



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

50259 PULHEIM, den 19.07.2023
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 02
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 22.451

Internetversion

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Gutachten)

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
07.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Bürogebäude bestehend aus einem Vorderhaus
sowie einer zu Bürozwecken ausgebauten
(ehem.) Scheune im Innenhof
Aachener Straße 1334

50859 Köln (Weiden)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache

./i. XXX XXX, vertr. durch den XXX XXX

AZ: 93 K 075 / 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

Bürogebäude,

gering unterkellert (kleiner, " alter " Gewölbekeller), mit 2 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss sowie einer zu Büro Zwecken ausgebauten (ehem.) Scheune im Innenhof.

Bodenwert		€	587.200.-
Grundstücksgröße:	579 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 1.115.-		

(vorl.) Sachwert		€	1.773.400.-
-------------------------	--	----------	--------------------

Ertragswert		€	1.924.200.-
Nutzfläche:	rd. 477 m ²		
Offene PKW - Stellplätze:	8 Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 77.772.-		
Rohertragsfaktor:	24,7 -fach		
Liegenschaftszins:	2,25 %		
Baumängel und -schäden:	€ -.-		

Verkehrswert / Marktwert

(rd. € 4.036.- je m ² Nutzfläche, inkl. der offenen PKW - Stellplätze)	€	1.925.000.-
---	----------	--------------------

Zeitwert des Zubehörs, Sondereinbauten und Einbauteile (Küchen) als Geschäftsfortführungswert

€	7.600.-
----------	----------------

3. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Weiden liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 9 km westlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtbezirk 3 (Köln - Lindenthal) besteht aus 9 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 153.400 Einwohner, davon Weiden mit ca. 17.800 Einwohnern.

Das mit einem eingebauten Bürogebäude - bestehend aus einem Vorderhaus sowie einer zu Bürozwecken ausgebauten (ehem.) Scheune im Innenhof - bebaute Grundstück liegt an der Nordseite der " Aachener Straße ", im westlichen Stadtteilbereich.

Die Nachbarschaft ist Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäusern, Bürogebäuden, einem Pflegeheim, dem " Römergrab Weiden e.V. " aufgelockert, teils geschlossen bebaut. Im weiteren Umfeld befindet sich die Polizeiwache " Weiden ", das Einkaufszentrum " Rhein - Center ", das Klärwerk Weiden, das Gelände der " Deutschen Sporthochschule Köln " sowie das " RheinEnergie Stadion ". An die Stadtteilbebauung grenzen im Westen landwirtschaftliche Flächen an.

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den benachbarten Stadtteilen vorhanden. Der Friedhof Köln - Weiden liegt ca. 300 m nordwestlich.

Verkehrsanbindungen bestehen über örtlichen Stadtstraßen sowie die " Aachener Straße " als Hauptdurchgangsstraße. Der Autobahnanschluss " Köln - Lövenich " zur Bundesautobahn A1 liegt ca. 1.800 m östlich und ist über die " Aachener Straße " zu erreichen.

Eine Busverbindung besteht in der in nahen " Moltkestraße ". Die Straßenbahnlinie 1 verkehrt im Bereich der " Aachener Straße ". Die nächste Haltestelle " Römergrab " liegt ca. 350 m östlich. Weitere Bus- und Straßenbahnverbindungen bestehen im Bereich des Einkaufszentrums " Rhein - Center " in ca. 800 m Entfernung. Die S - Bahnhaltstell " Köln - Weiden West " mit Park & Ride System liegt ca. 600 m nordwestlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere Kölner Bürolage zu bezeichnen.

4. Grundstücksbeschreibung

Erschließung:

Die " Aachener Straße " ist als Stadtstraße (Bundesstraße B55) in dem zu bewertenden Bereich ca. 26,00 m (inkl. mittiger Straßenbahntrasse als Fahrspurtrennung) breit; die Straße hat beidseitig plattierte / gepflasterten Bürgersteige mit Radstreifen 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 17.01.2023 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1969 (GV. NW. S. 712) 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 19.01.2023 (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.

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 Stadtlage sind nicht feststellbar. Zeitweise kann es zu Immissionen / Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm kommen.

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 $L_{den} / dB(A) > 60 dB(A) \leq 65 dB(A)$. 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 $L_{den} / dB(A) > 55 dB(A) \leq 60 dB(A)$.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 16.01.2023 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) = 0,52

" wertrelevante " GFZ = 1,35

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 16.01.2023 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

Ob auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken begünstigende Baulasten eingetragen sind, wurde nicht geprüft.

Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfreie 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 20.01.2023.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen (siehe Seite 35 (9.7 Zeitwert von Zubehör, Sondereinbauten und Einbauteilen) des Gutachtens).

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bestehen z.Zt. lt. vorliegender Mietaufstellung, Stand 25.10.2022, nachfolgende Mietverträge / -erträge (Nutzflächen). Eine Zuordnung der jeweiligen Etagen / Flächen ist in der Mieterliste nicht erfolgt.

Einheit	vermietet / unvermietet	Netto - Kaltmiete (€ / mtl.)	Nebenkosten (€ / mtl.)	Größe (m²)
Büro Hauptgebäude und Scheune	vermietet	€ 1.448,45	€ 188,93	125,95 m²
Büro Scheune	vermietet	€ 819,79	€ 106,93	71,29 m²
Büro Hauptgebäude und Scheune	vermietet	€ 1.448,45	€ 188,93	125,95 m²
Büro Hauptgebäude	vermietet	€ 919,61	€ 119,95	79,97 m²
Büro Hauptgebäude	vermietet	€ 919,61	€ 119,95	79,97 m²
Büro Hauptgebäude	vermietet	€ 919,61	€ 119,95	79,97 m²
		€ 6.475,52	€ 844,64	563,10 m²

(...) dies entspricht einer z.Zt. erzielten Jahresrohmiete in Höhe von € 77.706,24 und einer Durchschnittsmiete von rd. 11,50 €/m² (inkl. der offenen PKW - Stellplätze).

Unternehmen im Objekt:

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

- Immobilienunternehmen

Zwangsverwaltung:

XXX XXX

7. Bebauung

Bürogebäude,

gering unterkellert (kleiner, " alter " Gewölbekeller), mit 2 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss sowie einer zu Büro Zwecken ausgebauten (ehem.) Scheune im Innenhof, enthaltend:

Kellergeschoss:

" Alter " Gewölbekeller, Zugang vom Haustechnikraum über eine Bodenluke mit ausfahrbarer Holzstiege.

Erdgeschoss:

Vorderhaus: Durchfahrt, Eingang, Treppenhaus, Flur, Büro- und Besprechungsräume, WC - Anlage, Serverraum, Haustechnikraum, Heizung, Hausanschlüsse, Innenhof,
Scheune: Eingang, Treppe, Besprechungs- / Konferenzraum, Küche, Kühlräume, Flur, WC - Anlagen, Innenhof.

Obergeschoss:

Vorderhaus: Treppenhaus, Flur, offener Büroraum, Küche, WC - Anlage, Balkon.

Dachgeschoss:

Vorderhaus: Treppenhaus, Flur, offener Büroraum, WC - Anlage, Balkone,
Scheune: Büro- und Besprechungsraum, Glasbrücke.

Besonders zu bewerten:

- Balkone (Stahlbetonkragplatte, Plattenbelag, Metallgeländer),
- Kamin,
- PKW - Carport (Holzkonstruktion, bituminöse Abdichtung, Zinkteile).

8. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau (Ziegelmauerwerk), Pfosten - Riegel Konstruktion.

Decke über Kellergeschoss:

Gewölbedecke, ausfahrbare Holzstiege, Stahlbetonbodenplatte.

Decke über Erdgeschoss:

Vorderhaus: Stahlbetondecke, Metall - Holmtreppe, Fliesenbelag, Metallgeländer mit Edelstahlhandlauf,

Scheune: eingezogene Stahlträgerdecke, Metall - Holmtreppe, Glasstufen, Metallgeländer mit Edelstahlhandlauf,

Decke über Obergeschoss:

Vorderhaus: Stahlbetondecke, Metall - Holmtreppe, Fliesenbelag, Metallgeländer mit Edelstahlhandlauf,

Dach:

Vorderhaus: Pfosten - Riegel Konstruktion als Satteldach, Metalleindeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre,

Scheune: Satteldach, Holzkonstruktion, Isolierung / Dämmung, Ziegelddeckung, Zinkteile, Dachrinnen, Fallrohre, Anbau: Flachdach, Isolierung / Dämmung, bituminöse Abdichtung, Zinkteile, Attikaabdeckung.

Fassade:

Vorderhaus: Sichtbeton, Pfosten - Riegel Konstruktion / großflächige Glasfassade, Giebelwände mit Ziegelmauerwerk,

Scheune: Ziegelmauerwerk.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Ziegel, Treppenhaus: Fliesen, Geschosse: schwimmender Estrich, Parkett, Fliesen, Vinyl, Küche: Fliesen, WC - Anlagen: Fliesen, Balkone: Plattenbelag, Innenhof: Kopfsteinpflaster.

Fenster:

Leichtmetall - Fenster, Isolierverglasungen, Glasfassade (Pfosten - Riegel Konstruktion), als Fenstertür im Bereich der Balkone, teils bodentiefe Fenster mit Brüstungsgeländer (Absturzsicherung), Dreh- / Drehkippbeschläge, Leichtmetallinnen / -außenfensterbänke, Dachflächenfenster, Lichtbänder.

Türen:

Leichtmetall - Glas - Haustür mit Oberlicht und Griffstange, Leichtmetall - Glastüren vom Treppenhaus zu den Büroeinheiten, Innentüren: Holztüren und -zargen, teils Vollglastüren, Metallbeschläge, FH - Tür zum Haustechnikraum.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz, Anstrich, teils Glastrennwände, Ziegelmauerwerk im Bereich der Scheune, teils Sichtbetonflächen, WC - Anlagen: Wandfliesen, Decken: überwiegend Putz, Anstrich, teils sichtbare Stahlkonstruktion mit Bodenelementen, teils Sichtbetonflächen.

Sanitärausstattung:

WC - Anlage (EG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Vorraum mit Handwaschbecken mit Halbsäule (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (anthrazit, orthogonal verlegt), Wandfliesen (anthrazit, ca. 1,20 m hoch gefliest), elektrische Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres (ca. 2002) entsprechend.

WC - Anlage (DG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, zusätzliches Urinal im Herren - WC, Vorraum mit Waschtisch mit eingelassenem Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (anthrazit, orthogonal verlegt), Wandfliesen (anthrazit, ca. 1,20 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres (ca. 2002) entsprechend.

WC - Anlage (EG, Scheune): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Urinal, WC - Trennwände, Waschtisch mit eingelassenem Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (Terrakotta, orthogonal verlegt), Wandfliesen (anthrazit, ca. 1,20 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres (ca. 2002) entsprechend.

WC - Anlage (EG, Scheune): 2 Hänge - WCs mit Vorwandinstallation, WC - Trennwände, Waschtisch mit eingelassenem Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (Terrakotta, orthogonal verlegt), Wandfliesen (anthrazit, ca. 1,20 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres (ca. 2002) entsprechend.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gaszentralheizung der " Fa. Brötje " (Baujahr 2013), Warmwasserbereitung dezentral über Elektro - Durchlauferhitzer, Fußbodenheizung, im DG teils bodenversenkte Konvektoren.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Glasbrücke in der Scheune (GG - Ebene). Der Innenausbau normalen bis guten Büroansprüchen. Elektro-, Heizungs-installationen und sonstige Sanitäranlagen sind einfacher Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / Modernisierungsjahres.

Baujahr:

Vorderhaus: ca. 2002 auf " altem Keller ", laufend instandgehalten,
Scheune: urspr. unbekannt, Kernsanierung sowie erdgeschossiger Anbau ca. 2002.

Grundrisslösung:

Gute, flexible Grundrissgestaltung, offene Büroraum, mit Balkonen.

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 Bürogebäude und Geschäftshäuser von durchschnittlich 60 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.

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 39 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 Jahren).

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Keine wesentlichen Baumängel und -schäden ^{*)}, die über die normale Altersentwertung hinausgehen, feststellbar, Instandsetzungsarbeiten sind nicht erforderlich.

Ein Wertminderungsbetrag wird nicht gesondert in Ansatz gebracht bzw. ist im Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) bzw. AfA (gem. § 38 ImmoWertV in Verbindung mit § 4 ImmoWertV) enthalten.

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 Chloranisol, 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:

Durchfahrt, Innenhof mit Kopfsteinpflaster, offene PKW - Stellplätze, Einfriedung, Hausanschlüsse.

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

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 Nutzflächen

**Bürogebäude, bestehend aus einem Vorderhaus sowie einer zu Büro-
zwecken ausgebauten (ehem.) Scheune mit Anbau.**

Straßenseitiges Bürogebäude

Erdgeschoss	:	87,96 m ²	
Obergeschoss	:	109,85 m ²	
Dachgeschoss	:	106,92 m ²	
			304,73 m ²

(Ehem.) Scheune mit Anbau

Erdgeschoss	:	104,62 m ²	
Dachgeschoss	:	67,44 m ²	
			172,06 m ²

Gesamt:			476,79 m²
---------	--	-------	-----------------------------

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Nutzfläche mit rd. 477 m² angehalten.
Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i.M.
1:100 (siehe Zeichnungen in der Anlage zum Gutachten) bzw. wurde den
Raumstempeln - nach Plausibilisierung - entnommen. Ein örtliches Aufmaß
hat nicht stattgefunden.

(Bauzahlenberechnung siehe Gutachten).

10. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 09.09.2022; 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 Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von	Lövenich
Blatt	40630
Gemarkung	Lövenich
Flur	15
Flurstück	1411
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Aachener Straße 1334
Größe	579 m ²
Abt. I / Eigentümer / -in	XXX XXX, Köln, - Amtsgericht Köln, HRB XXX -.
Abt. II	• lfd. - Nr. 1 <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 93 K 75 / 22), eingetragen am 09.09.2022,</i> • lfd. - Nr. 2 <i>Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 93 L 15 / 22), eingetragen am 09.09.2022.</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.