

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 13.07.2023
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 02
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 22.392

Internetversion
(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Gutachten)

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
27.01.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus
(ehem. " Stoffpavillion Moeller ")
Hahnenstraße 8

50677 Köln (Altstadt - Süd)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache

./i. XXX XXX und XXX

AZ: 93 K 064 / 22



1. Vorbemerkung

Die vorliegende Kurzfassung des Verkehrswertgutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte (auszugsweise) Inhalte.

Personen- und adressenbezogene Daten sind aufgrund des Datenschutzes nicht enthalten bzw. durch Platzhalter (X) ersetzt. Datum und Unterschrift siehe Gutachten.

Das vollständige Gutachten (inkl. Berechnungen, Wertermittlung, Anlagen) kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Köln, Reichenspergerplatz 1, 50670 Köln (Neustadt - Nord), Abt. 93, Zimmer 28, Tel.: 0 22 1 / 77 11 - 323 eingesehen werden (Geschäftszeiten: Mo. - Mi. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Do. 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr und Fr. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr).

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.

2. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus (ehem. " Stoffpavillion Moeller "), voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss sowie einer eingeschossigen Innenhofumbauung und einem Artium.

Bodenwert		€	384.000.-
Grundstücksgröße:	537 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 715.-		
(vorl.) Sachwert		€	849.800.-
Ertragswert		€	2.136.200.-
Wohn- / Nutzfläche:	rd. 817 m ²		
PKW - Stellplatz:	-- Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 126.324.-		
Rohertragsfaktor:	16,9 -fach		
Liegenschaftszins:	2,50 %		
Baumängel und -schäden, Imponderabilien, Mindest- investitionskosten:	€ 820.000.-		
Verkehrswert / Marktwert (als Gesamtwert)		€	2.135.000.-
(rd. € 2.613.- je m ² Wohn- / Nutzfläche)			
Einzelverkehrswerte (fiktiv)			
a.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Köln, Blatt 50977, Gemarkung Köln, Flur 18, Flurstück 585, Gebäude- und Freifläche, Hinter Hahnstraße 8, Größe 53 m ²		€	37.900.-
b.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Köln, Blatt 50977, Gemarkung Köln, Flur 18, Flurstück 197 / 36, Gebäude- und Freifläche, Hahnstraße 8, Größe 224 m ²		€	1.911.200.-

c.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Köln, Blatt
50977, Gemarkung Köln, Flur 18, Flurstück 168 /
2, Gebäude- und Freifläche, Hahnstraße 8,
Größe 260 m² € 185.900.-

Die vorgenannten Grundstücke bilden eine zusammenhängende wirtschaftliche Einheit; eine getrennte Verwertung ist baurechtlich z.Zt. nicht möglich.

Zeitwert des Zubehörs, Sondereinbauten und
Einbauteile als Geschäftsführungswert
(hier: denkmalgeschützter Empfangstresen und
Holz - Schrankwände) € 10.000.-

3. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Altstadt - Süd liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 1 km südwestlich 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 Altstadt - Süd mit ca. 27.800 Einwohnern.

Das mit einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus (1 WE / 1 GE) bebaute Grundstück liegt an der Nordseite der " Hahnenstraße ", im nord-westlichen Stadtteilbereich.

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit Wohn- und Geschäftshäusern, Büros, Ladenlokalen, Büros, Restaurants, dem ehem. " British Council " - Die Brücke, der Basilika " St. Aposteln " und dem " Hahntorburg geschlossen bebaut. Im Umfeld befindet sich der " Neumarkt " sowie der Einkaufsstraßen " Mittelstraße ", " Ehrenstraße ", " Breite Straße " und die " Schildergasse ".

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Nahbereich bzw. im Stadtteil / -bezirk vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Stadtstraßen und die Bundesstraßen B9 " Hohenzollernring ", B55 " Neue Weyer Straße ", B59 " Venloer Straße " und B51 " Konrad - Adenauer - Ufer " / " Am Leystapel ".

Mehrere Bus-, Straßen- und U-Bahnverbindungen mit Anschluss an den " Kölner Hauptbahnhof " bestehen im Bereich des nahen " Neumarktes " und des " Rudolfplatzes ". Der " Kölner Hauptbahnhof " liegt ca. 1.400 m nord-östlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, zentral gelegene mittlere linksrheinische Innenstadt - Kernwohn- / Gewerbelage zu bezeichnen.

4. Grundstücksbeschreibung

Erschließung:

Die " Hahnenstraße " ist als Stadtstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 32,50 m (inkl. beidseitiger Parktaschen und mittiger Straßenbahntrasse) breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 16.11.2022 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 16.11.2022 (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.

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

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

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

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

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine zentrale Gewerbelage sind nicht feststellbar.

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 (Sonstige) " im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 70 dB(A) \leq 75 dB(A)$. 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 (Sonstige) " auf $L_{den} / dB(A) > 65 dB(A) \leq 70 dB(A)$.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " Gemischte Baufläche " ausgewiesen.

Nach der Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 14.11.2022 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 66451 / 03 vom 14.12.1962, mit folgenden Festsetzungen:

- *" Gemischtes Gebiet ", zweigeschossige Bebauung, Flachdach, Ausweisung von Baulinien.*

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

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

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,89

" wertrelevante " GFZ = 1,35

" gewogene " GFZ= 1,75

Denkmalschutz:

Lt. Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Köln ist das Objekt unter der Nr. 5771 seit dem 30.10.1990 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen:

" Wohn- und Geschäftshaus (Stoffpavillon Moeller) "

" Erbaut 1952, Architekt Wilhelm Riphahn, 2- geschossiger flach gedeckter Stahlbetonskelettbau, im EG mit schräggestellten Vitrinen - Schaufenstern und darüber angebrachter Überdachung (Fassade zur Hahnenstraße), im OG mit Atrium, Loggia (orig. Brüstungsgitter) an der rechten Seitenfassade sowie

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

rückwärtige Dachterrasse; 1953 Erweiterung durch 1- geschossige Innenhofumbauung, zur Hofseite mit verglaster Abschlusswand; Fassaden weitgehend verändert (ehemals Putzfassade, heute im OG mit Eternitverkleidung), Fenster und Eingangstüren weitgehend original. Im Innern original erhalten: im Flur Solnhofener Fliesenboden, Treppe mit Kalkschieferbelag, teilweise mit schlichtem Metallgeländer; im Ladenlokal Solnhofener Fliesenboden, weitgehend Ladeneinrichtung (Regale, Tresen); im Kellergeschoss durch Sprossen gegliederte Glaswand, den heutigen Büroraum umfassend.

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:

Die 50er Jahre, die Wiederaufbauphase nach den Zerstörungen des 2. Weltkrieges, geraten als inzwischen abgeschlossene Bauepoche immer mehr in das Interesse der Allgemeinheit. Aus dieser Zeit verfügt Köln über eine Anzahl Bauten von hoher baukünstlerischer Qualität, von den Architekten oft im Sinne eines "Gesamtkunstwerkes" durchgestaltet. Die Hahnenstraße ist der erste nach einem Gesamtkonzept erstellte. Straßenzug Kölns nach dem 2. Weltkrieg und eine der ganz wenigen in Deutschland einheitlich realisierten Geschäftsstraßen der Wiederaufbauphase überhaupt.

Riphahns Entwurf der Hahnenstraße als stark durchgrünte und durchlüftete Flanier und Geschäftsstraße ist gleichzeitig die Reduzierung der vorangegangenen NSStadtplanung, die hier eine breite Aufmarschstraße mit Monumentalbebauung vorsah, 1952 realisierte Riphahn das Wohn- und Geschäftshaus Moeller, dessen gesamtes Erdgeschoss aus Verkaufsräumen besteht, wohin- gegen sich eine ursprünglich für den Besitzer bestimmte Wohnung im Obergeschoss befindet. Das Gebäude, das die Traufhöhe der benachbarten, ebenfalls von Riphahn geplanten " Brücke ", dem " British Centre ", aufnimmt, führt gleichzeitig die bei jenem Bau schon vorhandene Tendenz zu einer leichten, transparenten Architektur fort. Die vom skandinavischen Design beeinflussten schräggestellten Vitrinen-Schau- fenster entsprachen damals den neuesten Erkenntnissen der Verkaufs- psychologie und fanden wie die kühne und interessante architektonische Gestaltung ohne jedes Gefühl von Enge und Abgeschlossenheit allgemein Beachtung. Das o. g. Objekt ist als besonders qualitätvolles Beispiel für

diejenige Strömung innerhalb der Architektur der 50er Jahre, die in der Tradition des " Neuen Bauens " (Bauhaus) steht und als integraler Bestandteil des Gesamtkonzepts " Hahnenstraße " ein unverzichtbares Dokument.

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 14.11.2022 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.

6. 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 14.11.2022.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen (siehe Seite 38 (9.8 Zeitwert von Zubehör, Sondereinbauten und Einbauteilen) des Gutachtens).

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird / wurde das Objekt eigengenutzt bzw. ist leerstehend; es bestehen keine Mietverträge / -erträge.

Unternehmen im Objekt:

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

- -.-

7. Bebauung

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus,

voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss sowie einer eingeschossigen Innenhofumbauung und einem Artium, enthaltend:

Kellergeschoss:

Kellertreppe, Flure, diverse Keller- / Abstellräume, (ehem.) Produktionsflächen, WC - Anlagen, Heizung, Lüftungsanlage, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Hauseingang, Treppenhaus, Flur, Empfang, Ladenlokal / Ausstellungsflächen, " Kunstlichtraum ", diverse Büro- und Besprechungsräume, WC - Anlagen, Abstellraum, Technikraum, interne Wendeltreppe zum Zwischengeschoss, Terrasse.

Staffelgeschoss:

Treppenhaus, Flur, Büroraum im Zwischengeschoss, 1 Wohnung *) mit: div. Zimmer, Küche, Diele / Flure, Bad, Gäste - WC, Loggia, Dachterrasse.

Besonders zu bewerten:

- Kelleraußentreppe,
- Vordach (Stahlbetonkragplatte, Abdichtung).

*) Die Wohnung im Staffelgeschoss wurde lt. Angabe zuletzt gewerblich genutzt (Praxis); eine behördliche Nutzungsänderung liegt nicht vor.

8. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Fliesenbelag, Metallrohrhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Metallstabgeländer (Absturzsicherung im SG), Mipolamhandlauf, zusätzliche Metallwendeltreppe mit Metallgeländer.

Dach:

Flachdach, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, bituminöse Abdichtung, teils Kiesschüttung, Zinkteile, Attikaabdeckungen / Stehfalzverkleidung, Rinnen, Fallrohre, feuerverzinkte Fluchtleiter.

Fassade:

Putzfassade, Anstrich.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Anstrich, Asphaltfliesen, Steingut, Geschosse: Estrich, Solnhofener Platten (gesamtes EG), SG: überwiegend ohne Bodenbelag (Estrich, Rohbauzustand), teils Solnhofener Platten, Bad / Gäste - WC: Rundfliesen, Dachterrassen: Beschichtung / Anstrich, Loggia: bituminöse Abdichtung, ohne Oberboden.

Fenster:

Vitrinen - Schaufensteranlage (straßenseitig, schräggestellt, entspiegelt), Metall - Glasfassade zum Innenhof, Einfachglas, " thermisch nicht getrennte Profile ", Holzfenster, Einfachverglasung, Metall - Fenster mit thermisch nicht getrennten Profilen, als Fenstertür im Bereich der Loggia / Dachterrasse (hofseitig), PVC - Hebe - Schiebetüranlage zur Dachterrasse (straßenseitig), Isolierverglasung, Dreh- und Drehkippsbeschläge, teils Fenstergitter, Natursteininnenfensterbank, Glaswabensteine (zur Kellerbelichtung).

Türen:

Doppelflügelige Metall - Glaseingangstür mit Stoßgriff und Oberlicht, Metall - Strukturglasnebetür mit Seitenteil und Oberlicht, Metall - Strukturglashaustür mit Briefeinwurfklappe, Innentüren: Holztüren und Holzzargen, Metall- / Kunststoffbeschläge, teils FH - Türen.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, teils Holzverkleidungen (Nut- und Federbretter), teils ohne Endbeschichtung / ohne Putzbelag (Rohbauzustand), WC - Anlagen: Wandfliesen, Bad / Gäste - WC: Rundfliesen,

Decken: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, teils abgehängte Decken.

Sanitärausstattung (exemplarisch):

WC - Anlagen (KG): Stand - WC mit Spülkasten, WC - Trennwände, Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (Steingut, orthogonal verlegt), Wandfliesen (beige, raumhoch ca. 1,50 m hoch gefliest), einfache Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Gäste - WC (SG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (grau, Rundfliesen, ca. 2,00 m hoch gefliest), Wandfliesen (grau, Rundfliesen), normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß / nicht mehr gebrauchsfähig.

Duschbad (SG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Duschtasse mit Kunststoffabtrennung (weiße / hellblau Sanitärelemente), Bodenfliesen (grau, Rundfliesen), Wandfliesen (blau, Rundfliesen, raumhoch ca. 2,00 m hoch gefliest), normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß / nicht mehr gebrauchsfähig.

Das Hauptbad (SG) befindet sich nach einem Wasserschaden im " Rohbauzustand " und ist nicht mehr gebrauchsfähig.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gaszentralheizung (Baujahr ca. 2003) mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation sowie eine Hebeanlage sind vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Denkmalgeschützte Einbauschränke / Tresen im erdgeschossigen Ladenlokal. Der Innenausbau entspricht normalen Wohn- und Gewerbeansprüchen. Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind einfacher bis normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / Modernisierungsjahres / -phasen.

Es ist beim Ortstermin ein starker Schadensgrad mit einem erhöhten Instandhaltungsrückstau festgestellt worden. Die Wohnung / Einheit im Staffgeschoss befindet sich teils im Rohbauzustand. Um das Bewertungsobjekt bewohnbar / nachhaltig vermietbar zu bekommen wird in der folgenden Verkehrswertermittlung eine zwingend notwendige Sanierung / Modernisierung berücksichtigt. Die anfallenden Ø Baukosten werden als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in Abzug gebracht, im Gegenzug verlängert sich modellkonform die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) des Bewertungsobjektes. Das Objekt ist lt. Angabe seit 2019 leerstehend.

Baujahr:

Ca. 1952 (gem. Denkmalauskunft vom 16.11.2022), ca. 1953 Erweiterung durch die Innenhofumbauung, ca. 2003 Umnutzung in eine Sprachenschule.

Grundrisslösung:

Gewerbeeinheit: befriedigend, großes Ladenlokal mit einer Schaufensterfront, helle Räume durch die Schaufensterfront und der Glasfassade zum Innenhof, hohe Deckenhöhe, Wohneinheit: Gut bis befriedigend, mit Dachterrasse / Loggia.

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 durchschnittlich 80 Jahren, für Geschäftshäuser von 60 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12) 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 (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 - unter Berücksichtigung einer notwendigen Instandhaltung / Modernisierung - ein mittlerer bis überwiegender Modernisierungsgrad unterstellt.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als ausreichend, teils mäßig zu bezeichnen; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand, dem Erbauungsjahr sowie der unterstellten Sanierung / Modernisierung und wird geschätzt auf 45 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 z.Zt. erforderlich.

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

- erhöhter Instandhaltungsrückstau nahezu alle Gewerke betreffend,
- erhöhte Gebrauchsspuren und Abnutzungs- sowie Verschleißerscheinungen,
- schadhafte Dächer, Dachundichtigkeiten, teils fehlende Attikaabdeckungen, provisorische Folienabdichtung,
- Fassadenschäden (Risse, Farb- und Putzabplatzungen),
- Mauerwerksrisse zum Nachbarn EG,

*) In Anlehnung an: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 145. Ergänzung.

- Feuchtigkeitsschäden im Innenbereich (Aussalzen / -blühungen, Farbabplatzungen),
- Restarbeiten im EG (Putz- / Malerarbeiten, Estrich, Bodenbeläge),
- mäßiger Zustand der Wohneinheit im SG (teils im " Rohbauzustand ", keine Bodenbeläge, Rückbau des Hauptbades, teils demontierte Elektroinstallation, schadhafte Boden- und Wandflächen, fehlende Türblätter),
- schadhafte Fensteranlagen im SG,
- veraltete Elektroinstallation,
- nicht funktionsbereite Sanitäranlagen,
- nicht mehr gebrauchsfähige Ver- und Entsorgungsleitungen,
- teils Schimmelpilzbefall im SG,
- teils belasteter Schwarzkleber (Asbest) im SG mit erhöhten Bearbeitungsaufwand.

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden:

€ 820.000.-

(...) entspricht rd. €/m² 1.004.- bei rd. 817 m² Wohn- / Nutzfläche.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhafte Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

Für die noch auszuführenden Restarbeiten wird ein mittlerer Ausbaustandard zugrunde gelegt.

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

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), 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) liegt dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:

Grundstück überwiegend bebaut, kleiner Innenhof (Atrium), Einfriedung, 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.

9. Zusammenstellung der Wohnflächen (WoFIV)

Wohn- und Geschäftshaus

Dem Unterzeichner liegen keine aktuellen, ausreichend vermasste Grundrisse vor. Die Wohn- und Nutzfläche wird hilfsweise auf Basis der Brutto - Grundfläche (BGF) unter Berücksichtigung eines angemessenen Flächenfaktors ermittelt. Mit Hilfe des Nutzflächenfaktors lässt sich die Nutz- bzw. Wohnfläche aus der Brutto - Grundfläche (BGF) ausrechnen. Dabei wird die Geschossfläche um die nicht anrechenbaren Grundflächen (Mauerwerk, Verkehrsflächen usw.) reduziert.

Kellergeschoss	:	284,06 m ²	
Erdgeschoss	:	359,18 m ²	
Staffelgeschoss	:	174,44 m ²	
			<hr/>
			817,68 m ²
Gesamt:			<hr/> 817,00 m² <hr/>

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 174 m² und die Nutzfläche mit rd. 643 m² (insgesamt = 817 m²) angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der Brutto - Grundfläche (BGF) - unter Berücksichtigung eines angemessenen Flächenfaktors - mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit. Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden.

(Bauzahlenberechnung siehe Gutachten).

10. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 02.08.2022; 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 Wert einfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

	Amtsgericht	Köln
	Grundbuch von	Köln
	Blatt	50977
	Gemarkung	Köln
	Flur	18
• lfd. Nr. 1:	Flurstück	585
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Hinter Hahnenstraße 8.
	Größe	53 m ²
• lfd. Nr. 2:	Flurstück	197 / 36
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Hahnenstraße 8.
	Größe	224 m ²
• lfd. Nr. 3:	Flurstück	168 / 2
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Hahnenstraße 8.
	Größe	260 m ²
	Abt. I / Eigentümer / -in	1a.) XXX XXX, *) 1b.) XXX XXX - genannt XXX - XXX. - zu je ½ - Anteil -
Abt. II	• lfd. - Nr. 1	<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 93 K 064 / 22), eingetragen am 02.08.2022.</i>

Durch das o.g. Recht / die Eintragung in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

*) Herr XXX XXX ist lt. Angabe verstorben.