

Wertgutachten Wohn- und Geschäftshaus Zwirnerstraße 31
in 50678 Köln - Altstadt-Süd

- 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 18.07.24
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 093 K 010/24

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus
bebauten Grundstücks**



Straßenansicht



rückwärtige Ansicht

Zwirnerstraße 31 in Köln - Altstadt-Süd

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus
bebauten Grundstücks**

Zwirnerstraße 31

in

Köln - Altstadt-Süd

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 08.07.2024

zu:

1.190.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 19 Seiten und ist in 7-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	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage.....	10
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	11
3.	Wertermittlung.....	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Sachwertverfahren	14
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	14
3.2.2	Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	15
3.2.2.1	Wohn- und Geschäftshaus	16
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	17
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	17
3.2.4	Sachwert.....	17
3.3	Ertragswertverfahren.....	20
3.3.1	Bodenwert	20
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlage.....	20
3.3.3	Ertragswert.....	24
3.4	Vergleichswertverfahren.....	24
4.	Verkehrswert.....	25
5.	Allgemeine Hinweise.....	26
6.	Anlagen	27

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Wohn- und Geschäftshaus Zwirnerstraße 31 in 50678 Köln - Altstadt-Süd
Nutzung:	2 WE eigengenutzt, 1 Gewerbeeinheit und 6 WE vermietet, 1 WE leerstehend
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln
• Sachwert:	1.185.000 €
Bodenwert:	608.000 €
Gebäudewert:	481.000 €
Wert der Außenanlagen:	24.000 €
vorläufiger Sachwert:	1.113.000 €
• Ertragswert:	1.190.000 €
Nutzfläche:	rd. 47 m ²
Wohnfläche insgesamt:	rd. 475 m ²
jährlicher Rohertrag:	60.912 €
Liegenschaftszinssatz:	3,00 %
• Vergleichswert:	1.178.000 €
Rohertragsfaktor:	20
• Verkehrswert:	1.190.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 22.03.2024 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren Geschäfts-Nr. 093 K 010/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Zwirnerstraße 31 in Köln - Altstadt-Süd 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 von den Eigentümern 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 10.06.2024, 17.06.2024 und am 08.07.2024 vorgenommen. Die Wohnung im Dachgeschoss rechts und links vorn 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 Köln auf dem Blatt 69.034 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Köln, Flur 2, Flurstück 736/59,
Gebäude- und Freifläche, Zwirnerstr. 31,
Größe 199 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das zu bewertende Flurstück in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Mischnutzung mit Wohnen“* nachgewiesen.

Zwirnerstraße 31 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 Abt. II des Grundbuchs bestehen außer dem Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 17.07.2024 ruhen auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten.

An allen Grundstücksgrenzen besteht durch die Mehrfamilienreihenhausbebauung und die Straßenfront Grenzbebauung. Grenzüberbauungen sind an diesen Grenzen nach der amtlichen Liegenschaftskarte nicht erkennbar; sie könnten nur durch eine katasteramtliche Grenzvermessung festgestellt werden.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 06.05.2024 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

Das Gebäude Zwirnerstraße 31 wurde am 16.05.1984 unter der laufenden Nummer 2443 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen. Aus der denkmalpflegerischen Bewertung zur Begründung der Eintragung in die Denkmalliste ist der Inhalt der Unterschutzstellung wie folgt zu entnehmen:

„Das Haus ist bedeutend für die Geschichte der Menschen in der Kölner Altstadt, da es den Ausbau deren südlichen Teils - des Severinsviertels - dokumentiert. Im Zeitalter der Industrialisierung hatte Köln einen wirtschaftlichen Aufschwung erlebt, der einen raschen Bevölkerungszuwachs und eine rege Bautätigkeit zur Folge hatte. Die noch freien Grundstücke innerhalb des Festungsgürtels der Altstadt waren von besonderer Attraktivität für die Unternehmer, da hier in unmittelbarer Nachbarschaft sowohl Arbeitsstätten als auch die arbeitende Bevölkerung eingesiedelt werden konnten. Besonders im Severinsviertel wurden seit den 40er Jahren des v. Jh. viele neue Straßenzüge angelegt und bis zur Jahrhundertwende überwiegend mit charakteristischen Dreifenster-Häusern auf L-förmigen Grundriß bebaut.

Das o. g. Objekt ist ein Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Das für die Qualifizierung als Baudenkmal notwendige öffentliche Interesse ist gegeben, da dieses Denkmal sowohl bedeutend für die Geschichte des Menschen und für Städte und Siedlungen ist als auch künstlerische, wissenschaftliche und städtebauliche Gründe für seine Erhaltung und Nutzung vorliegen. Das ergibt sich aus Folgendem:

Das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit einem Giebelgeschoß und einem Ladenlokal Zwirnerstraße 31 wurde um 1906 bis 1908 errichtet. Es zeigt eine breite vierachsige Fassade mit einem Mittelfrontgiebel und Loggien (erste bzw. vierte Achse) und einer Stuckgliederung im geometrischen Jugendstil. Im Hausinnern ist erhaltungswürdig: Terrazzofußboden, Wandfliesen, Wand- und Deckenstuck im Hausflur, eine Terrazzotreppe mit Holzgeländer und Türrahmen im Treppenhaus sowie die originale Grundrissstruktur der Wohnräume. Das o.g. Haus korrespondiert mit dem Haus Nr. 37, mit dem es ein städtebauliches Ensemble bildet, das die großstädtisch orientierte Bebauung dieses erst zum Ende des 19. Jh. entstandenen Teil der Zwirnerstraße charakterisiert und den Wandel der sozialen Bestimmung dieses Wohngebiets um die Jahrhundertwende architektonisch dokumentiert.“

Ein mit einem Denkmal bebautes Grundstück kann aufgrund der dann anzuwendenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen in seinem Verkehrswert positiv oder negativ beeinflusst werden:

- positiv: durch Bewusstmachung des Vorhandenseins eines wertvollen, alten Bauwerks, dessen Nutzbarkeit - weil gebietstypisch - nicht eingeschränkt wird, sowie ggfls. durch Zuschüsse und Steuervorteile
- negativ: durch Einschränkungen hinsichtlich der Verwendbarkeit des Grund und Bodens sowie besonderer Aufwendungen für die Pflege (Erhaltung, Instandsetzung) des Bauwerks

Nach der Bewertungsliteratur (z.B. Lutze: „*Wertermittlung denkmalgeschützter Liegenschaften*“) halten sich die positiven und die negativen Eigenschaften des Denkmalschutzes im Wesentlichen die Waage. Dies trifft insbesondere zu bei Wohngebäuden der jüngeren Zeitgeschichte ohne Instandhaltungstau oder bei durchgreifend erneuerten älteren Wohngebäuden.

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 Geschäftshaus befindet sich im Erdgeschoss eine gewerblich genutzte Einheit (vermietete Büro- und Lagerfläche; kein mitzubewertendes Zubehör).

Die Wohnungen sind bis auf zwei eigengenutzte Wohnungen und eine Kleinstwohnung vermietet.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln (s. Anlage 10.1) liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „*Besonderes Wohngebiet*“ ausgewiesen ist (Erläuterung s. dort).

Der Bebauungsplan Nr. 67438.06 „*Köln-Severinsviertel, Blöcke 3, 4, 5, 6, 7*“ (Rechtskraft 13.11.1995, Auszug s. Anlage 10.2) trifft für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen:

- WB 2 = besonderes Wohngebiet
(oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig)
- III- bis IV-geschossig
- keine Vergnügungsstätten und Tankstellen zulässig

Aufgrund der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen Bebauung ergibt sich die Geschossflächenzahl zu rd. 3,6.

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird durch die Zwirnerstraße (mit Natursteinpflaster befestigte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung, Beleuchtung und Parkmöglichkeiten) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

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

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im linksrheinischen Stadtteil Altstadt-Süd (rd. 28.000 Einwohner), der zum Kölner Stadtbezirk Innenstadt (rd. 128.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 5 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

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 Stadtteile Altstadt-Nord und Altstadt-Süd liegen zwischen den Ringstraßen und dem Rhein und bilden den alten historischen Stadtkern von Köln. Hier sind alle öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Das Bewertungsobjekt liegt im Severinsviertel auf der westlichen Seite der Zwirnerstraße (Einbahnstraße) rd. 0,2 km westlich der Rheinuferstraße und rd. 0,4 km südlich der Severinsbrücke bzw. rd. 0,1 km nördlich des Trude-Herr-Parks. In der Nachbarschaft befinden sich überwiegend IV- bis V-geschossige, alte bzw. wiederaufgebaute und modernisierte Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise, tlw. mit Ladenlokalen in den Erdgeschossen bzw. Gewerbebetrieben im hinteren Grundstücksbereich. In einem Umkreis von rd. 0,3 km um das Bewertungsobjekt sind mehrere Bushaltestellen fußläufig gut zu erreichen. Die Entfernung zum Dom beträgt rd. 2 km.

Der Plötz-Immobilienführer stuft die Lage des Bewertungsobjekts als gute bis sehr gute Wohnlage ein. Gemäß der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Flug-, Schienen- oder Straßenverkehr. Ein Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte bei einem Rheinpegel von 11,30 m ist als Anlage 11 beigelegt.

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 6), den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte (Anlage 8) und der Luftbildkarte (Anlage 9) entnommen werden.

Das im hinteren Bereich durch Nachbarbebauung und eine rd. 3 m hohe Mauer eingefriedigte Grundstück ist bis auf die betonierte Hoffläche (mit Wasseranschluss), die tlw. von einer Miteigentümerin (in der Wohnung im Erdgeschoss links) als abgetrennte Freifläche (mit einer Tür zur restlichen Hoffläche), die jedoch nicht direkt von dieser Wohnung zugänglich ist, mit einem Schuppen und einigen Pflanzen genutzt wird, komplett bebaut.

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 10.05.2024 liegen zu dem zu bewertenden Grundstück „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor*“. Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem vollunterkellerten, IV-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut, das gemäß Angabe in der Denkmalbeschreibung in den Jahren 1906/1908 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet wurde. Im Erdgeschoss befinden sich eine Gewerbeeinheit (z.Zt. Büro- und Lager-

fläche) und eine Wohnung, in den Obergeschossen und im Dachgeschoss jeweils 2 Wohnungen (insgesamt 9 Wohneinheiten). Der Bauakte bei der Stadt Köln waren keine Grundrisszeichnungen zu entnehmen, auch die Eigentümer besitzen keine Bauunterlagen. Ein Antrag auf Nutzungsänderung der gewerblich genutzten Räume im Erdgeschoss von (damals) Kiosk in Kiosk mit Ausschank hat die Stadt Köln mit Schreiben vom 30.11.1987 abgelehnt, „*weil Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft.*“ Damals war der Bereich des Severinsviertel als Sanierungsgebiet ausgewiesen, der o.a. Bebauungsplan befand sich im Aufstellungsverfahren.

Seit der Erstellung des Gebäudes wurden verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt (Fenster, sanitäre Anlagen, Bodenbeläge, Anstrich u.a.). Nach Eigentümerangabe sind die Dachziegel vor ca. 15 Jahren erneuert worden. Die lichte Höhe der Räume im Erdgeschoss beträgt rd. 3,20 m - 3,30 m.

Die Ausstattung des Gebäudes und der Wohnungen ist überwiegend als einfach bis mittelmäßig zu bezeichnen. Der Unterhaltungszustand ist in den Wohnungen sehr unterschiedlich, überwiegend aber mittelmäßig.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. Feuchtigkeitserscheinungen (Kellergeschoss, Wohnungen)
- tlw. erneuerungsbedürftige Fenster (auch im Treppenhaus)
- in mehreren Wohnungen allgemeiner Renovierungsbedarf (Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge, Türen)
- renovierungsbedürftige Eingangstüren
- im Treppenhaus tlw. auf Putz liegende Elektroleitungen
- lichte Höhe der Hoftür nur 1,65 m
- tlw. unzureichende lichte Höhen der Innentüren
- unzureichende Wärme- und Kälteisolierung
- nach Mieterangaben hellhörig
- tlw. auf Putz verlegte Leitungen in den Wohnungen
- tlw. fehlende Fußleisten

- tlw. erneuerungsbedürftige Elektroleitungen
- fehlende Heizungsanlage
- fehlender Aufzug

Nach dem örtlichen Aufmaß ergeben sich folgende Wohn- und Nutzflächen (Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung s. Anlage 4):

- Nutzfläche der Gewerbeinheit: rd. 47 m²
- Wohnfläche insgesamt: rd. 475 m²

Die Bruttogrundfläche des Wohn- und Geschäftshaus ergibt sich aufgrund Berechnung nach der Liegenschaftskarte zu $143,2 \text{ m}^2 * 6 =$ rd. 859 m².

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftshausverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftshausverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie zur groben Kontrolle ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte heran-

gezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Mischgebiet
- Geschosszahl: IV, ausgebautes Dachgeschoss
- Geschossflächenzahl: 2,3

zum Stichtag 01.01.2024 zu 1.970 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln - Altstadt-Süd in diesem Jahr bisher nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die größere Geschossflächenzahl (3,6) ist im vorliegenden Fall gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses am Bodenrichtwert ein Umrechnungskoeffizient von 1,55 anzubringen. Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

$$199 \text{ m}^2 * 1.970 \text{ €/m}^2 * 1,55 = 607.646 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } \mathbf{608.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Wohn- und Geschäftshaus

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche = 859 m²

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 19 % Baunebenkosten¹ = 1.400 €/m²

859 m² * 1.400 €/m² = 1.202.600 €

b) Wertminderung wegen Alters

Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem mittleren Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauer zu rd. 32 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 32 Jahre) / 80 Jahre = 0,60

1.202.600 € * 0,60 = 721.560 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

1.202.600 € - 721.560 € = 481.040 €

= rd. **481.000 €**

¹ überwiegender Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 7 - 20 WE = 4,2

Standardstufe = 3

Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = 765 €/m²

Korrektur wegen Baukostenindex (Stand Mai 2024) = 1,827

NHK: 765 €/m² * 1,827 = rd. 1.400 €/m²

3.2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels ein Ansatz von 5 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$481.000 \text{ €} * 0,05 = \text{rd. } 24.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- Bodenbefestigungen und Schuppen
- Grundstückseinfriedigungen
- Anschlusskosten

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	608.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	481.000 €
• Wert der Außenanlagen	=	24.000 €

Summe	=	1.113.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der

Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. In den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind keine Sachwertfaktoren für gemischt genutzte Gebäude bzw. Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf ergibt sich für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil unter 20 % der Baujahre bis 1918 in entsprechender Lage mit Teilmodernisierung und einfacher Ausstattung ein Marktanpassungsfaktor von rd. 1,00. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts nach sachverständiger Schätzung ein Sachwertfaktor von 1,10 zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Köln - Altstadt-Süd als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumän-

geln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Wegen der unter der Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt² ein Abschlag vom marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts als „boG's“ in Höhe von pauschal rd. 40.000 €³ angesetzt. Hierin ist kein Abschlag für die fehlende Heizungsanlage (Zentral- oder Etagenheizung) und den fehlenden Aufzug berücksichtigt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe des Abschlags.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$1.113.000 \text{ €} * 1,10 - 40.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{1.185.000 \text{ €}}$$

² Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss“ (in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „Mehrfamilienhaus, Sanierung 20.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von 0,76 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

³ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, siehe auch Ausführungen unter Ziffer 5.

3.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung gemäß Ziffer 3.2.1 entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung

ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszins kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach Mieterangabe beträgt die monatliche Nettokaltmiete für die gewerblich genutzte Einheit 520 €/Monat, das sind 11,06 €/m². Für vier Wohneinheiten haben die Mieter die monatliche Nettokaltmiete zwischen 350 € und 453 € angegeben, was einer Miete von im Mittel rd. 7,35 €/m² entspricht. Die Mietverträge konnten auch bei den Eigentümern nicht eingesehen werden.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete soll über Mietspiegel ermittelt werden.

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen vom April 2023 weist für um 50 m² große Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden, in mittlerer bzw. sehr guter Wohnlage Mietwertspannen von 7,20 €/m² - 9,20 €/m² bzw. von 7,75 €/m² - 9,75 €/m² aus.

Nach dem Mietspiegel (Stand September 2023) für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland, liegen die Mieten für Büroräume in bevorzugten Bürolagen in der Innenstadt bei 13,00 €/m² - 23,00 €/m². Für Lagerräume ohne Heizung ist eine Mietwertspanne von 4,50 €/m² - 6,00 €/m² angegeben. Gemäß den Erläuterungen zum Mietspiegel stellen die aufgeführten Preisspannen *„Schwerpunktmieten dar und ergeben sich insbesondere aufgrund von Ausstattung, Zustand, Nutzungswert und Aufteilung der Räumlichkeiten. ... Bei den Werten handelt es sich sowohl um Neuvermietungs- als auch um aktuelle Bestandsmieten pro Monat ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer. Alle aufgeführten Mieten beziehen sich auf Mietflächen ohne besondere Betriebseinrichtung oder nutzungsspezifische Ausstattungen (z.B. Praxiseinrichtung oder Gastronomieausstattung).“* *„Bei den Büroflächen handelt es sich um abgeschlossene Flächen einschließlich der üblichen Nebenflächen (Flur, Teeküchen)... Die Ausstattungskategorien richten sich nach dem Gebäudealter, flexibler Raumaufteilung, der Verfügbarkeit von Aufzügen, Parkplätzen und leistungsstarken Datenleitungen.“*

Unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Größe, der Ausstattung und der Lage der gewerblich genutzten Einheit und der Wohnungen, der fehlenden Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück sowie der sehr eingeschränkten Parkmöglichkeiten in der Nachbarschaft werden nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen die folgenden monatlichen Nettokaltmieten (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) als marktüblich angesehen:

• Büro- und Lagerfläche:	47 m ² * i.M. 12,00 €/m ² ⁴	=	564 €
• Wohnungen:	475 m ² * i.M. 9,50 €/m ²	=	4.512 €

Summe:		=	5.076 €

⁴ 20 m² Büro und Nebenräume mit 20 €/m², 27 m² Lagerräume mit 6 €/m²

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$5.076 \text{ €} * 12 = 60.912 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^5 = 20 \%$$

Reinertrag:

$$60.912 \text{ €} * 0,80 = 48.730 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Köln für gemischt
genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen
Mietanteil < 50 %

$$= 2,90 \pm 0,90 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Bauart und des Alters des Be-
wertungsobjekts

$$= 3,00 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$608.000 \text{ €} * 0,0300 = 18.240 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$48.730 \text{ €} - 18.240 \text{ €} = 30.490 \text{ €}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 3,00 % und einer Restnutzungsdauer von 32
Jahren

$$= 20,389$$

$$^5 \text{ Verwaltungskosten: } 564 \text{ €} * 12 * 0,03 + 9 * 351 \text{ €} = 3.362 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } (47 \text{ m}^2 + 475 \text{ m}^2) * 13,80 \text{ €/m}^2 = 7.204 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 564 \text{ €} * 12 * 0,04 + 4.512 \text{ €} * 12 * 0,02 = 1.354 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 11.920 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 20 \%$$

Gebäudeertragswert:

$$30.490 \text{ €} * 20,389 = 621.661 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{622.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	608.000 €
• Gebäudeertragswert	=	622.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 40.000 €

Summe	=	rd. 1.190.000 €

3.4 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt (z.B. Wohnfläche) spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Ertrag von Ertragsfaktoren.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben. Der Rohertragsfaktor für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Mietanteil < 50 % wurde zu 13 - 31, im Mittel zu 22 ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Bauart, das Alter und den Zustand des Bewertungsobjekts ein Rohertragsfaktor als marktangemessen angesehen, der 10 % unter dem Mittelwert liegt: $22 * 0,90 = \text{rd. } 20$. Hiermit und mit dem jährlichen Rohertrag gemäß Ziffer 3.3.2 in Höhe von 60.912 € errechnet sich der Vergleichswert unter Berücksich-

tigung des Instandsetzungsabschlags wegen der „*boG's*“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 40.000 € überschlägig zu:

$$60.912 \text{ €} * 20 - 40.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{1.178.000 \text{ €}}$$

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 = **1.185.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **1.190.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4.3 = **1.178.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,4 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Zwirnerstraße 31 in Köln - Altstadt-Süd wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswertes ermittelt zu:

1.190.000 €

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 das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls 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. Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Luftbild Google Earth
7. Übersichtskarten
8. Auszug aus der Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Luftbildkarte
10. Auszüge aus dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 67438.06
11. Bauzeichnungen
12. 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 18.07.2024



(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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

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

Anlage 2

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 Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁶

**IV-geschossiges, vollunterkellertes Wohn- und Geschäftshaus
mit ausgebautem Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	massiv
Wände	Mauerwerk
Außenwandflächen	straßenseitig Stuckfassade, rückseitig Klinker
Decken	Beton- und Holzbalkendecken
Dächer	Satteldächer in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Schiefer- verkleidung
Schornsteinkopf	Mauerwerk
Regenfallrohre	Zinkblech
Hauseingangstür	Holztür mit Verzierung und Oberlicht (Einfachglas)
Hauseingangsboden	Kunststein
Eingangstür Büro / Lager	Metalltür mit Oberlicht mit Einfachglas (Drahtglas) und Metallgittervorsatz

⁶ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Hoftür	Holztür mit einfachverglasten Lichtausschnitten
Treppenhaus	Kunststeintreppen mit gedrechselten Holzgeländern und Holzhandläufen, Kunststeinböden, Wandfliesen im EG, ansonsten Glattputz
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt, tlw. Holzfüllungstüren
Bodenbeläge	Estrich bzw. Holzböden mit PVC-, Laminat-, Teppich- bzw. Fliesenbelag
Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Holzfenster mit Isolierverglasung, tlw. als Sprossenfenster, überwiegend mit Oberlichtern, im EG Kunststoffrollläden, tlw. mit Elektroantrieb
Schaufenster	Holzfenster mit Einfachverglasung und Kunststoffrolllade
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Tapeten bzw. Anstrich, Wandfliesen in den Sanitärräumen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen, Außenwände tlw. mit Gipskartonplatten verkleidet, Decken tlw. abgehängt, tlw. mit integrierter Beleuchtung, tlw. Decken- und Wandpaneele

noch Anlage 3

Elektrische Installation	in normaler, tlw. in einfacher Ausführung
Heizung	Elektroöfen, Elektroradiatoren, eine Wohnung mit Gastherme, eine Wohnung mit Kaminofen
Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen	in unterschiedlicher, tlw. sehr sparsamer Ausstattung
Balkone	vor 8 Fenstern kleine Austritte

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.5) zu entnehmen.

Anlage 4

**Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung⁷
nach dem örtlichen Aufmaß⁸
und der Wohnflächenverordnung**

(rechts bzw. links = von der Straße aus gesehen)

Gewerbeeinheit im Erdgeschoss rechts	=	rd. 47 m²
Wohnung im Erdgeschoss links	=	rd. 50 m ²
Wohnung im 1. Obergeschoss links	=	rd. 50 m ²
Wohnung im 1. Obergeschoss rechts	=	rd. 56 m ²
Wohnung im 2. Obergeschoss links	=	rd. 52 m ²
Wohnung im 2. Obergeschoss rechts	=	rd. 56 m ²
Wohnung im 3. Obergeschoss links	=	rd. 52 m ²
Wohnung im 3. Obergeschoss rechts	=	rd. 56 m ²
Wohnung im Dachgeschoss rechts und links vorn	=	rd. 80 m ²
Wohnung im Dachgeschoss links hinten	=	rd. 23 m ²

Wohnfläche insgesamt	=	rd. 475 m²

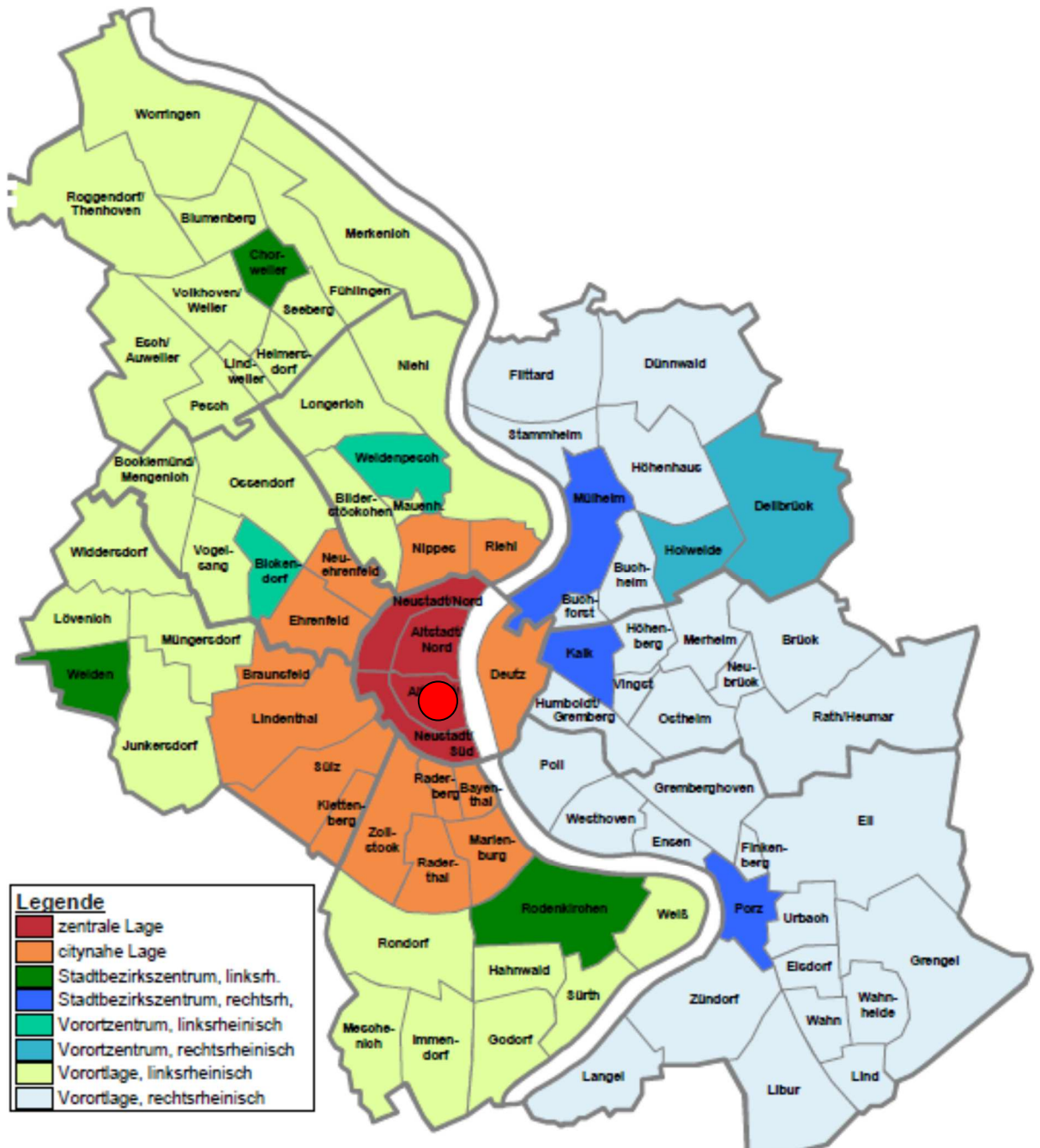
⁷ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

⁸ Aufmaß war tlw. nicht möglich bzw. unzuverlässig,

Wohnung im Dachgeschoss rechts und links vorne konnte nicht besichtigt werden.

Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte

Anlage 5



Wertgutachten Wohn- und Geschäftshaus Zwirnerstraße 31
in 50678 Köln - Altstadt-Süd

- 35 -

Luftbild Google Earth

Anlage 6



Wertgutachten Wohn- und Geschäftshaus Zwirnerstraße 31
in 50678 Köln - Altstadt-Süd

- 36 -

Übersichtskarte

Anlage 7.1

Wertgutachten Wohn- und Geschäftshaus Zwirnerstraße 31
in 50678 Köln - Altstadt-Süd

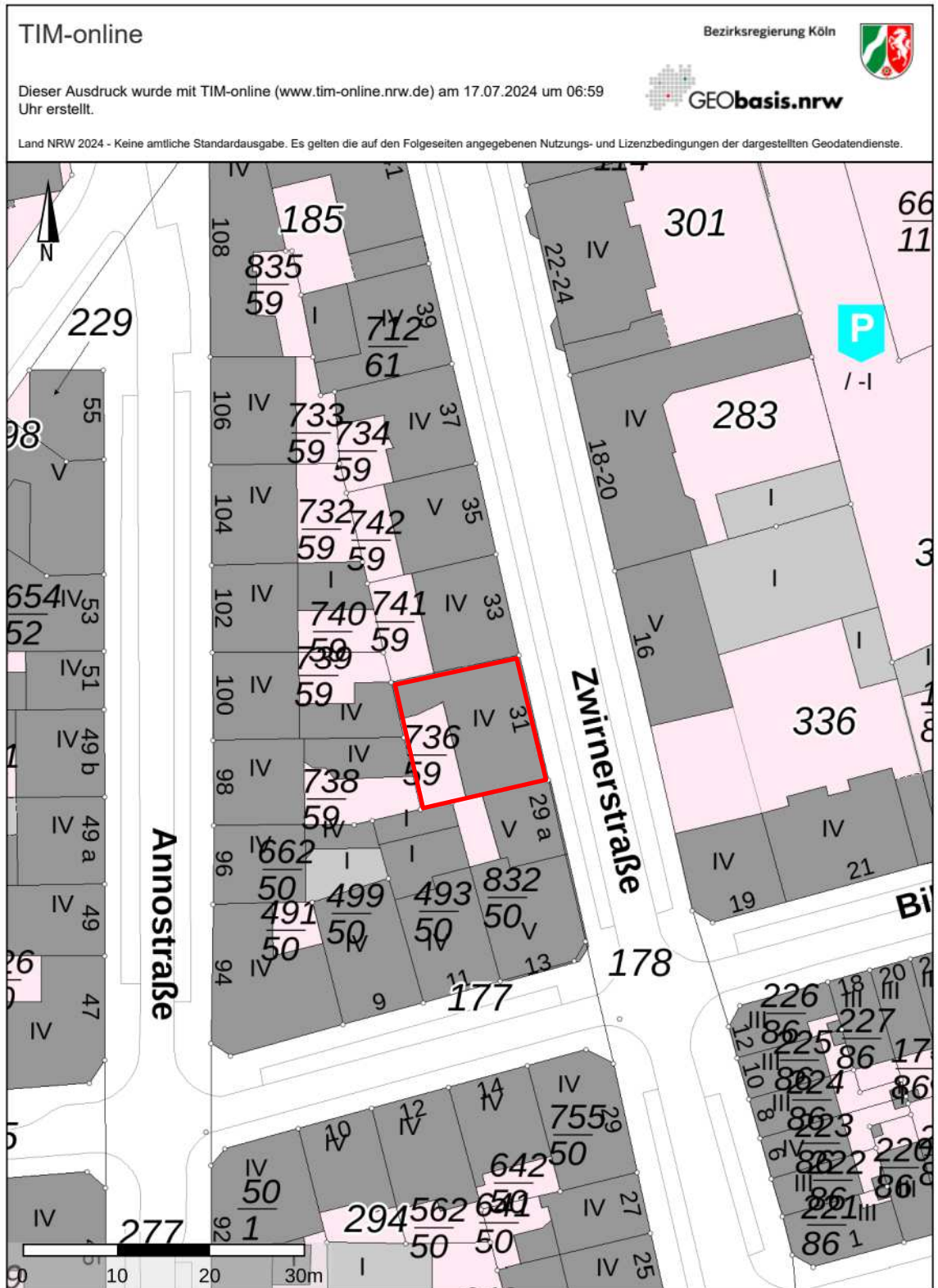
- 37 -

Übersichtskarte

Anlage 7.2

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 8



Wertgutachten Wohn- und Geschäftshaus Zwirnerstraße 31
in 50678 Köln - Altstadt-Süd

- 39 -

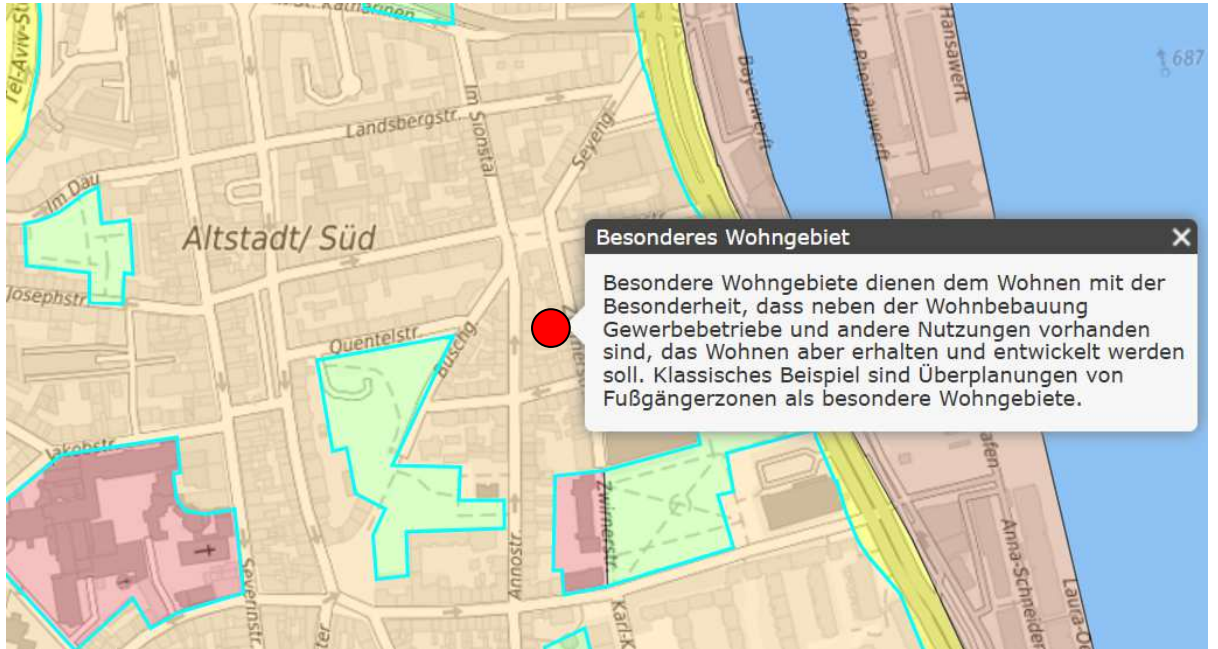
Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 9

Wertgutachten Wohn- und Geschäftshaus Zwirnerstraße 31
in 50678 Köln - Altstadt-Süd

- 40 -

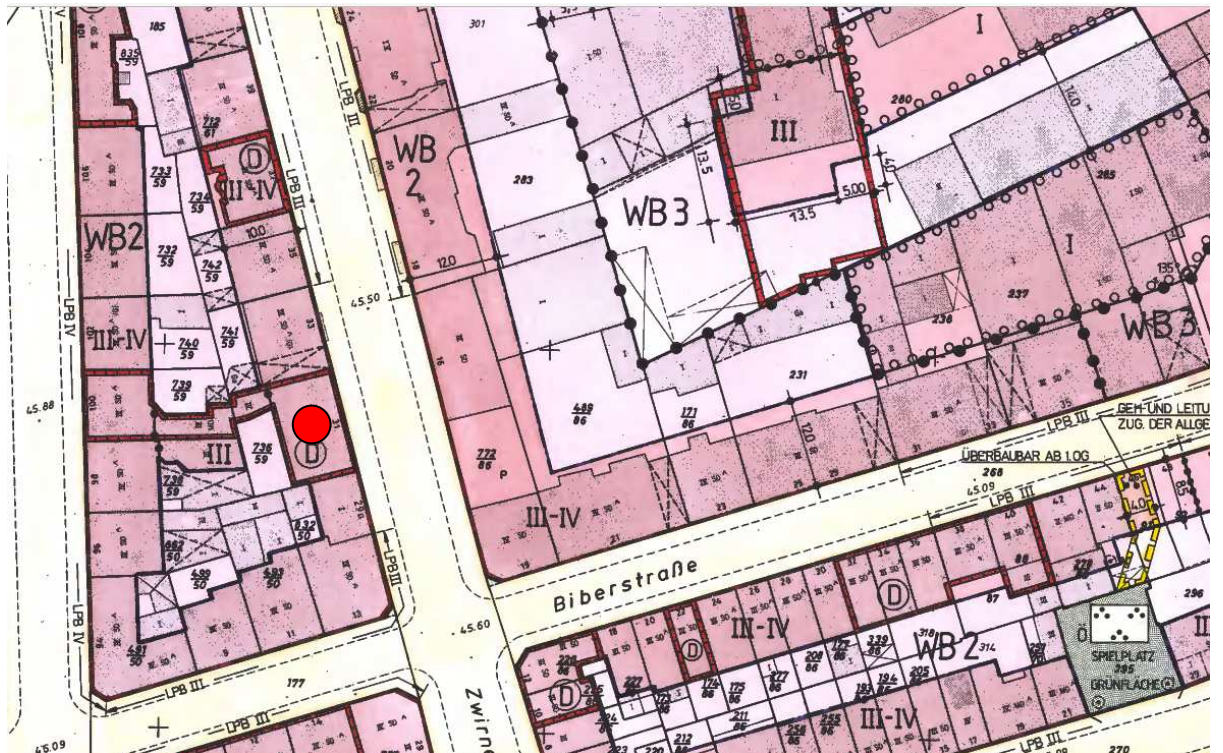
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 10.1



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 67438.06

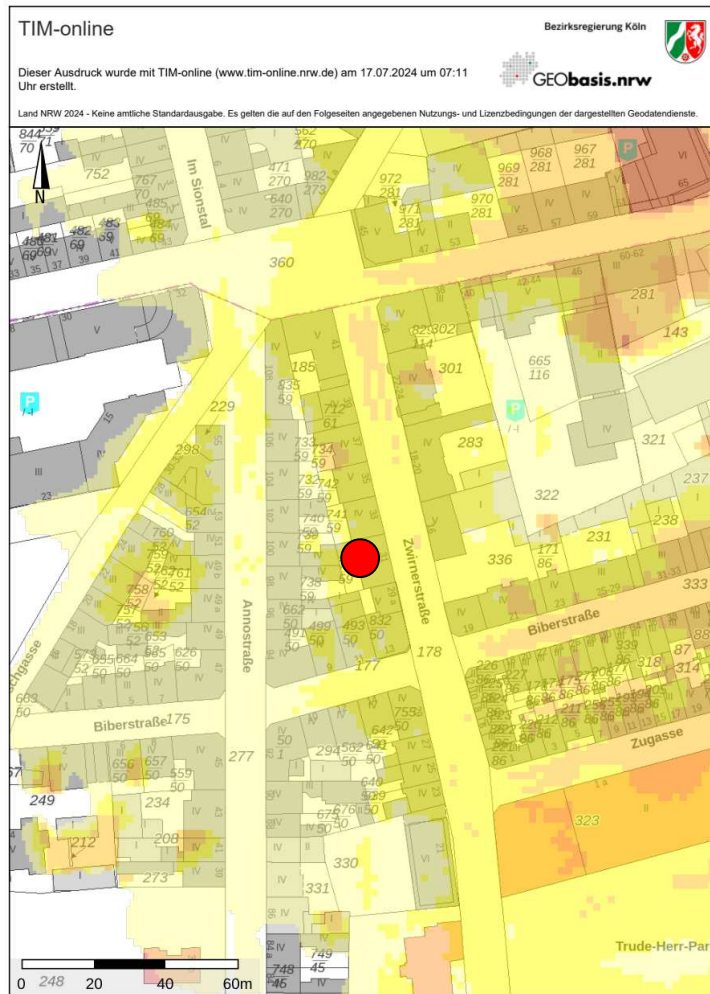
Anlage 10.2



**Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte NRW
für Pegelstand 11,30 m**

Anlage 11

Nach der Statistik entsprechen 11,30 m am Kölner Pegel einer Wahrscheinlichkeit von einmal in 100 Jahren.



WMS Hochwasser-Gefahrenkarte NRW

— HWRM-RL Gefahrenkarte / Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ100) / Tiefen überschwemmungsgefährdete Gebiete



WMS Hochwasser-Gefahrenkarte NRW

— HWRM-RL Gefahrenkarte / Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ100) / Tiefen Überschwemmungsgebiet



Fotografische Aufnahmen

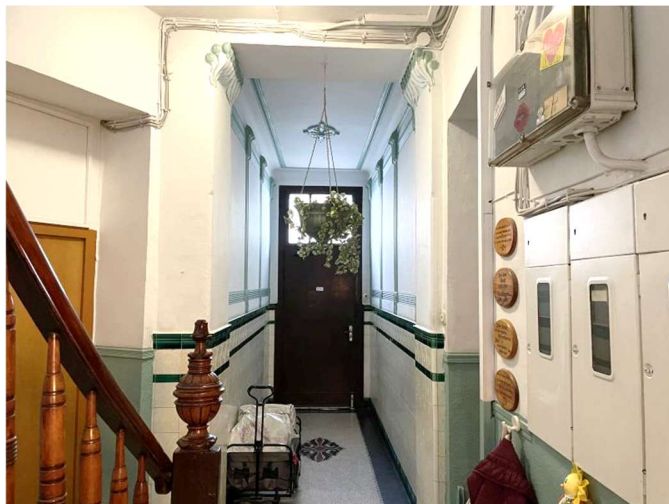
Anlage 12.1



Zwirnerstraße



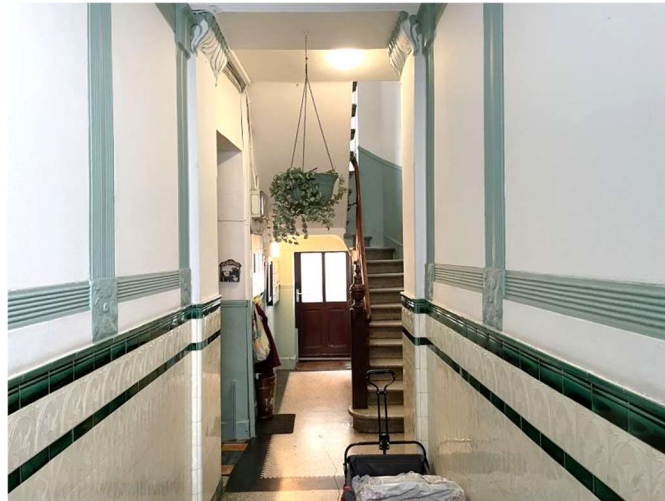
Wohn- und Geschäftshaus Zwirnerstraße 31



Erdgeschossflur - Blick auf die Hauseingangstür

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Erdgeschossflur - Blick auf die Hoftür



Rückwärtige Hausansicht



Hoftür

Fotografische Aufnahmen

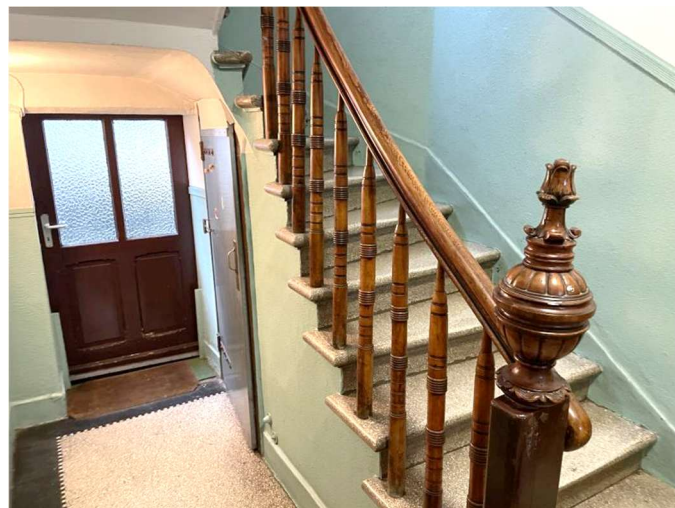
Anlage 12.3



Hof



Hofffläche zur Wohnung im Erdgeschoss links



Treppenhaus und Hoftür

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.4



Treppenhaus



Blick in den Hof mit Schuppen (links)



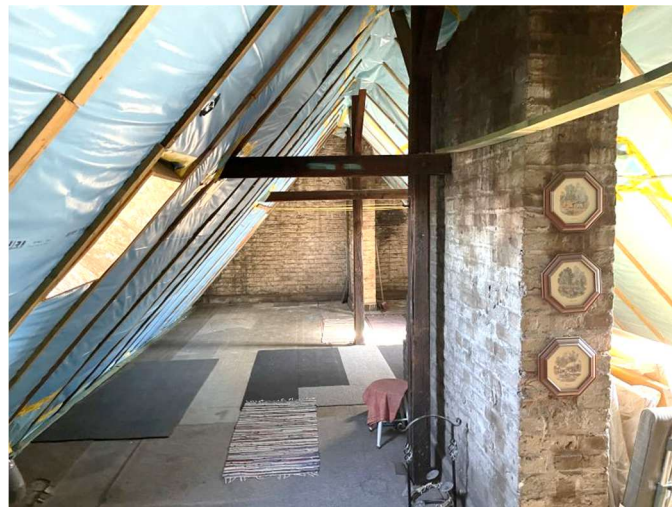
Feuchtigkeitserscheinungen

Fotografische Aufnahmen

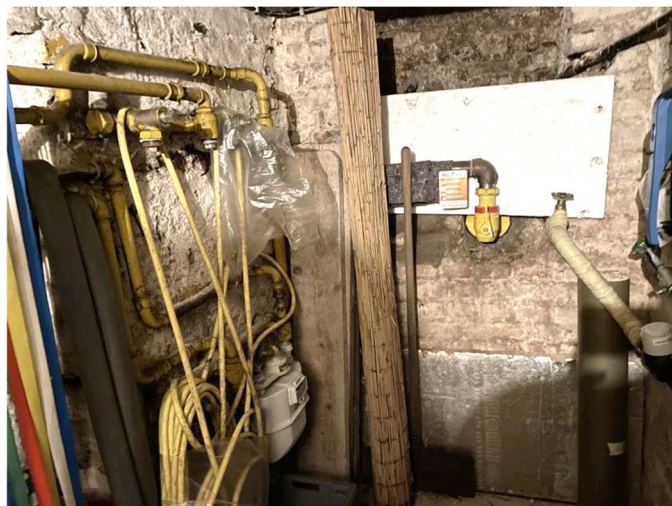
Anlage 12.5



Feuchtigkeitserscheinungen



Spitzboden



Kellerraum mit Gasanschluss