

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



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

50259 PULHEIM, den 24.11.2023
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. 23.200

4. / 4 Ausfertigungen

Dieses Gutachten umfasst 71 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
08.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus
mit einer PKW - Garage
Konrad - Adenauer - Ufer 101

50668 Köln (Neustadt - Nord)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache

./.
[REDACTED]

AZ: 093 K 037 / 23

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus, angebaut, voll unterkellert, teils über Terrain liegend, mit 3 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss sowie einer PKW - Garage.

Bodenwert		€	536.800.-
Grundstücksgröße:	389 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 1.380.-		
(vorl.) Sachwert		€	1.517.200.-
Ertragswert		€	2.095.800.-
Wohn- / Nutzfläche:	rd. 336 m ²		
PKW - Garage:	1 Stck.		
Jährlich marktüblich erzielbarer Rohertrag:	€ 65.568.-		
Rohertragsfaktor:	31,96 -fach		
Liegenschaftszins:	2,00 %		
Baumängel und -schäden, Imponderabilien:	€ - 20.000.-		
Verkehrswert / Marktwert			
(rd. € 6.235.- je m ² Wohn- / Nutzfläche, inkl. der PKW - Garage)		€	2.095.000.-

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
1.	Vorbemerkung	4-5
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	6
3.	Grundstücksbeschreibung	7-8
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9-11
4.2	Ergänzende Angaben	12-13
5.	Bebauung	14
6.	Baubeschreibung	15-20
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	21
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	22
7.3	Wohn- / Nutzflächenzusammenstellung	23-25
8.	Grundbuchdaten	26
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	27-28
9.2	Bodenwert	29-30
9.3	(vorl.) Sachwert	31-32
9.4	Ertragswert	33-35
9.5	Zusammenstellung	36
9.6	Verkehrswert / Marktwert	37
10.	Anlagen	38-71
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (22 Seiten, 43 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (8 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 93, bin ich mit Schreiben vom 21.06.2023 (Posteingang 27.06.2023) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorge-nannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 08.08.2023 hat nach schriftlicher Terminladung vom 19.07.2023 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) [REDACTED]
- 2.) der Sachverständige und
Mitarbeiter [REDACTED].

Die Gläubigerin und die Schuldnerin 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. - 12.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 20.06.2023,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 10.07.2023,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 11.07.2023,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 19.07.2023,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegen-schaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 14.07.2023,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 07.07.2023,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 10.07.2023,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 10.07.2023,
- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 vom 25.09.2008 und 11.07.2017,

- 10.) Mieterliste zum 19.07.2023,
- 11.) Bericht des Zwangsverwalters über die Besitzergreifung des Grundstücks vom 19.07.2023,
- 12.) Auszüge der Bauakte (Baugenehmigungen unterschiedlicher Jahre, Bauzahlenberechnungen, Abgeschlossenheitsbescheinigung).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Wohnhaus in innerstädtischer 1. Rheinlage. Das Objekt wird im Erd- und 1. Obergeschoss durch die Firmengruppe der Schuldnerin als Büroflächen genutzt / gemietet. Die Maisonettewohnung (2.OG / DG / DS) ist fremdvermietet. Das Objekt wurde ca. 2009 unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes umfassend kernsaniert.

Das zu bewertende Objekt wurden in allen wesentlichen Teilen (KG - 1.OG, Treppenhaus, Keller, Außenbereich) besichtigt. Die Maisonettewohnung konnte nicht besichtigt werden.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

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

Für das Bewertungsobjekt liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung aus dem Jahre 2017 vor. Eine Teilung des Objektes in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ist bisher nicht erfolgt.

Am 03.08.2023 hat durch den Unterzeichner eine Einsicht in die Bauakte im Bauaufsichtsamt der Stadt Köln stattgefunden.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Neustadt / Nord liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 1 km der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtbezirk 1 (Köln - Innenstadt) besteht aus 5 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 128.400 Einwohner, davon Neustadt / Nord mit ca. 28.600 Einwohnern.

Das mit einem angebauten, denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück liegt an der Nordwestseite der Bundesstraße B51 " Konrad - Adenauer - Ufer, im nordöstlichen Stadtteilbereich. Das Objekt befindet sich in 1. Rheinlage und wird nur durch die Promenade und die B51 vom Rhein getrennt.

Die direkte Nachbarschaft ist mit Mehrfamilienwohnhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Bürogebäuden aufgelockert bebaut. Im Umfeld befinden sich der " Kölner Zoo ", die " Flora " und der " Botanische Garten " Köln und das " Oberlandesgericht Köln ".

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 Bundesstraßen B 51 (" Konrad - Adenauer - Ufer "), B 55a (" Innere Kanalstraße " / " Zoobrücke ") sowie B 9 (" Hansaring "). Der Autobahnanschluss " Köln - Ehrenfeld " zur Bundesautobahn A57 liegt ca. 3.000 m nordwestlich. Über die B 55a erreicht man Richtung Osten das Autobahnkreuz " Köln - Ost " mit Anschluss an die Bundesautobahnen A3 und A4.

Eine Busverbindung verkehrt im Bereich des " Konrad - Adenauer - Ufers ". Weitere Bus- und U - Bahnverbindungen bestehen im Bereich der nahen " Riehler Straße " in ca. 350 m Entfernung. Der " Kölner - Hauptbahnhof " liegt ca. 1.300 m südwestlich.

Die Entwicklung der Lage ist überwiegend abgeschlossen. Zurzeit entsteht in der Nähe des Bewertungsobjektes das Wohnviertel " Viva Agrippina ".

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, zentral gelegene linksrheinische Innenstadt - Wohn- und Bürolage mit Rheinblick zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

trapezförmig,

Grundstücksfront = ca. 14,50 m (" Konrad - Adenauer - Ufer "),

Grundstückstiefe = i.M. ca. 27,90 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Die Straße " Konrad - Adenauer - Ufer " ist als Bundesstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 22,50 m breit (inkl. Grünstreifen mit Baumbestand); die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Die Fahrbahnsuren werden durch einen Grünstreifen getrennt. Zum Rhein hin besteht ein Hochwasserschutzkonzept (Vorrichtung für mobile Schutzwände). Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 11.07.2023 wird ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

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

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 19.07.2023 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.

Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

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

Immissionen:

Gem. Umgebungslärmkarte in NRW befindet sich das zu bewertende Objekt im angrenzenden Bereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 75 dB(A)$ und bezogen auf die Emissionsquelle " Schiene (Bund) " im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 55 dB(A) \leq 60 dB(A)$. Nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " auf $L_{den} / dB(A) > 65 dB(A) \leq 70 dB(A)$ und bezogen auf die Emissionsquelle " Schiene (Bund) " auf $L_{den} / dB(A) > 50 dB(A) \leq 55 dB(A)$.

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

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 07.07.2023 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

" Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (...). "

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,49

" wertrelevante " GFZ = 1,20

Denkmalschutz:

Lt. Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Köln ist das Objekt unter der Nr. 1594 seit dem 26.08.1983 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen:

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

" Wohnhaus "

" 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 Gebäude wurde um 1900 als dreigeschossige Halbvilla mit einem Eckturm, einem Risalit, einem Giebelgeschoss, zwei Balkonen, einer Terrasse, einer Putzfassade mit Werksteingliederungen und einem Garten mit Einfriedung errichtet.

Das Haus wurde gleichzeitig und in architektonischer Einheit mit dem Eckhaus Worringer Str. 30 und 29 als repräsentatives, schlossartiges Gebäude erstellt. Die Ecktürme markieren am Konrad - Adenauer - Ufer eine platzartige Erweiterung an der Einmündung der Worringer Straße und der Oppenheimstraße. Die zweireihige Lindenallee der Rheinufer - Promenade bildet an der gegenüber liegenden Straßenseite, oberhalb des Rheinufers, den Straßenraum anstelle einer Bebauung und entspricht damit dem parkartigen Charakter des Viertels (zwischen Deutschem Ring, Riehler Straße, Innerem Grüngürtel und Rheinufer), das als Teil der Neustadt nach dem Stübben - Plan von 1881 mit der Auflage einer offenen Bebauung realisiert wurde.

Die Individualität des Hauses als Südflügel des zentralen Eckhauses Worringer Straße 30 wird insbesondere durch reiche Skulptierung der Werksteingliederungen in rotem Sandstein unterstrichen. Über dem geschlossen gehaltenen Werksteinsockel des zwölfseitigen Eckturms liegen zwei Fenstergeschosse, deren tragende, skelettartige Teile aus den Fensterumrahmungen als Seitenkanten des Turms bestehen und das im unteren Bereich konkav geschwungene Kegeldach über einem Trempelgeschoss, welches die zwölf Seiten des Turms mit zwölf runden Fenstern abschließend betont. Die Straßenseite des Hauses wird neben der Wirkung des Eckturms durch die steinernen Brüstungsgitter, Eckvasen und reich skulptierte Konsolen am ersten und zweiten Obergeschoss in der ersten Achse von rechts und eine dem Erdgeschoß vorgelagerte Terrasse mit Treppenaufgang charakterisiert. Der Hauseingang liegt im Mittelrisalit der Seitenansicht. Die beiden, nach innen abgeschrägten Türpfeiler tragen einen nach innen abgeschrägten, halbkreisförmigen Sturz. Darüber befinden sich ein von zwei stelenartigen

Karyatiden gestützter Architrav und eine Vase, umgeben von einer Ädikula mit halbrundem, oberem Abschluss. Ein Dachgiebel nimmt mit zwei seitlichen, konvex geschwungenen Voluten die Breite des Risalits auf und verlängert ihn optisch mit einem schmalen, halbkreisförmig abschließenden Mittelteil. Die Werksteinumrahmungen und -überdachungen der Fenster erweitern den reichen Schmuck der Fassaden.

Der Seitenrisalit nimmt die einläufige, halbkreisförmige Holztreppe (mit Holzgeländer und -handlauf) auf. Der Antrittspfosten im Erdgeschoss ist zugleich Mittelstütze zweier Kreisbogen unter der vorderen Seite des rechteckigen Stockwerkpodestes im ersten Obergeschoss. Die Böden der Podeste bestehen aus Parkett, die Wände sind vertäfelt, die Untersichten der Podeste kassettiert und reich mit Intarsien geschmückt. Das oberhalb der Haustüre über zwei Geschosse reichende Treppenhausfenster besteht aus Bleiverglasung mit farbiger Randrahmung und einer farbigen Verglasung des Maßwerks im oberen Abschluss.

Die Zimmertüren und deren Gewände sind aus Holzrahmenwerk und -füllungen, die Böden aus Parkett gefertigt. Die Stuckatur im Erdgeschoss besteht aus Wandleiste, die Kehlen aus Profilstäben und Konsolen im Wechsel und aus zwei schmalen und einer breiteren Deckenfeldleiste als Rahmung der Deckenfelder mit zentralen Rosetten. Im ersten Obergeschoss wird der Übergang von der Wand zur Decke durch ein Profil mit Zahnleiste und im zweiten Obergeschoss durch eine Hohlkehle mit stark ausgeprägten Rändern gebildet."

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 14.07.2023 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

Ob auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken begünstigende Baulasten eingetragen sind, wurde nicht geprüft. Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfremde Bodenwert zugrunde gelegt.

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 10.07.2023.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

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

Namen der Mieter / Pächter:

Lt. der Mieterliste der Zwangsverwaltung zum 19.07.2023 werden das Erd- und 1. Obergeschoss, Teilflächen des Kellers und die PKW - Garage innerhalb der Firmengruppe der Schuldnerin genutzt. Die Maisonettewohnung im 2. Ober- und Dachgeschoss ist fremdvermietet.

Gem. Mieterliste bestehen nachfolgenden Mieterträge. Eine Zuordnung der jeweiligen Etagen / Flächen ist in der Mieterliste nicht erfolgt.

Einheit	vermietet / unvermietet	Netto - Kaltmiete (€ / mtl.)	Nebenkosten (€ / mtl.)
██████████ (KG / EG / 1. OG)	vermietet	€ 112,52	€ 36,00
██████████ (KG / EG / 1. OG)	vermietet	€ 112,52	€ 36,00
██████████ (KG / EG / 1. OG)	vermietet	€ 112,52	€ 36,00
██████████ (KG / EG / 1. OG)	vermietet	€ 75,01	€ 24,00
██████████ (KG / EG / 1. OG)	vermietet	€ 112,52	€ 36,84
██████████ (KG / EG / 1. OG)	vermietet	€ 1.050,17	€ 331,80
██████████ (KG / EG / 1. OG)	vermietet	€ 1.875,30	€ 606,72
██████████ (2. OG / DG)	vermietet	€ 1.400,00	€ 300,00
		€ 4.850,56	€ 1.407,36

(...) dies entspricht einer z.Zt. erzielten Jahresrohmiete in Höhe von € 58.206,72 und einer Durchschnittsmiete von rd. 14,44 €/m².

Unternehmen im Objekt:

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

- Immobilienunternehmen

Zwangsverwaltung:

Herr Rechtsanwalt [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. Bebauung

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus, angebaut, voll unterkellert, teils über Terrain liegend, mit 3 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss sowie einer PKW - Garage, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Flur, Aufzug, interne Treppe KG - EG, Archiv, Abstellräume, Mieterkeller, Heizung, Haustechnik, Hausanschlüsse, PKW - Garage.

Erdgeschoss:

Hauseingang, Treppenhaus, Flur, Aufzug, Büroeinheit mit: Büro- und Besprechungsräume, Flur, Teeküche, WC - Anlage, interne Treppe ins KG, Terrasse.

1. Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur, Aufzug
Büroeinheit mit: Büro- und Besprechungsräume, Flur, Teeküche, Bad, WC - Anlage, Balkon.

2. Obergeschoss:

Maisonettewohnungen (2. OG / DG / DS) mit: 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Balkon, Aufzug, interne Treppe ins DG.

Dachgeschoss:

Maisonettewohnungen (2. OG / DG / DS) mit: 2 Zimmern, Erker, Bibliothek, WC - Anlage, Terrasse, interne Treppe ins 2. OG sowie in die Dachspitze.

Dachspitze:

Maisonettewohnungen (2. OG / DG / DS) mit: Empore, Abstellraum, interne Treppe ins DG.

Besonders zu bewerten:

- Freitreppe zum Vorgarten mit einem schmiedeeisernen Geländer,
- Terrasse (Plattenbelag, massive Brüstung),
- Balkone (Kragplatte, massive Brüstung),
- Dachgaube (Holzkonstruktionen, Schieferflächen, Zinkverkleidung),
- Personenaufzug der " Fa. Osma ".

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau (überwiegend Ziegelmauerwerk).

Decke über Kellergeschoss:

Betonkappen- / Gewölbedecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, schmiedeeisernes Geländer mit Holzhandlauf, interne Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Metallgeländer mit Edelstahlhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Holzbalken- / Stahlbetondecke, Holzwangentreppe, Holzgeländer mit gedrehten Stäben und Handlauf.

Decken über den Obergeschossen:

Holzbalken- / Stahlbetondecke, Holzwangentreppe, Holzgeländer mit gedrehten Stäben und Handlauf.

Dach:

Walmdach, Holzkonstruktion, Isolierung / Dämmung, Ziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Turmdach im Bereich des Erkers, Holzkonstruktion, Dämmung / Isolierung, Metalldacheindeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Anbau: Pultdach, Holzkonstruktion, Isolierung / Dämmung, Metalldacheindeckung (Zink - Stehfalzscharen), Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Garage: Flachdach, geringe Isolierung / Dämmung, bituminöse Abdichtung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Putzfassade mit skulptierter Werksteingliederung (roter Sandstein, Eckvasen, Konsolen, Fensterrahmen / -giebel, Gesimse), Natursteinsockel.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Anstrich, teils mit Textilausrollware überdeckt, Treppenhaus: Natur- bzw. Kunststein / Parkett, Einheiten: überwiegend Parkett (" Fischgrätenparkett "), Bad / WC - Anlage: Fliesen, Terrasse: Plattenbelag, Balkon: Anstrich.

Fenster:

Holz - Fenster, Isolierverglasungen (04 / 2009), teils doppel- bzw. mehrflügelig, Oberlichter, teils mit Segmentbogen, Fenstertüren im Bereich der Terrasse / Balkone, Dreh- / Drehkippsbeschläge, Bleiverglasung im Bereich des Treppenhauses, Naturstein- / Werksteininnenfensterbänke, Zinkaußenfensterbänke, teils schmiedeeiserne Fenstergitter, Dachflächenfenster.

Türen:

Massive, " antike " profilierte Holzhaustür mit Buntglasausschnitt und Oberlicht (Segmentbogen) mit schmiedeeisernen Gittern, Eingangstüren innerhalb des Objektes: Holzkassettentüren und -zargen, Innentüren: profilierte Holztüren und Holzzargen mit Zierleisten, teils mit Glasausschnitten, teils Bleiverglasung mit einem Profilbild von Konrad Adenauer, doppelflügelige Holztüren, Metallbeschläge, Keller: FH - / Metalltüren.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz, Anstrich, Bäder / WC - Anlagen: Wandfliesen, Treppenhaus: überwiegend Putz, Anstrich, teils Holzverkleidung, Natursteinverkleidung im Bereich der Treppe KG - EG,

Decken: überwiegend Putz, Anstrich, Stuckdecken (Wand- / Deckenfeldleiste, Kehlen, Profilstäbe, Konsolen, Rosetten), teils kassettierte, profilierte Holzverkleidungen.

Sanitärausstattung (exemplarisch):

WC - Anlage (EG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken mit Halbsäule (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (schwarz / weiß, diagonal verlegt), Wandfliesen mit Bordüre (weiß, ca. 1,20 m hoch gefliest), Handtuchheizung, elektrische Lüftung, normale, zeittypische Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres (ca. 2009) entsprechend.

WC - Anlage (1. OG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken mit Halbsäule (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (schwarz / weiß, diagonal verlegt), Wandfliesen mit Bordüre (weiß, ca. 1,20 m hoch gefliest), elektrische Lüftung, normale, zeittypische Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres (ca. 2009) entsprechend.

Bad (1. OG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken mit Halbsäule, Badewanne mit Handbrause, bodengleiche Dusche mit Glasduschabtrennung (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (schwarz / weiß, diagonal verlegt), Wandfliesen mit Bordüre (weiß, ca. 1,20 m hoch / im Dusch-

bereich höher gefliest), natürliche Lüftung, normale, zeittypische Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres (ca. 2009) entsprechend.

Die Ausstattungen / Ausführungen der übrigen Sanitäranlagen (Gäste - WC, Bäder) sind teilweise aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt; es wird ein sanierter, analog den besichtigten Einheiten vergleichbarer Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gaszentralheizung der " Fa. Buderus " mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau entspricht guten bis sehr guten Wohn- und Büroansprüchen. Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Modernisierungsjahres (ca. 2009). Das Objekt verfügt über eine Sprinkleranlage. Der eingebaute Personenaufzug ist angabengemäß z.Zt. nicht funktionsbereit.

Baujahr:

Ursprünglich um 1900,

ca. 2009 umfassende (Kern-)Sanierung / Modernisierung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

Grundrisslösung:

Büroeinheiten: gut, repräsentative Räumlichkeiten und Treppenhaus, mit Terrasse / Balkon mit Rheinblick, Wohneinheit: als Maisonettewohnung (2. OG / DG / DS), für einen 2- bis 3- Personenhaushalt geeignet, Balkon mit Rheinblick, Dachterrasse mit Nordwestausrichtung.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

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

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema "Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen" gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde eine Kernsanierung im Jahr 2009 zugrunde gelegt. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als gut zu bezeichnen; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf 58 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 mittelfristig 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 (geringer Reparaturaufwand bezogen auf das Wohn- und Geschäftshaus) sind im Vergleich zu einem Wohn- und Geschäftshaus gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

*) In Anlehnung an: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 146. Ergänzung.

- Feuchtigkeitsschaden im Kellerbereich (Aussalzen / -blühungen, Farb- und Putzabplatzungen),
- z.Zt. nicht funktionsbereiter Personenaufzug,
- Imponderabilien / Unwägbarkeiten aufgrund der nicht besichtigten Maisonettewohnung und der daraus resultierenden " möglichen Baumängel / -schäden ".

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden:

€ 20.000.-

(...) entspricht rd. €/m² 60.- bei rd. 336 m² Wohn- / Nutzfläche.

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.

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), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

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

Außenanlagen:

Geschotterte Zuwegung / gepflasterte Zufahrt, kleiner Vorgarten, geschotterte Wege, Einfriedungszaun / -mauer (Schmiedeeisen), 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 25.09.2008 / 11.07.2017 / Katasterplan 1:1000 ermittelt bzw. der Bauzahlenberechnung vom 17.06.2008 - nach Plausibilisierung - entnommen. Maße teils abgegriffen.

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus

KG:	=	191,40 m ²
EG:	=	142,64 m ²
1. OG:	=	121,74 m ²
2. OG:	=	121,74 m ²
DG:	=	108,33 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		685,85 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 25.09.2008 / 11.07.2017 / Katasterplan
 1:1000 ermittelt bzw. der Bauzahlenberechnung vom 17.06.2008 - nach
 Plausibilisierung - entnommen bzw. in Anlehnung an die Kriterien der Boden-
 richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt
 Köln ermittelt, in dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Flächen be-
 rücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Maße teils ab-
 gegriffen.

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus

Grundfläche:	=	191,40 m ²
Geschossfläche (EG bis DG) *):		
142,64 m ² + 121,74 m ² x 2 + 108,33 m ² x 0,75	=	467,37 m ²
Grundstücksfläche (Flurstück 175 / 29):	=	389,00 m ²
GRZ:	191,40 m ² / 389 m ²	= 0,49
" wertrelevante GFZ ":	467,37 m ² / 389 m ²	= 1,20

*) 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- und Nutzflächenzusammenstellung

Den Raumstempeln der Aufteilungszeichnungen i.M. 1:100 vom 11.07.2017
- nach Plausibilisierung - entnommen, Balkone / Terrassen zu ½ Anteil.

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus

Kellergeschoss

Flur:	=	11,31 m ²
Archiv:	=	7,99 m ²
Archiv	=	7,18 m ²
		26,48 m ²

Erdgeschoss

Wohnen:	=	21,91 m ²
Kochen / Essen:	=	19,44 m ²
Flur:	=	13,21 m ²
Schlafen:	=	15,31 m ²
Bad:	=	8,68 m ²
WC - Anlage:	=	2,40 m ²
Terrasse:	=	9,01 m ²
		89,96 m ²

1. Obergeschoss

Wohnen:	=	22,69 m ²
Kochen / Essen:	=	17,00 m ²
Schlafen:	=	16,33 m ²
Bad:	=	10,59 m ²
WC - Anlage:	=	3,00 m ²
Balkon:	=	1,50 m ²
		71,11 m ²

2. Obergeschoss

Wohnen:	=	22,69 m ²
Essen:	=	20,10 m ²
Küche:	=	15,49 m ²
Flur:	=	8,73 m ²
Bad:	=	10,85 m ²
Balkon:	=	1,50 m ²
		<hr/>
		79,36 m ²
		<hr/>

Dachgeschoss

Schlafen:	=	24,14 m ²
Kind:	=	17,52 m ²
Erker:	=	4,06 m ²
Bibliothek:	=	15,22 m ²
WC - Anlage:	=	4,42 m ²
Terrasse:	=	3,95 m ²
		<hr/>
		69,31 m ²
		<hr/>

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus

Büroflächen

Kellergeschoss	:	26,48 m ²
Erdgeschoss	:	89,96 m ²
1. Obergeschoss	:	71,11 m ²
		<hr/>
		187,55 m ²

Wohnfläche

2. Obergeschoss	:	79,36 m ²
Dachgeschoss	:	69,31 m ²
		<hr/>
		148,67 m ²

Gesamt:		<hr/> <hr/>
		336,22 m ²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 149 m² und die Nutzfläche mit rd. 187 m² (insgesamt = 336 m²) angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 (siehe Zeichnungen in der Anlage zum Gutachten) mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

8. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 20.06.2023; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von	Köln
Blatt	67397
Gemarkung	Köln
Flur	38
Flurstück	175 / 29
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Konrad - Adenauer - Ufer 101.
Größe	389 m ²
Abt. I / Eigentümerin	SITUS III GmbH Köln, Amtsgericht Köln, HRB 88792
Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • lfd. - Nr. 1 <i>gelöscht,</i> • lfd. - Nr. 2 <i>Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 93 L 003 / 23), eingetragen am 20.06.2023,</i> • lfd. - Nr. 3 <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 93 K 037 / 23), eingetragen am 20.06.2023.</i>

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen 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 in Kraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 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.

9.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2023, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 2.090.- je m² aus.

Vergleichslage: Köln, Ortsteil Neustadt / Nord, Bodenrichtwertnummer 104001, Kerngebiet, fünf- bis achtgeschossige Bauweise, Büronutzung, bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,80.

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 01.01.2023	€	2.090.-
Anpassung / Minderung aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzung (GFZ 1,20 / 2,80) im Vergleich zu den Richtwertkriterien. €/m ² 2.090.- x 1,54 / 2,80 *)	€	1.150.- rd.
Anpassung / Steigerung aufgrund der exponierten Lage des Bewertungsgrundstückes (1. Rheinlage) innerhalb der Bodenrichtwertzone, zzgl. 20 % € 1.150.- je m ² x 1,20	€	1.380.-
	€	1.380.-
auf- / abgerundet	€	1.380.-

*) Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2023 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ). Gem. Grundstücksmarktbericht 2023 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.

389 m ² Vorderland (Flurstück 175 / 29)		
á € 1.380.-	€	536.800.- rd.
Bodenwert (ebf) *)	€	536.800.-

(...) entspricht bei einer Wohn- / Nutzfläche von rd. 336 m² einem flächenbezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 1.598.- (inkl. der PKW - Garage).

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 (vorl.) Sachwert

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus mit einer PKW - Garage.

Baujahr:	um 1900, umfassende Sanierung / Modernisierung ca. 2009.		
NHK - Typ 2010:	5.1 (Wohnhäuser mit Mischnutzung)		
Normalherstellungskosten:	860.- €/m ² bis 1.375.- €/m ² (inkl. 18 % Baunebenkosten)		
gewichteter Kostenkennwert:	921.- €/m ²		
Bauindex, Basis 2015:	177,8 (Wohngebäude, Mai 2023 / 2. Quartal)		
Korrekturfaktoren:	Einspanner = 1,05 Wohn- / Nutzfläche Ø 103 m ² = 0,91		
Regionalfaktor:	1,00 (gem. GMB in Köln 2023)		
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.878.- €/m ² *)		
Brutto - Grundfläche (BGF):	686 m ²		
Wohn- / Geschäftshaus:	686 m ² á €	1.878.-	€ 1.288.300.- rd.
zuzüglich:			
(...) besonders zu bewertende Bauteile (Freitreppen, Terrassen, Balkone, Dachgauben), pauschal			
		€	82.000.-
		€	1.370.300.-
fiktive Restnutzungsdauer (RND)	58 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor (AWMF) - gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -		x	0,7250
(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen - gem. § 36 ImmoWertV -		€	993.500.- rd.
Außenanlagen, Zeitwert - wie unter 6.) beschrieben, anteilig -		€	29.800.-
Bodenwert (ebf) - gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -		€	536.800.-
(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:		€	1.560.100.-

*) Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Demnach ermitteln sich die Normalherstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA zu Anlage 4 (NHK 2010) zum Stichtag (unter Berücksichtigung der NHK - Typen, der gew. Standardstufen) wie folgt:
€/m² 921.- x 1,05 x 0,91 x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,20 (Denkmalschutz) x 1,778 (Index) = €/m² 1.877,60 = rd. €/m² 1.878.-.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln weist für vor genannte Objekte (Wohn- und Geschäftshaus, Ertragswertobjekt) keine Marktanpassungsfaktoren / Sachwertfaktoren (SWF) aus.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	1.560.100.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	-.-
(Vorläufiger) Sachwert	€	1.560.100.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien	€	- 20.000.-
- Sonstige Wertminderungen Erhöhter Instandhaltungsaufwand aufgrund des Denkmalschutzes €/m ² 2.- x 336 m ² = € 672.- bei RND = 58 Jahre, p = 2,00 %, V = 34,15 € 672.- x 34,15 = € 22.948,80	€	- 22.900.- rd.
- Sonstige Werterhöhungen	€	-.-
(vorläufiger) Sachwert (Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus mit einer PKW - Garage	€	1.517.200.-
(Marktangepasster) Sachwert	€	-.-

Unter Berücksichtigung der systemimmanenten Verfahrensauswahl gem. ImmoWertV (hier: Wohn- und Geschäftshaus als Ertragswertobjekt) wird aufgrund fehlender Auswertungen der aus dem Markt gewonnenen Daten, hier: sog. Sachwertfaktoren (SWF) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln auf die Ausweisung eines (" marktangepassten ") Sachwertes i.S. des §§ 35 - 39 ImmoWertV verzichtet bzw. kann eine Sachwertausweisung nicht erfolgen.

9.4 Ertragswert

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus mit einer PKW - Garage.

Baujahr:	um 1900, umfassende Sanierung / Modernisierung ca. 2009.
Wohn- / Nutzfläche:	rd. 336 m ² (149 m ² WF / 187 m ² NF)

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Köln, Stand April 2023, fiktiv Gruppe 5 (bezugsfertig zwischen 2005 bis 2017), in sehr guter Wohnlage, Ausstattungsklasse 2, sind für Wohnungen um 40 m²: €/m² 10,80 bis €/m² 13,20, für Wohnungen um 60 m²: €/m² 9,50 bis €/m² 12,90, für Wohnungen um 80 m²: €/m² 9,60 bis €/m² 12,50, für Wohnungen um 100 m²: €/m² 9,20 bis €/m² 12,30, für Wohnungen um 120 m²: €/m² 9,10 bis €/m² 12,20 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal " Immobilienscout24.de " wird ein durchschnittlicher Mietpreis lagetypisch von €/m² 13,93 ausgewiesen.

Im Internetportal " homeday " werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um €/m² 21,60 ausgewiesen.

In Anlehnung an " Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK - Bezirk Köln ", Stand Dezember 2020, sind für Köln, Stadtbezirk 1 (Innenstadt), für Büroräume in Spitzenlagen: €/m² 13,00 bis €/m² 25,00 und in bevorzugten Bürolagen: €/m² 11,00 bis €/m² 21,00 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Die derzeit erzielte Netto - Kaltmiete beträgt: €/Monat 4.850,56. Aufgrund der Art, der exponierten Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und des Denkmalcharakters ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz inkl. jeweils anteiliger Nutzung der Keller- und Speicherflächen, 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.

Archivfläche (KG):	26 m ²	á € 6,00 =	€ 156.-
Bürofläche (EG - 1.OG):	161 m ²	á € 18,00 =	€ 2.898.-
Wohnfläche (2. OG - DG):	149 m ²	á € 15,50 =	€ 2.310.-
PKW - Garage:	1 Stck.	á € 100,00 =	€ 100.-
monatlich:			€ 5.464.-
jährlicher Rohertrag:			€ 65.568.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:			
13,50 €/m ² Instandhaltungsrücklage (bei rd. 310 m ² Wohn- / Bürofläche)			€ 4.185.-
4,05 €/m ² Instandhaltungsrücklage (bei rd. 26 m ² Archivfläche, zuzüglich			€ 105.- rd.
102,00 € je PKW - Garage)			€ 102.-
344,00 € Verwaltung je Wohneinheit			€ 344.-
3,00 % Verwaltung (Gewerbe)			€ 1.099.- rd.
45,00 € je PKW - Garage			€ 45.-
2,00 % Mietausfallwagnis (Wohnen / Garage)			€ 578.- rd.
4,00 % Mietausfallwagnis (Gewerbe)			€ 1.466.- rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 12,1 %)			€ - 7.924.-
Jahresreinertrag des Grundstücks:			€ 57.644.-
abzüglich:			
2,00 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)			
rd. € 536.800.- x 0,020			€ - 10.736.- rd.
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:			€ 46.908.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
fiktive Restnutzungsdauer	58 Jahre		
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	34,15		
Ertragswert der baulichen Anlage:			
€ 46.908.- x 34,15			€ 1.601.900.- rd.
Bodenwert (ebf)			€ 536.800.-
(Vorläufiger) Ertragswert / Übertrag:			€ 2.138.700.-

*) 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 objekt-bezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebende Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Jahresbericht 2023, sind für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 1,50 % (± 0,70), Wohneigentum durchschnittlich 1,40 % (± 0,90), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 1,70 % (± 0,70), für Mietwohnhäuser 1,80 % (± 0,80), für gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil 1,60 % (± 0,90), für gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil durchschnittlich 2,10 % (± 0,80), für Geschäfts- und Bürogrundstücke 2,20 % (± 1,00) und für Sonstige Gewerbegrundstücke (5,20 %) 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 Geschäftshaus ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 2,00 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Wohn- und Geschäftshaus (WF rd. 44 % / NF rd. 56 %), rd. 336 m² WF / NF, begehrte, zentrale Lage RND = 58 Jahre) anzusetzen ist.

Übertrag:	€ 2.138.700.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal -	€ - 20.000.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
Erhöhter Instandhaltungsaufwand aufgrund des Denkmalschutzes	
€/m ² 2.- x 336 m ² = € 672.- bei RND = 58 Jahre, p = 2,00 %, V = 34,15 € 672.- x 34,15 = € 22.948,80	€ - 22.900.- rd.
Ein Minderwert (Underrent) aufgrund des bestehen- den Mietvertragsverhältnis der Maisonettewohnung wird im Rahmen dieses Gutachtens nicht in Ansatz gebracht (Sonderkündigungsrecht eines Erwerbers gem. § 57a ZVG innerhalb von drei Monaten nach Zuschlag möglich).	€ -.-
	<hr/>
	€ 2.095.800.-
Ertragswert (Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus mit einer PKW - Garage)	€ 2.095.800.-
	<hr/> <hr/>

9.5 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	€	1.517.200.-
		<hr/>
(...) enthaltener Bodenwert	€	536.800.-

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

Ertragswert	€	2.095.800.-
		<hr/>

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 20.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung) sowie besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale sind in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

9.6 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 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:

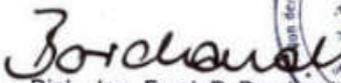
€ 2.095.000.-

(in Worten: Zweimillionenfünfundneunzigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 6.235.- je m² Wohnfläche / Nutzfläche (rd. 336 m²) bzw. dem 31,95 -fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag und liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ausgewiesenen Spanne (gemischt genutzte Grundstücke, gewerblicher Mietanteil > 50 %: Ø 24 -fach (Spanne: 19- bis 32 -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 24.11.2023


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt



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.