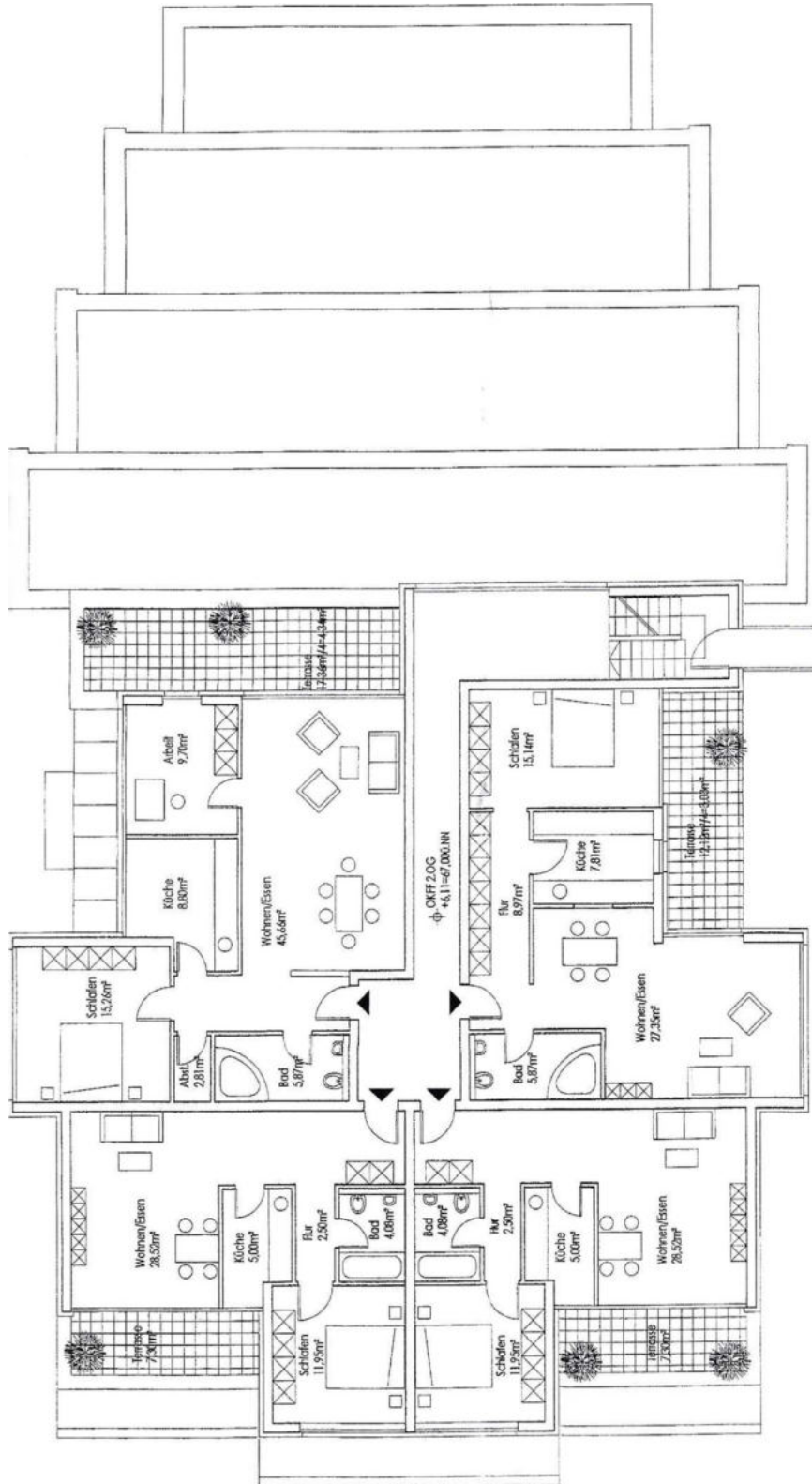
- tatsächlicher Grundriss tlw. abweichend -



Bauzeichnung 2. Obergeschoss

Anlage 12.4

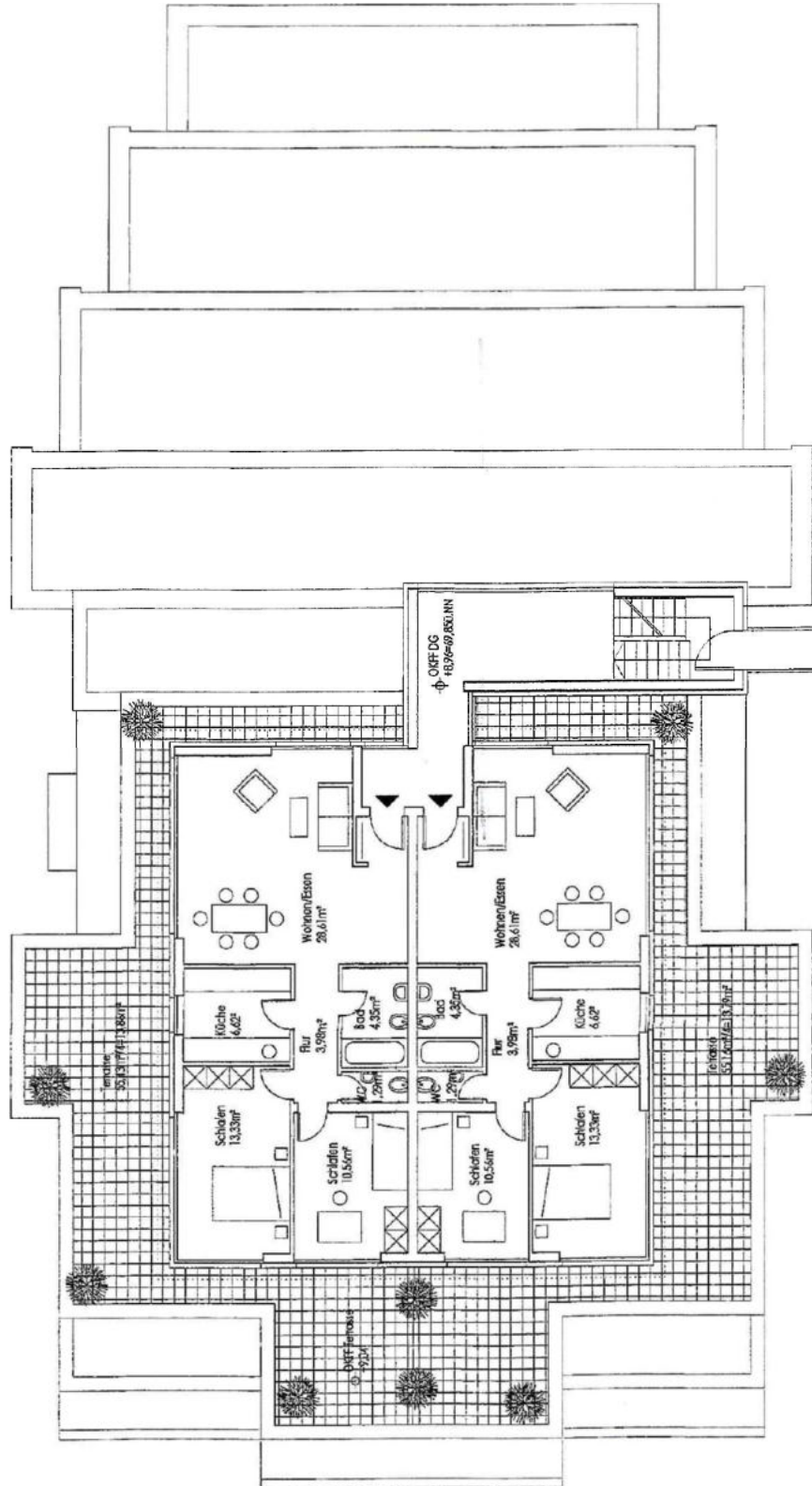
- tatsächlicher Grundriss tlw. abweichend -



Bauzeichnung Staffelgeschoss

Anlage 12.5

- tatsächlicher Grundriss tlw. abweichend -



Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.1



Südansicht mit Hauseingang an der Südseite



Südwestansicht



Westansicht

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.2



Nordwestansicht



Nordansicht mit Hauseingang an der Nordseite



Ostansicht mit Stellplätzen zu den Wohnungen Nr. 1 - Nr. 7

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.3



Zufahrt auf dem Grundstück an der Nordseite



Zufahrt zu den Stellplätzen der Wohnungen Nr. 8 und Nr. 9



Hauseingang Südseite

Fotografische Aufnahmen

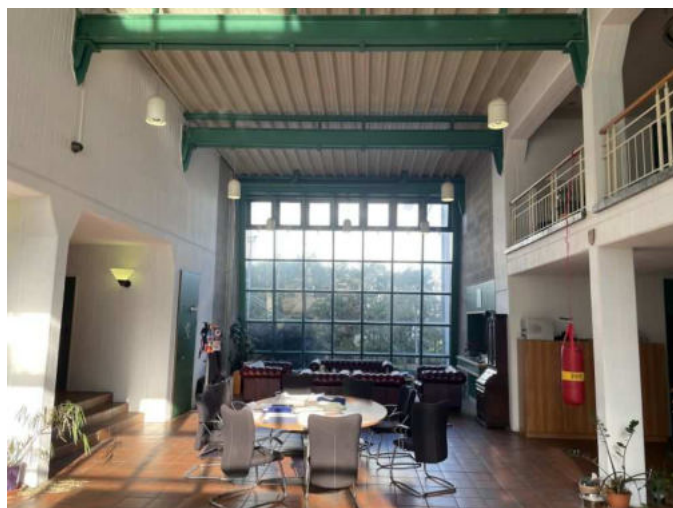
Anlage 13.4



Hauseingang Südseite und Eingangshalle (Entree)



Eingangshalle (Entree); Blick zum Hauseingang



Eingangshalle (Entree); links: Eingang zur Wohnung Nr. 8 im EG

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.5



Treppenhaus Büroeinheiten



Treppenhaus vor den Büroeinheiten im 1. OG



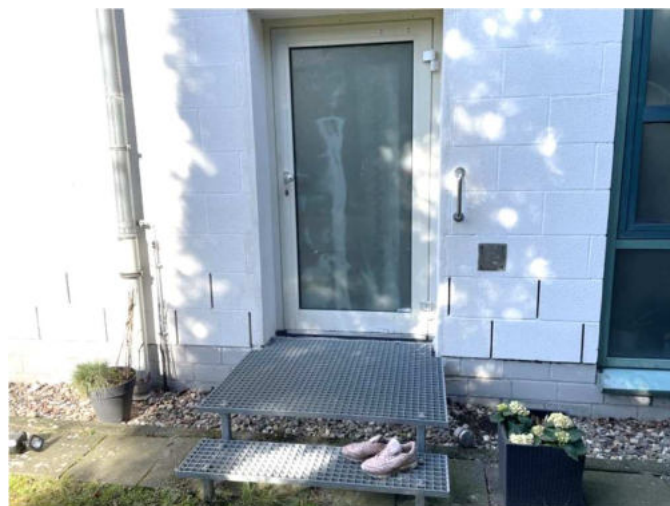
Beispiel Büroeinheit

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.6



Tor zur Wohnung Nr. 7 im EG



Eingang zur Wohnung Nr. 7 im Erdgeschoss



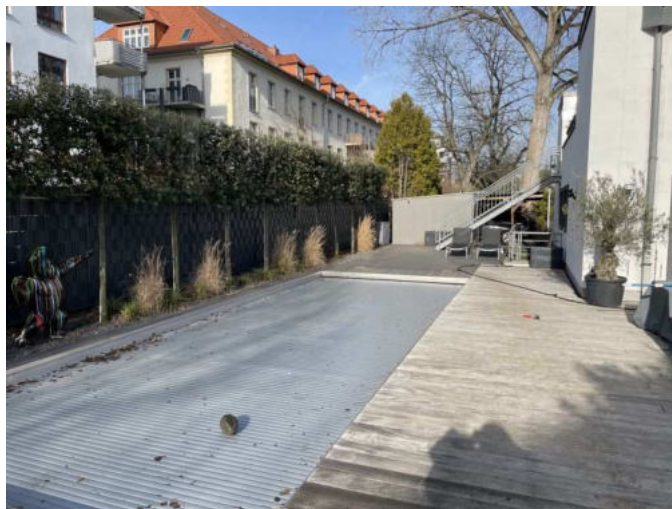
Garten zur Wohnung Nr. 7 im Erdgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.7



Terrasse und Garten (tlw.) zur Wohnung Nr. 8 im EG



Pool zur Wohnung Nr. 8 im EG



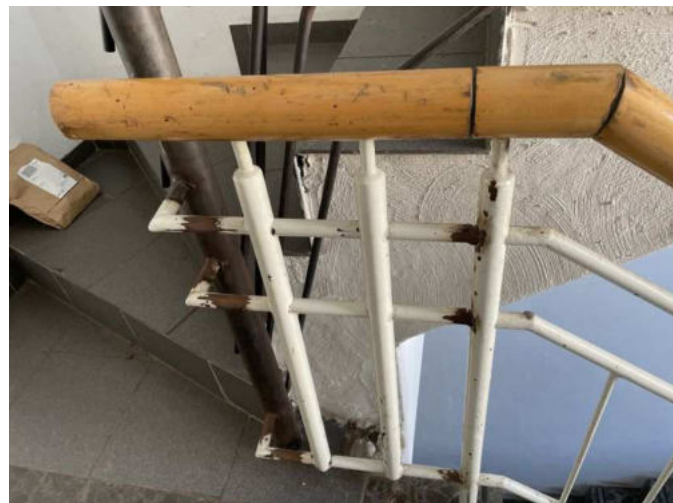
Treppe zum Hauseingang auf der Nordseite

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.8



Instandsetzungsbedarf im Treppenhaus



Instandsetzungsbedarf im Treppenhaus



Instandsetzungsbedarf im Treppenhaus

Fotografische Aufnahmen

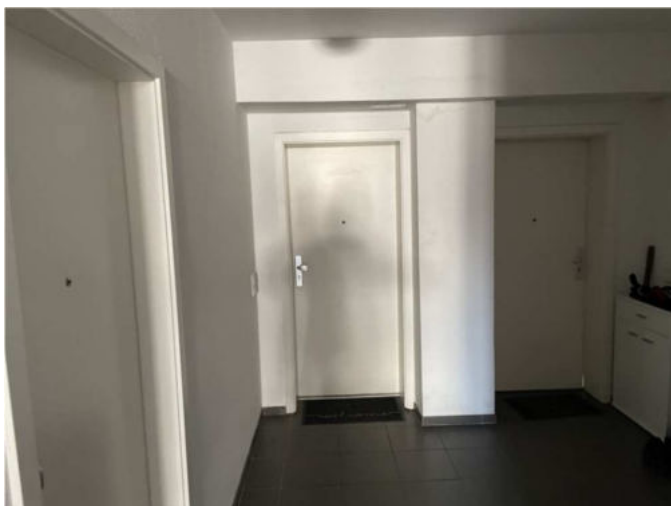
Anlage 13.9



Instandsetzungsbedarf im Treppenhaus



Instandsetzungsbedarf im Treppenhaus



Wohnungseingangstüren im 2. OG

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.10



Blick von einem Balkon im 2. OG



Wohnungseingangstüren im Staffelgeschoss



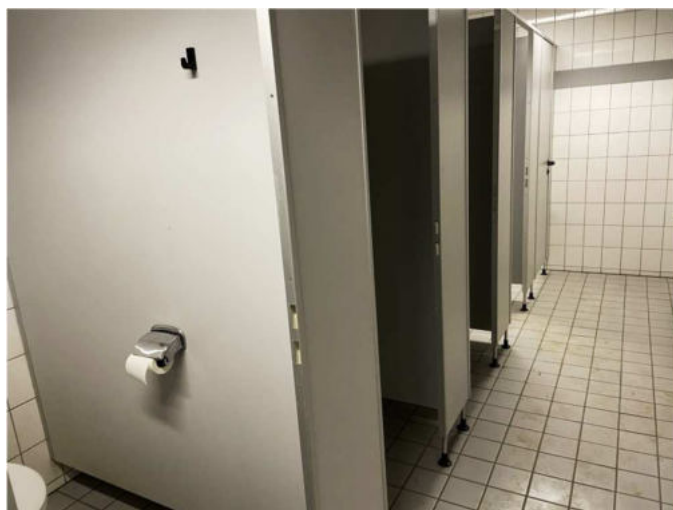
Blick von einem Balkon im Staffelgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.11



Lagerraum im KG



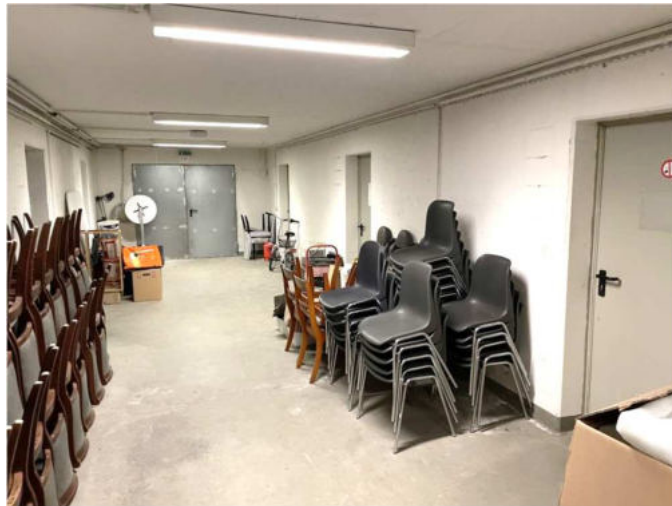
Sanitärraum im KG



Sanitärraum im KG

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.12



Flur im KG



Heizöltanks im KG



Heizungsanlage im KG