

# GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 92 K 44/24

betreffend den 1.100/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit  
einem gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstück

Lindenthalgürtel 78  
50935 Köln

verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit  
(Laden) im Erdgeschoss links, im Aufteilungsplan bezeichnet  
mit Nr. 1 und dem Sondernutzungsrecht an der Hoffläche.

**Andrea Tschersich**

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige  
BDGS

Sachverständige  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Ebertplatz 12  
50668 Köln



Der Verkehrswert des Teileigentums wurde zum Stichtag  
5. Dezember 2024 ermittelt mit **210.000 €**.

Bei diesem Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Version des Originalgutachtens. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln eingesehen werden.

|          |                                                                   |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Zusammenfassung.....</b>                                       | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Allgemeine Angaben.....</b>                                    | <b>4</b>  |
| 2.1      | Auftrag, Gutachtenzweck .....                                     | 4         |
| 2.2      | Auftraggeber .....                                                | 4         |
| 2.3      | Gegenstand der Wertermittlung .....                               | 4         |
| 2.4      | Wertermittlungsstichtag.....                                      | 5         |
| 2.5      | Qualitätsstichtag .....                                           | 5         |
| 2.6      | Ortsbesichtigung.....                                             | 5         |
| 2.7      | Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen ..... | 5         |
| 2.8      | Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung .....          | 7         |
| <b>3</b> | <b>Grundstücksmerkmale.....</b>                                   | <b>8</b>  |
| 3.1      | Lage des Grundstücks.....                                         | 8         |
| 3.2      | Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit .....                     | 9         |
| 3.3      | Erschließung.....                                                 | 10        |
| 3.4      | Rechtliche Gegebenheiten .....                                    | 10        |
| 3.5      | Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand .....            | 13        |
| 3.6      | Vermietungssituation.....                                         | 13        |
| <b>4</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen .....</b>        | <b>14</b> |
| 4.1      | Beschreibung des Gemeinschaftseigentums .....                     | 15        |
| 4.2      | Beschreibung des Sondereigentums Einheit Nr. 1 .....              | 17        |
| 4.3      | Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....                        | 19        |
| <b>5</b> | <b>Verkehrswertermittlung .....</b>                               | <b>20</b> |
| 5.1      | Wertermittlungsverfahren.....                                     | 20        |
| 5.2      | Bodenwertermittlung.....                                          | 23        |
| 5.3      | Ertragswertverfahren .....                                        | 27        |
| <b>6</b> | <b>Verkehrswert.....</b>                                          | <b>33</b> |
| <b>7</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                              | <b>34</b> |

## 1 Zusammenfassung

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Wertermittlungsobjekts: | Teileigentum;<br>Gewerbeeinheit (Laden) im Erdgeschoss links, in dem gemischt genutzten Gebäude Lindenthalgürtel 78 in Köln-Lindenthal, Nutzfläche ca. 65 m², verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Hofffläche.<br><br>Raumaufteilung:<br>Verkaufsraum, Personalraum, Flur, Küche, Vorraum, Personal-WC<br><br>Das Gebäude wurde ca. 1994 errichtet. |
| Wohnungsbindung:                | Es besteht keine Wohnungsbindung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Zubehör:                        | Der Zeitwert der in Anlage 1 zum Pachtvertrag aufgelisteten und mitverpachteten Gegenstände des Imbissbetriebs wird auf rd. 8.600 € netto (gemäß Gutachten zur Bewertung des Zubehörs und der Betriebseinrichtungen vom 25.04.2025) geschätzt.                                                                                                              |
| Altlastenkataster:              | Es sind keine Eintragungen vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Mieter:                         | Die Einheit ist verpachtet. In der Einheit wird ein Stehimbiss betrieben.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Betriebene Unternehmen:         | Vom Eigentümer betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Baulasten:                      | Zugunsten des Grundstücks besteht folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis:<br>Im Falle der Bebauung des Grundstücks Herderstraße 70 ist auf der im Lageplan durch grüne Eintragung gekennzeichneten Teilstrecke der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Wertermittlungsgrundstück, gemäß § 6 Abs. 1 BauO NW, anzubauen.                                   |
| Überbau:                        | Auf dem zu bewertenden Grundstück oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Grunddienstbarkeiten:           | Es sind keine Eintragungen zugunsten des Grundstücks oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                           |

## **2 Allgemeine Angaben**

### **2.1 Auftrag, Gutachtenzweck**

In dem vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Köln beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert zu erstellen (gemäß § 74a Abs. 5 ZVG<sup>1</sup>).

### **2.2 Auftraggeber**

Amtsgericht Köln  
Reichenspergerplatz 1  
50670 Köln

### **2.3 Gegenstand der Wertermittlung**

1.100/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstück, Lindenthalgürtel 78 in Köln-Lindenthal, verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit (Laden) im Erdgeschoss links, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 und dem Sondernutzungsrecht an der Hofffläche.

#### Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln  
Grundbuch von: Kriel  
Blatt: XXX

#### Bestandsverzeichnis

Laufende Nr. 1: 1.100/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung: Kriel  
Flur: 63  
Flurstücke: 2789, Gebäude- und Freifläche, Lindenthalgürtel 78  
2787, Gebäude- und Freifläche, Lindenthalgürtel 78  
2788, Gebäude- und Freifläche, Lindenthalgürtel 78  
Größe: 222 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Laden im Erdgeschoß  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1. (...).

Ein Sondernutzungsrecht ist vereinbart. (...).

---

<sup>1</sup> Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

## **2.4 Wertermittlungstichtag**

Datum: 5. Dezember 2024

## **2.5 Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag.

## **2.6 Ortsbesichtigung**

Datum: 5. Dezember 2024

Alle Beteiligten wurden schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Die Ortsbesichtigung fand zum angegebenen Termin statt.

Als Teilnehmer waren anwesend:

- der Pächter
- sowie die beauftragte Sachverständige

Alle Räume der Einheit konnten besichtigt werden. Die Hoffläche war nur in einem kleinen Teilbereich zugänglich. Das Treppenhaus im Erdgeschoss und ein Teil der Gemeinschaftsflächen im Kellergeschoss konnten ebenfalls besichtigt werden. Die rückseitige Gebäudeseite war nicht einsehbar.

## **2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen**

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.10.2024, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.08.2024
3. Beitragsbescheinigung vom 17.10.2024, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Baulastenauskunft vom 06.04.2009, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Altlastenauskunft vom 25.10.2024, Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt
6. Auskunft zum Denkmalschutz vom 12.02.2025, Stadt Köln, Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege

7. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Bauplanungsrecht, städtebauliche Maßnahmen, Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte)
8. Auskünfte der WEG-Verwaltung vom 03.02.2025 (Wirtschaftsplan 2025, Höhe der Erhaltungsrücklage, Beschlüsse der Eigentümergeinschaft, Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2022 - 2023, Energieausweis)
9. Teilungserklärung vom 11.11.1993 mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplänen
10. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.09.1993
11. Baugenehmigung vom 12.08.1993 mit genehmigten Bauplänen (Grundrissen, Schnitt, Ansichten), Lageplan, Baubeschreibung, Wohn-/Nutzflächenberechnung, Grundflächen- und Geschossflächenberechnung
12. Genehmigung zur Nutzungsänderung der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss vom 21.12.1994 mit genehmigtem Bauplan, Nutzflächenberechnung, Betriebsbeschreibung
13. Pachtvertrag vom 30.07.2024 mit Inventarliste
14. Gutachten zur Bewertung des Zubehörs und der Betriebseinrichtungen vom 25.04.2025
15. Mieten für gewerbliche Räume in Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e. V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland (IVD), Stand September 2023
16. Branchenbriefe (Sparkassen, Volksbanken), Betriebsvergleich Hotellerie und Gastronomie (GBS, TREUGUST, DEHOGA), Miet- und Pachtspiegel Gastronomie und Hotellerie (DEHOGA), Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln (2020) mit Standort- und Strukturanalysen des Stadtbezirks und Stadtteils Lindenthal
17. Grundstücksmarktbericht 2024 und 2025 für die Stadt Köln

Anmerkung: Die Baulastenauskunft stammt aus dem Jahr 2009. Sie wurde im Rahmen eines anderen Zwangsversteigerungsverfahrens eingeholt und entspricht dem aktuellen Stand.

## **2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung**

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den erhaltenen Informationen und Unterlagen oder auf Annahmen, die sich aus den gebäudetypischen Konstruktionen und Ausführungen zum Baujahr ergeben.

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch werden keine Untersuchungen auf gesundheitsschädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt. Ist bei der Ortsbesichtigung oder aufgrund der erhaltenen Informationen erkennbar, dass möglicherweise gesundheitsschädigende Baumaterialien oder pflanzliche und tierische Schädlinge vorhanden sind, wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein Sachverständiger des entsprechenden Sachgebiets hinzugezogen. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder Installationen wird nicht vorgenommen. Ist im Gutachten nichts anderes beschrieben, wird die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen unterstellt.

Im Gutachten werden die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Es handelt sich dabei um eine rein visuelle Untersuchung. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel oder Schäden wird pauschal geschätzt und bei der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

### 3 Grundstücksmerkmale

#### 3.1 Lage des Grundstücks

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:          | Nordrhein-Westfalen                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Stadt:               | Köln<br>Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                         |
| Stadtbezirk:         | Lindenthal<br>Der Stadtbezirk Lindenthal liegt im westlichen Teil von Köln und hat ca. 153.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Klettenberg, Sülz, Lindenthal, Braunsfeld, Müngersdorf, Junkersdorf, Weiden, Lövenich und Widdersdorf.                                                                |
| Stadtteil:           | Lindenthal<br>Der Stadtteil Lindenthal befindet sich im Osten des Stadtbezirks und hat ca. 31.000 Einwohner.                                                                                                                                                                                                           |
| Verkehrslage:        | Innerhalb des Stadtteils verkehren Straßenbahn- und Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen.<br>Über den Bahnhof Köln-Süd besteht der Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Köln Hbf./Bonn/Euskirchen. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig. |
| Entfernungen:        | Straßenbahnhaltestelle ..... ca. 0,2 km<br>Bahnhof Köln-Süd ..... ca. 2,5 km<br>Innenstadt/Hauptbahnhof ..... ca. 5,0 km<br>Autobahnauffahrt BAB 4 ..... ca. 3,5 km<br>Flughafen Köln/Bonn ..... ca. 17,0 km                                                                                                           |
| Soziales/Gesundheit: | Kinderbetreuungseinrichtungen, Senioreneinrichtungen, zahlreiche Ärzte                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Schulen:             | 5 Grundschulen, 2 Gymnasien und 1 Förderschule sind im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden. Die Universität ist in ca. 1,0 km Entfernung vorhanden.                                                                                                                       |

---

<sup>2</sup> Siehe unter <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/kleinraeumige-statistiken>.



|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Versorgung:         | Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind auf dem Lindenthalgürtel vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Innerörtliche Lage: | im Zentrum des Stadtteils auf der Ostseite des Lindenthalgürtels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Straßenart:         | Durchgangsstraße (K 12) mit hohem Verkehrsaufkommen und Straßenbahnverkehr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Lagequalität:       | <p>im nördlichen Teil des Nahversorgungszentrums von Lindenthal. Das Zentrum erstreckt sich auf ca. 300 m entlang des Lindenthalgürtels, etwa zwischen der Einmündung Bachemer Straße im Norden und der Gleueler Straße im Süden (zwischen Haus Nrn. 48 und 92). Angebotsschwerpunkt besteht im kurzfristigen und langfristigen Bedarfsbereich sowie im Bereich Dienstleistungen; ein Lebensmitteldiscounter und einzelne Flächen für Gastronomiebetriebe sind ebenfalls vorhanden.</p> <p>Das Bezirksteilzentrum (Dürener Straße) liegt ca. 300 m und das Stadtteilzentrum Sülz (Zülpicher Straße) ca. 600 m vom Wertermittlungsgrundstück entfernt.</p> |
| Nachbarbebauung:    | 4-geschossige Mehrfamilienhäuser, überwiegend mit wohnlicher Nutzung, teilweise gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen, Bebauungen in geschlossener Bauweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Naherholung:        | Grüngürtel, Stadtwald                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Immissionen:        | hohe Belastungen durch Straßenverkehr und Straßenbahnverkehr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Parkmöglichkeiten:  | kostenpflichtige Parkmöglichkeiten am Lindenthalgürtel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### **3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit**

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Form:             | nahezu trapezförmig |
| Ausrichtung:      | Ost/West            |
| Lage:             | Frontlage           |
| Straßenfront:     | ca. 17 m            |
| Grundstückstiefe: | ca. 14 m im Mittel  |
| Grundstücksgröße: | 222 m <sup>2</sup>  |
| Topographie:      | nahezu eben         |

Bodenbeschaffenheit: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlast bzw. als altlastverdächtige Fläche registriert.

In der Bauakte waren ebenfalls keine Hinweise auf einen möglichen Altlastenverdacht vorhanden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Hochwasser: Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.<sup>3</sup>

### **3.3 Erschließung**

Erschließung: über den Lindenthalgürtel

Straßenausbau: 4-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit Straßenbahnschienen im Straßenraum, beidseitigen Parkmöglichkeiten, beidseitigen Geh- und Radwegen, Entwässerung und Beleuchtung

Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

### **3.4 Rechtliche Gegebenheiten**

#### **3.4.1 Privatrechtliche Situation**

##### Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.08.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:<sup>4</sup>

Nr. 1 - 2: gelöscht

Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 44/24). Eingetragen am 05.08.2024.

Die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Vgl. Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln, veröffentlicht unter <http://www.hw-karten.de>.

<sup>4</sup> Auftragsgemäß werden die eingetragenen Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert gemäß ZVG ermittelt.

<sup>5</sup> Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

### Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Hinweise auf sonstige, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwegrechte, Leitungsrechte ohne dingliche Sicherung, deren Ausübung nicht versagt werden kann) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

## **3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation**

### Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt nur ein Fluchtlinienplan vor.<sup>6</sup> Im aktuellen Flächennutzungsplan<sup>7</sup> (vorbereitende Bauleitplanung) ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB 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.“

### Schutzgebiete

Das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutz-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.<sup>8</sup>

### Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 14.11.2024 beim Aktenarchiv der Stadt Köln eingesehen. Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung vom 12.08.1993 für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 13 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten (Ladenlokalen) im Erdgeschoss vor. Die Schlussabnahme wurde am 22.11.1994 durchgeführt. Am 21.12.1994 wurde die Nutzungsänderung von Laden in Schank- und Speisewirtschaft im Rahmen eines Stehimbisses und eines Bistros mit Kochküche genehmigt. Die Schlussabnahme wurde am 16.01.1995 durchgeführt.

Gemäß Baugenehmigung waren die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss (Nr. 1 und Nr. 15) über einen Zugang im hinteren Bereich verbunden. Der Zugang ist nicht (mehr)

---

<sup>6</sup> Veröffentlicht unter <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bauleitplanung/koelner-bebauungsplaene>.

<sup>7</sup> Veröffentlicht unter <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/flaechennutzungsplan>.

<sup>8</sup> Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, Übersichtskarte, unter <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>.

vorhanden. In der zu bewertenden Einheit Nr. 1 befindet sich der Stehimbiss mit Küche, Personal-WC und Personalraum. Des Weiteren besteht von der Einheit Nr. 1 ein Zugang zum Innenhof. Der Innenhof wurde nachträglich überdacht und wird als Lagerfläche genutzt. Für die Errichtung der Überdachung und die Nutzung als Lager waren keine Unterlagen in der Bauakte enthalten.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus der Baugenehmigung überein. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Bebauung des Grundstücks grundsätzlich der Zulässigkeit entspricht, vorbehaltlich der Überdachung und Nutzung des Innenhofs.<sup>9</sup>

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist wie folgt baulich ausgenutzt (gemäß Bauantrag und Lageplan):

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Überbaute Fläche          | = 202 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksgröße          | = 222 m <sup>2</sup> |
| Grundflächenzahl (GRZ)    | = 202 / 222 = 0,91   |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = 835 / 222 = 3,76   |

#### Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln sind zulasten des Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

Zugunsten des Grundstücks besteht folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis:<sup>10</sup>

Im Falle der Bebauung des Grundstücks Gemarkung Kriel Flur 63 Flurstück 1122 (Herderstraße 70) ist auf der im Lageplan durch grüne Eintragung gekennzeichneten Teilstrecke der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Wertermittlungsgrundstück (Lindenthalgürtel 78) gemäß § 6 Abs. 1 BauO NW anzubauen.

Auf den weiteren Nachbargrundstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

---

<sup>9</sup> Es handelt sich hierbei um eine rechtliche Frage, die endgültig nur vom Bauaufsichtsamt der Stadt Köln geklärt werden kann.

<sup>10</sup> Siehe Anlage 8. Durch die Eintragung der Baulast wurde die Bebauung im Erdgeschoss bis an die rückseitige Grundstücksgrenze ermöglicht.

### Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln ist das Gebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen. Eine Eintragung in die Denkmalliste ist zurzeit nicht beabsichtigt, bzw. liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine ausreichenden Gründe für eine Unterschutzstellung vor. Das Gebäude befindet sich allerdings in unmittelbarer Nähe eingetragener Baudenkmäler und unterliegt somit dem Umgebungsschutz nach § 9 DSchG. Bauliche Veränderungen bedürfen ggf. der Erlaubnis des Stadtkonservators.

### **3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand**

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich um baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln fallen für das Grundstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr an. Auch ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung zurzeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

### **3.6 Vermietungssituation**

Die Einheit ist verpachtet. Der Pachtvertrag wurde mir vom Pächter per E-Mail zur Verfügung gestellt. Gemäß Pachtvertrag bestehen u. a. folgende Vereinbarungen:

- Der Verpächter verpachtet dem Pächter das Ladenlokal „The Pizza Time“ zum Zweck des Betriebes eines Imbisses.
- Das Pachtobjekt befindet sich im Erdgeschoss (66,5 m<sup>2</sup>) und besteht aus Küchen-, Verkaufs- und Bürofläche sowie einer Hoffläche (24 m<sup>2</sup>) mit Sondernutzungsrecht.
- Gegenstand der Verpachtung ist auch das in Anlage 1 zu diesem Pachtvertrag aufgeführte Inventar.
- Das Pachtverhältnis beginnt am 01.08.2024. Es ist fest abgeschlossen bis zum 31.07.2034. Erfolgt keine Kündigung so verlängert sich das Pachtverhältnis jeweils um ein weiteres Jahr.
- Der Pächter hat eine Pacht für 24 Monate im Voraus gezahlt.

- Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für Deutschland ermittelte Verbraucherpreisindex gegenüber dem Stand zum Vertragsabschluss um mehr als 5 Punkte, so erhöht oder ermäßigt sich der Pachtzins um 50,00 €.
- Der Pächter trägt alle auf Grundstück und Gebäude sowie auf dem Gewerbebetrieb ruhenden öffentlichen und privaten Lasten (Grundsteuer, Hypothekenzinsen, Gebäudeversicherungen, Betriebsversicherungen, Nebenkosten etc.).
- Der Pächter hat das Inventar und die gesamte Betriebseinrichtung gemäß dem Verzeichnis in Anlage 1 zu erhalten und entsprechend den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft auf seine Kosten zu ersetzen. Ausgesonderte Gegenstände sind auf Kosten des Pächters zu ersetzen und im Verzeichnis der Anlage 1 nachzutragen und durch Rechnung zu belegen.
- Während der Pachtdauer hat der Pächter notwendige Ausbesserungen und Erneuerungen am Gebäude, Instandhaltungen an Türen, Fenstern, Glasscheiben, Schlössern, Gas-, Wasser- und elektrischen Installationen, Heizungs-, Entlüftungs- und Küchenanlagen sowie Schönheitsreparaturen innerhalb des Gebäudes zu tragen.
- Der Pächter hat die Pachtsache bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu verlassen und renoviert zu übergeben.

Im Pachtvertrag ist kein Betrag für die Vorauszahlung der Betriebsnebenkosten angegeben. Es ist nicht bekannt, in welcher Höhe monatliche Vorauszahlungen geleistet werden. Ferner wurde weder vom Eigentümer noch vom Pächter der Nachweis darüber vorgelegt, dass die Vorauszahlung des Pachtzinses tatsächlich geleistet wurde.<sup>11</sup> Der vorliegende Pachtvertrag wurde weder juristisch noch bezüglich der gesetzlichen Schriftform geprüft.

#### **4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen**

Das Grundstück ist mit einem beidseitig angebauten, vollunterkellerten, 4- bis 5-geschossigen gemischt genutzten Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Es wird in den Obergeschossen zu Wohnzwecken und im Erdgeschoss gewerblich genutzt. Das Gebäude ist in den Obergeschossen 3-seitig an die Grundstücksgrenzen gebaut und überwiegend als Dreispänner konzipiert. Im Keller- und Erdgeschoss erstreckt sich das Gebäude bis auf einen kleinen Innenhof über das gesamte Grundstück. An der Hoffläche besteht ein Sondernutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der zu bewertenden Einheit Nr. 1.

---

<sup>11</sup> In der Wertermittlung bleibt der ggf. vorausgezahlte Pachtzins unberücksichtigt, da nicht bekannt ist, wann der Versteigerungstermin stattfinden wird und ob sich für die neuen Eigentümer (Ersteigerer) tatsächlich Mindereinnahmen ergeben werden.

Das gemischt genutzte Gebäude wurde 1993 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Das zu bewertende Teileigentum befindet sich im Erdgeschoss links.

#### **4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums**

##### **4.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes**

|                                         |                                                                                                   |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzungseinheiten:                      | 13 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten (Ladenlokale)                                                    |
| Baujahr:                                | ca. 1994 (gemäß Bauakte)                                                                          |
| Modernisierungen in den letzten Jahren: | ca. 2022 Teilerneuerung des Abwasserkanals<br>ca. 2023 Erneuerung des Heizkessels                 |
| Konstruktionsart:                       | Massivbau                                                                                         |
| Fundamente:                             | Beton                                                                                             |
| Kellerwände:                            | Stahlbeton, Mauerwerk                                                                             |
| Umfassungswände:                        | Mauerwerk                                                                                         |
| Geschossdecken:                         | Stahlbeton                                                                                        |
| Dachkonstruktion:                       | Satteldach mit Gauben                                                                             |
| Dacheindeckung:                         | Dachpfannen                                                                                       |
| Dachentwässerung:                       | Dachrinnen und Fallrohre in Zink                                                                  |
| Außenansicht:                           | verputzt und gestrichen, Erdgeschoss farblich abgesetzt                                           |
| Fenster:                                | Holzfenster mit Isolierverglasung                                                                 |
| Rollläden:                              | keine vorhanden                                                                                   |
| Hauseingang Wohnungen:                  | Eingangstür in Aluminium mit Glasfüllung, Klingelleiste, Gegensprechanlage, überdacht, beleuchtet |
| Eingänge Gewerbeeinheiten:              | Türanlagen mit Glasfüllung                                                                        |
| Heizung:                                | Gaszentralheizung                                                                                 |
| Wärme- und Schallschutz:                | dem Baujahr entsprechend                                                                          |
| Elektroinstallation:                    | in durchschnittlicher Ausführung und Ausstattung                                                  |
| Leitungen:                              | sichtbare Leitungen im Kellergeschoss überwiegend dem Baujahr entsprechend                        |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Treppenhaus:                                   | massive Treppe mit Steinbelag, Metallgeländer, Metallhandlauf, Boden mit Steinbelag, Wände und Decken verputzt und gestrichen, feuerhemmende Türen zu den Einheiten im Erdgeschoss und zu den Kellerräumen, Beleuchtung über Treppenhausfenster, Briefkastenanlage |
| Kellergeschoss:                                | Estrichboden, Wände und Decke gestrichen, Kellerabstellräume mit Holzlatten abgetrennt                                                                                                                                                                             |
| Gemeinschaftsräume<br>im Kellergeschoss:       | Wasch- und Trockenraum, Heizungsraum, Maschinenraum, Hausanschlussraum, Fahrradraum (gemäß Aufteilungsplan)<br>Der Heizungsraum und der Maschinenraum konnten nicht besichtigt werden. Der Fahrradraum wird als Mülltonnenabstellraum genutzt.                     |
| Technische Gemeinschaftseinrichtungen:         | Aufzug für 6 Personen mit 6 Haltepunkten (Kellergeschoss bis 4. Obergeschoss)                                                                                                                                                                                      |
| Sonstige Bauteile<br>im Gemeinschaftseigentum: | Dachgauben                                                                                                                                                                                                                                                         |

#### **4.1.2 Nebengebäude**

keine vorhanden

#### **4.1.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen**

Strom-, Gas-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen, Einfriedungen

#### **4.1.4 Allgemeinzustand, sonstige Informationen**

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Instandhaltungsarbeiten: | keine wesentlichen erkennbar bzw. bekannt                                                                                                                                                                                                                      |
| Allgemeinzustand:        | Am Gebäude wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt (Teilerneuerung des Abwasserkanals, Heizkessel erneuert). Insgesamt ist der bauliche Zustand des besichtigten Gemeinschaftseigentums als durchschnittlich zu bezeichnen. |



|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mieteinnahmen aus gemeinschaftlichem Eigentum: | keine vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Beschlüsse der Eigentümergeinschaft:           | Nach Auskunft der Verwaltung bestehen keine besonderen Beschlüsse der Gemeinschaft (z. B. Sonderumlagen, Modernisierungsmaßnahmen).                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Energetischer Zustand:                         | <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt bei 99 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Der Ausweis basiert auf der Auswertung des Energieverbrauchs (Erdgas) für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2016. Der Energieausweis ist gültig bis zum 19.11.2027.</li><li>- Am Gebäude wurden bis auf die Erneuerung des Heizkessels keine wesentlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.</li></ul> |

## 4.2 Beschreibung des Sondereigentums Einheit Nr. 1

### Beschaffenheit

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |                      |                       |                     |               |                     |               |                      |                 |                     |                     |                     |                              |                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|----------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|
| Lage der Einheit:            | Erdgeschoss links                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |                      |                       |                     |               |                     |               |                      |                 |                     |                     |                     |                              |                      |
| Modernisierungen:            | keine wesentlichen erkennbar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |                      |                       |                     |               |                     |               |                      |                 |                     |                     |                     |                              |                      |
| Raumaufteilung:              | Verkaufsraum, Personalraum, Flur, Küche, Vorraum, Personal-WC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                      |                       |                     |               |                     |               |                      |                 |                     |                     |                     |                              |                      |
| Nutzfläche: <sup>12</sup>    | <table><tr><td>Verkaufsraum.....ca.</td><td>33,20 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Personalraum .....ca.</td><td>6,90 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Flur .....ca.</td><td>3,00 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Küche.....ca.</td><td>15,90 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Vorraum.....ca.</td><td>1,60 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Personal-WC.....ca.</td><td>4,30 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Nutzfläche gerundet .....rd.</td><td>65,00 m<sup>2</sup></td></tr></table> | Verkaufsraum.....ca. | 33,20 m <sup>2</sup> | Personalraum .....ca. | 6,90 m <sup>2</sup> | Flur .....ca. | 3,00 m <sup>2</sup> | Küche.....ca. | 15,90 m <sup>2</sup> | Vorraum.....ca. | 1,60 m <sup>2</sup> | Personal-WC.....ca. | 4,30 m <sup>2</sup> | Nutzfläche gerundet .....rd. | 65,00 m <sup>2</sup> |
| Verkaufsraum.....ca.         | 33,20 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |                      |                       |                     |               |                     |               |                      |                 |                     |                     |                     |                              |                      |
| Personalraum .....ca.        | 6,90 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                      |                       |                     |               |                     |               |                      |                 |                     |                     |                     |                              |                      |
| Flur .....ca.                | 3,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                      |                       |                     |               |                     |               |                      |                 |                     |                     |                     |                              |                      |
| Küche.....ca.                | 15,90 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |                      |                       |                     |               |                     |               |                      |                 |                     |                     |                     |                              |                      |
| Vorraum.....ca.              | 1,60 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                      |                       |                     |               |                     |               |                      |                 |                     |                     |                     |                              |                      |
| Personal-WC.....ca.          | 4,30 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                      |                       |                     |               |                     |               |                      |                 |                     |                     |                     |                              |                      |
| Nutzfläche gerundet .....rd. | 65,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |                      |                       |                     |               |                     |               |                      |                 |                     |                     |                     |                              |                      |
| Lichte Raumhöhen:            | ca. 2,70 m im Verkaufsraum, sonstige Räume ca. 2,55 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |                      |                       |                     |               |                     |               |                      |                 |                     |                     |                     |                              |                      |
| Grundrissgestaltung:         | - Verkaufsraum zur Straße, mit offenem Zugang zum Flur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                      |                       |                     |               |                     |               |                      |                 |                     |                     |                     |                              |                      |

---

<sup>12</sup> Die Berechnung der Nutzfläche erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorgaben der verwendeten Mietwertübersichten nach der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G). Sie ist in der Anlage 6 dargestellt.

- Flur mit Zugang zum Personalraum, zur Küche und mit Tür zum Treppenhaus
- Personalraum mit Zugang zur Hoffläche
- Küche mit Zugang zum Vorraum/Personal-WC
- In der Einheit ist kein Abstellraum vorhanden.
- Der Einheit ist kein Kellerabstellraum zugeordnet.

Ausrichtung/Belichtung: Verkaufsraum nach Westen ausgerichtet

Anmerkung zur Nutzfläche: Die Nutzfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße berechnet. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben im Aufteilungsplan festgestellt.

#### Ausstattung

Belüftung: natürliche Belüftung über Fenster, Personal-WC mit Zwangsentlüftung

Heizung: Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Warmwasserversorgung: über Durchlauferhitzer

Elektroinstallation: in durchschnittlicher Ausführung und Ausstattung, zum Teil über Putz verlegt

Bodenbeläge: Fliesen (rotbraun), in der Küche rutschfeste Fliesen (grau)

Wandverkleidungen: verputzt und gestrichen, im Verkaufsraum mit Sockelverkleidung und weißen Fliesen in Bereich der Zubereitung, in der Küche türhoch gefliest (weiß)

Deckenbekleidungen: verputzt und gestrichen, z. T. abgehängte Decken

Personal-WC: innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit abgetrenntem WC-Raum, Waschbecken, Boden gefliest (rotbraun), Wände türhoch gefliest (weiß), weiße Sanitärobjekte in einfacher Ausführung

Innentüren: einfache Holztüren, Holzzargen

Zubehör/Inventar: Der Zeitwert der in Anlage 1 zum Pachtvertrag aufgelisteten und mitverpachteten Gegenstände des Imbissbetriebs wurde in einem separaten Gutachten zur Bewer-

tung des Zubehörs und der Betriebseinrichtungen ermittelt.

Allgemeinzustand: In der Einheit wurden keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen. Die Ausstattung stammt vermutlich noch aus dem Baujahr. Insbesondere im Küchenbereich und im Vorraum/WC besteht Renovierungsbedarf (u. a. Wand- und Deckenbekleidungen, Holzrahmen der Küchenfenster, Tür zum Personal-WC).

Sondernutzungsrechte: Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Teileigentums ist das alleinige Sondernutzungsrecht an der Hofffläche vereinbart (Lageplan siehe Anlage 5). Die Größe der Hofffläche beträgt gemäß Grundrissplan ca. 15 m<sup>2</sup> (ca. 5,15 m x 3,00 m). Der Innenhof wurde nachträglich überdacht und wird als Lagerfläche genutzt. Für die Errichtung der Überdachung und die Nutzung als Lager waren keine Unterlagen in der Bauakte enthalten. Ob die Überdachung und Nutzung der Hofffläche baurechtlich zulässig ist, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden. Es handelt sich hierbei um eine rechtliche Frage, die endgültig nur vom Bauaufsichtsamt der Stadt Köln geklärt werden kann.

#### **4.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Gemeinschaftseigentum: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum nicht zu erkennen.

Sondereigentum: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Sondereigentum nicht zu erkennen.

## **5 Verkehrswertermittlung**

Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als der Preis definiert, der zum Wertermittlungstichtag „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zum Wertermittlungstichtag) zu bestimmen.

### **5.1 Wertermittlungsverfahren**

#### **5.1.1 Allgemeines**

Für die Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021 sind in der ImmoWertA (ImmoWertV-Anwendungshinweise) zu finden. Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist in 5 Teile gegliedert und enthält 5 Anlagen:

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

Teil 2: Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§§ 12 bis 23)

Teil 3: Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren (§§ 24 bis 39)

Teil 4: Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte/Belastungen (§§ 40 bis 52)

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Es sind die Verfahren anzuwenden, die für den jeweiligen Bewertungsfall geeignet sind und einen marktkonformen Verkehrswert ergeben.

Die Verfahren sind geeignet, wenn

- die erforderlichen Daten und Anpassungsfaktoren aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden und in ihren wertrelevanten Eigenschaften definiert sind und
- die angewandten Daten und Ausgangsgrößen dem Preisbildungsmechanismus der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die jeweilige Grundstücksnutzung entsprechen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, ermittelt.

Zusätzlich sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die das Wertermittlungsobjekt betreffen, sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. abweichende marktübliche Miete),
- Grundstücke, bei denen Teilflächen selbstständig verwertbar sind,
- erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, Einrichtungen, bauliche und sonstige Außenanlagen,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen,
- grundstücksbezogene Rechte und Lasten.

### **5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren**

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Teileigentum) wird auch zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat in seinem Marktbericht keine Vergleichspreise (Vergleichsfaktoren) für Teileigentum veröffentlicht. Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ergab ebenfalls keine realisierten Kaufpreise von vergleichbaren Objekten in vergleichbaren Lagen. Die Grundlage für die Durchführung des Vergleichswertverfahrens – im Sinne der ImmoWertV – ist daher nicht gegeben.

Aufgrund der vorhandenen Daten und dem Preisbildungsmechanismus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird daher für diese Wertermittlung nur das Ertragswertverfahren angewendet.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage eines Bodenrichtwerts, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks veröffentlicht wurde.

Die Begründungen zur Verfahrenswahl sind in den einzelnen Kapiteln, in denen die herangezogenen Wertermittlungsverfahren erläutert werden, zu finden.

## **5.2 Bodenwertermittlung**

### **5.2.1 Allgemeines**

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV beschrieben. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke in gleicher Weise wie für die Bewertung unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert nach Möglichkeit anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu bestimmen.

Werden vom Gutachterausschuss geeignete Bodenrichtwerte veröffentlicht, so können auch diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Die Bodenrichtwerte sind nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV zu ermitteln. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß § 16 Abs. 2 ImmoWertV sollen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks

- der Entwicklungszustand,
- die Art der baulichen Nutzung,
- der beitragsrechtliche Zustand und
- je nach Wertrelevanz auch die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

dargestellt werden. Des Weiteren sind die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nach Anlage 5 zur ImmoWertV zu spezifizieren.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (z. B. in der Grundstücksgestalt, dem Erschließungszustand oder in der Art der baulichen Nutzung) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Der auf seine Eignung geprüfte und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

### **5.2.2 Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück**

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.<sup>13</sup> Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten vergli-

---

<sup>13</sup> Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

chen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden. Bei dem ausgewiesenen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert, der die lagetypischen Merkmale widerspiegelt. Die Wertangabe bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

|                            |   | Richtwertgrundstück         | Bewertungsgrundstück        |
|----------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Stichtag                   | = | 01.01.2024                  | 05.12.2024                  |
| Entwicklungsstufe          | = | baureifes Land              | baureifes Land              |
| Abgabenrechtlicher Zustand | = | beitragsfrei                | beitragsfrei                |
| Lage                       | = | Classen-Kappelman-Strasse   | Lindenthalgürtel            |
| Art der baulichen Nutzung  | = | allgemeines Wohngebiet      | Wohnbaufläche               |
| Gebäudeart                 | = | mehrgeschossige<br>Bebauung | mehrgeschossige<br>Bebauung |
| Anzahl der Vollgeschosse   | = | III, a. DG                  | IV - V, a. DG               |
| Geschossflächenzahl (GFZ)  | = | 1,5                         | ca. 3,76                    |
| Grundstücksgröße           | = | keine Angaben               | 222 m <sup>2</sup>          |
| Zuschnitt                  | = | rechteckig                  | trapezförmig                |
| Bodenrichtwert             | = | 1.620 €/m <sup>2</sup>      |                             |

Das zu bewertende Grundstück stimmt nicht in allen wertrelevanten Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein. Daher wird nachfolgend eine Anpassung an den Bodenrichtwert vorgenommen.

#### Stichtag

Für die Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss ein Abschlag von rd. 5 % vorzunehmen.

#### Lage

Das Grundstück befindet sich an einer stark befahrenen Durchgangsstraße. Die Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone ist daher als unterdurchschnittlich anzusehen. Für die Lage ist ein Abschlag vorzunehmen, der auf 10 % geschätzt wird.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (siehe Baunutzungsverordnung § 20 Abs. 2). Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen



zu ermitteln. Bei der angegebenen GFZ für den Bodenrichtwert handelt es sich um die wertrelevante GFZ.<sup>14</sup> Das heißt, dass bei der Ermittlung der GFZ auch die Geschossflächen berücksichtigt werden, die nach dem Bauplanungs-/Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben (z. B. Dach- und Staffelgeschosse).

Grundstücksgröße: 222 m<sup>2</sup>

Vorhandene Geschossfläche: 835 m<sup>2</sup> (gemäß Bauantrag und Lageplan)

Geschossflächenzahl (GFZ) =  $835 \text{ m}^2 / 222 \text{ m}^2 = 3,76$

Die Abweichung der Geschossflächenzahl vom Richtwertgrundstück wird über einen Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht ist es angemessen, für Grundstücke mit einer GFZ von größer als 2,7 eine lineare Umrechnung vorzunehmen.<sup>15</sup> Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt somit für das zu bewertende Grundstück  $WZ_{GFZ 3,76} = 3,76$  und für das Richtwertgrundstück  $WZ_{GFZ 1,5} = 1,73$ . Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von  $3,76 / 1,73 = 2,17$ .

#### Zuschnitt

Für den trapezförmigen Zuschnitt des Grundstücks wird keine Anpassung vorgenommen, da die Bebaubarkeit des Grundstücks dadurch nicht wesentlich eingeschränkt ist.

#### Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße: 222 m<sup>2</sup>

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert:  $1.620 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 0,90 \times 2,17 = 3.006 \text{ €/m}^2$   
 $222 \text{ m}^2 \times 3.006 \text{ €/m}^2 = 667.332 \text{ €}$

Bodenwert beitragsfrei: **= 667.332 €**

---

<sup>14</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht für die Stadt Köln Abs. 4.7.4.

<sup>15</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2; die Tabelle enthält Umrechnungskoeffizienten für eine GFZ von 0,40 - 2,70. Bei einer GFZ von 2,7 beträgt die Wertzahl (WZ) = 2,7.

### 5.2.3 Bodenwertermittlung für das Teileigentum

Der Bodenwertanteil wird entsprechend des zu bewertenden 1.100/10.000 Miteigentumsanteils (MEA) am Grundstück ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt. Deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angesetzt werden.

Demnach beträgt der Bodenwert für den 1.100/10.000 MEA:

$667.332 \text{ €} \times 1.100/10.000 = 73.407 \text{ €}$

**rd. 73.000 €**

## **5.3 Ertragswertverfahren**

### **5.3.1 Allgemeines**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Die maßgebenden Einflussfaktoren liegen bei diesem Verfahren im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der marktüblich erzielbaren Erträge. Es sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, bei denen die zu erzielenden Renditen aus Vermietung und Verpachtung im Vordergrund stehen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von den marktüblich erzielbaren, jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück auszugehen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet.

Für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag entscheidend. Der Reinertrag ergibt sich, indem vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden.

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Kosten, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. der Gebäude marktüblich entstehen. Sie setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten zusammen. Dabei bleiben die durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen abgedeckten Kosten unberücksichtigt.

Zu den Verwaltungskosten zählen die Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlich sind, wie z. B. die Personalkosten oder die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen, während ihrer Restnutzungsdauer, aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis deckt Ertragsminderungen ab, die durch Mietausfall und vorübergehenden Leerstand von Liegenschaften entstehen inklusive der Kosten, die durch Rechtsverfolgungen (Mietzahlungen, Räumungen) entstehen können.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist vom Reinertrag der Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) abzuziehen. Dieser Anteil ergibt sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts. Für die Verzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der auch für die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen maßgebend ist.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er gibt einen durchschnittlichen Prozentsatz wieder, der sich in erster Näherung aus dem Verhältnis des Reinertrags zum Kaufpreis jeweils gleichartiger Grundstücke ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wird von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben, da die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze voraussetzt, dass die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird anschließend mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung multipliziert (Zeitrentenbarwertberechnung) und ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) entspricht dem Faktor für eine jährlich nachschüssig gezahlte Zeitrente und ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Durch Addition des Bodenwerts mit dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen wird der vorläufige Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert ist dabei, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert entspricht in der Regel dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert, da die marktüblich erzielbaren Erträge und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz angesetzt werden und dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher im Normalfall nicht erforderlich.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Teileigentum) wird auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt, so dass das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung angewendet wird.

### **5.3.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hält sich in seinen verwendeten Modellen an die Vorgaben der ImmoWertV und der ImmoWertA.

Im Grundstücksmarktbericht sind im Abschnitt 8 zur Ableitung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze u. a. folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2023 abgeleitet.
- Die Mieten wurden anhand des örtlichen Mietspiegels überprüft.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.
- Es wird der Bodenwert angesetzt, der vom aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet wurde (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt).
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde für gemischt genutzte Gebäude mit 80 Jahren angesetzt.

### **5.3.3 Ertragswertermittlung**

#### Nutzfläche

Die Nutzfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben im Aufteilungsplan festgestellt. Die Berechnung erfolgt nach den Vorschriften der DIN 277 und der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G). Die Nutzfläche beträgt rd. 65 m<sup>2</sup>.

#### Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einem mängelfreien Objekt ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Baumängeln und Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat keine Vergleichsmieten für Gastronomie-/Imbissbetriebe oder gewerblich genutzte Objekte veröffentlicht. Auch wurden mir vom Pächter keine Umsatzzahlen zur Verfügung gestellt. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird daher über durchschnittliche Kennzahlen (Umsatz pro Tag, Umsatzpacht) für Imbissbetriebe ermittelt.<sup>16</sup> Je nach Standort und Angebot liegt der Umsatz pro Tag zwischen 300 € und 600 €. Die prozentuale Umsatzpacht liegt durchschnittlich bei ca. 8 % (ohne Inventar). Unter Berücksichtigung der Wertigkeitsmerkmale der Einheit (Lage, Ausstattung, Größe) wird der Umsatz im mittleren Bereich der Spanne angesetzt. Daraus ergibt sich ein Jahresumsatz in Höhe von 164.250 € (450 €/Tag x 365 Tage) und eine umsatzbezogene Pacht von 1.095 €/Monat

---

<sup>16</sup> Vgl. Branchenbrief der Volks- und Raiffeisenbanken.

( $164.250 \times 8 \% / 12$ ). Auf die Nutzfläche von  $65 \text{ m}^2$  bezogen entspricht die Pacht einem Wert von  $16,85 \text{ €/m}^2$  ( $1.095 \text{ €/Monat} / 65 \text{ m}^2$ ).

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag (Miete/Pacht ohne Mehrwertsteuer, Nebenkosten und Inventar) zugrunde gelegt:

| Mieteinheit | Nutzfläche<br>gerundet ( $\text{m}^2$ ) | marktübliche<br>Nettokaltmiete<br>( $\text{€/m}^2$ ) | marktübliche Netto-<br>kaltmiete monatlich<br>gerundet (€) |
|-------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Erdgeschoss | 65,00                                   | 16,85                                                | 1.095                                                      |

Nettokaltmiete pro Monat 1.095 €

**Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)** **13.140 €**

#### Sondernutzungsrecht

Das Sondernutzungsrecht an der Hofffläche ist über die angesetzte Nettokaltmiete berücksichtigt.

#### Tatsächliche Miete/Pacht

Die tatsächliche Pacht ohne Mehrwertsteuer und um den Anteil des Inventars inkl. Instandhaltungskosten bereinigt stimmt in etwa mit der marktüblich erzielbaren Miete/Pacht überein.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskostenanteile die vom Vermieter zu tragen sind werden als Modellwerte, entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV, angesetzt. Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten werden über den Verbraucherpreisindex angepasst und für das Wertermittlungsobjekt wie folgt angesetzt:

|                                              |                                                                |   |                |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---|----------------|
| Instandhaltungskosten:                       | $65 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche} \times 14,00 \text{ €/m}^2$ | = | 910 €          |
| Verwaltungskosten:                           | $3 \% \text{ vom Rohertrag}$                                   | = | 394 €          |
| Mietausfallwagnis:                           | $4 \% \text{ vom Rohertrag}$                                   | = | 526 €          |
| <b>Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr</b> |                                                                |   | <b>1.830 €</b> |

#### Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Unter der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird die Zeitspanne verstanden, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird als Modellgröße behandelt und für gemischt genutzte Gebäude pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zu ermitteln.

Die Restnutzungsdauer wird hier in Anlehnung an die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Gebäudealter (ca. 30 Jahre) ermittelt und auf rd. 50 Jahre geschätzt.

#### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat bisher keine Liegenschaftszinssätze für Teileigentum abgeleitet. Er hat Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Grundstücke und für Büro- und Geschäftsgrundstücke ermittelt. Die Zinssätze liegen bei 3,70 % (+/- 0,8 %) bzw. bei 3,9 % (+/- 0,9 %).

In der Literatur veröffentlichte Liegenschaftszinssätze für Imbissbetriebe<sup>17</sup> liegen je nach Restnutzungsdauer und Lage des Objekts zwischen 4,5 % und 7,0 %. Der Zinssatz wird in Anlehnung an die vorgenannten Zinssätze ermittelt. Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (50 Jahre), die Größe der Einheit (65 m<sup>2</sup>), die Lage (Lindenthalgürtel), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 5,00 % marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

#### Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 18,26 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 5,00 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Vgl. Hans Otto Sprengnetter, Band IV, Abschnitt 5.

<sup>18</sup> Vgl. ImmoWertA Anhang B, Barwertfaktoren für die Kapitalisierung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum nicht zu erkennen.

Ertragswertermittlung

|                                                                         |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)</b>                             | 13.140 €                           |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b>                                           | - <u>1.830 €</u>                   |
| <b>Jährlicher Reinertrag</b>                                            | = 11.310 €                         |
| <b>Anteil des Bodenwerts am Reinertrag</b> (Bodenwertverzinsungsbetrag) |                                    |
| 5,00 % vom Bodenwertanteil                                              | 73.000 €                           |
| (Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)                                   | - <u>3.650 €</u>                   |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>                          | = 7.660 €                          |
| <b>Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)</b>                           | * <u>18,26</u>                     |
| <b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>                    | = 139.872 €                        |
| <b>Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                       | + <u>73.000 €</u>                  |
| <b>Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>                    | = 212.872 €                        |
| <b>Zusätzliche Marktanpassung</b>                                       | +/- <u>0 €</u>                     |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                         | = 212.872 €                        |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                  | - <u>0 €</u>                       |
| <b>Ertragswert des Teileigentums</b>                                    | = 212.872 €                        |
|                                                                         | <b>rd. <u><u>213.000 €</u></u></b> |



## 6 Verkehrswert

Ertragswert: **213.000 €**

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Teileigentum) wird üblicherweise unter Renditegesichtspunkten gehandelt. Die erforderlichen Daten standen für das Verfahren in mittlerer Qualität zur Verfügung. Die angesetzte Miete für die Einheit wurde auf Grundlage von durchschnittlichen Kennzahlen für Imbissbetriebe ermittelt und plausibilisiert. Vom zuständigen Gutachterausschuss lagen allerdings keine Liegenschaftszinssätze für Teileigentum vor, sodass der Zinssatz in Anlehnung an die in der Literatur veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Imbissbetriebe angesetzt wurde.

Auf Grundlage des ermittelten Ertragswerts schätze ich den unbelasteten<sup>19</sup> Verkehrswert (ohne Inventar) für den

1.100/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Kriel

Flur: 63

Flurstücke: 2789, Gebäude- und Freifläche, Lindenthalgürtel 78

2787, Gebäude- und Freifläche, Lindenthalgürtel 78

2788, Gebäude- und Freifläche, Lindenthalgürtel 78

Größe: 222 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Laden im Erdgeschoß im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 und dem Sondernutzungsrecht an der Hoffläche,

zum Wertermittlungstichtag 5. Dezember 2024 auf **210.000 €**

Der Zeitwert der in Anlage 1 zum Pachtvertrag aufgelisteten und mitverpachteten Gegenstände des Imbissbetriebs wird gemäß Gutachten zur Bewertung des Zubehörs und der Betriebseinrichtungen vom 25.04.2025 auf rd. 8.600 € netto geschätzt.

Der Verkehrswert (ohne Inventar) entspricht in etwa dem 16-fachen des Jahresrohertrags (Rohetragsfaktor) und einem Wert von etwa 3.200 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

---

<sup>19</sup> Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten inklusive der Anlagen ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Köln, 20. Mai 2025

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 5: Grundrisse aus der Teilungserklärung, Grundriss aus der Bauakte, Lageplan mit Kennzeichnung der Sondernutzungsrechtsfläche (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Nutzflächenberechnung
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: Objektbezogene Auskünfte der Stadt Köln (in der Internetversion nicht enthalten)

## Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 185)

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

**Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

**Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW)** Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen Stand: 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016)

**Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982, 1983)

**DIN 277**; Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Januar 2016

**Gebäudeenergiegesetz - GEG** vom 8. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

**Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

## Literaturverzeichnis

**Sprengnetter, Dr. Hans Otto** Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

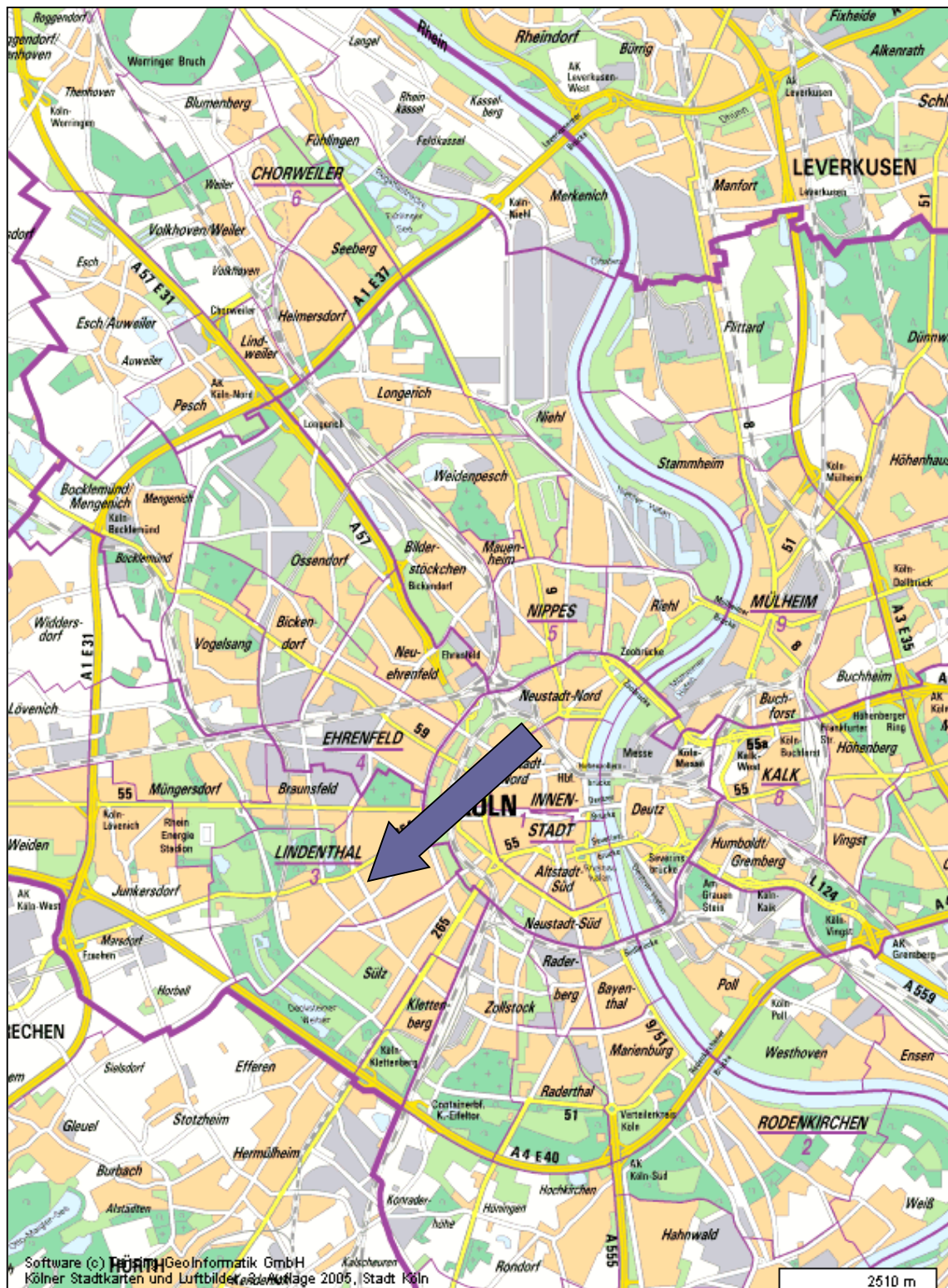
**Kleiber** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln. 7. Auflage 2014

**Kleiber Digital**, herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling

**Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel** Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

**Dipl.-Ing. Daniela Unglaube** Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH

**Bayerlein** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, C.H. Beck Verlag München, 5. Auflage



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)



92 K 44/24, Lindenthalgürtel 78, 50935 Köln

## Nutzflächenberechnung

| Geschoss                         | Raum         | Länge<br>(m) | Breite<br>(m) | Grundfläche<br>(m²) | Nutzungs-<br>gruppe | Nutzfläche<br>(m²) gerundet |
|----------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|
| Erdgeschoss                      | Verkaufsraum | 3,45         | * 6,40        |                     |                     |                             |
|                                  |              | + 0,50       | * 6,00        |                     |                     |                             |
|                                  |              | + 2,20       | * 3,70        | 33,22               | NUF                 | 33,20                       |
|                                  | Personalraum | 2,70         | * 2,65        |                     |                     |                             |
|                                  |              | - 0,60       | * 0,38        | 6,93                | NUF                 | 6,90                        |
|                                  | Flur         | 2,90         | * 1,02        | 2,96                | VF                  | 3,00                        |
|                                  | Küche        | 4,31         | * 3,70        | 15,95               | NUF                 | 15,90                       |
|                                  | Vorraum      | 1,13         | * 1,40        | 1,58                | VF                  | 1,60                        |
|                                  | Personal-WC  | 3,18         | * 1,40        |                     |                     |                             |
|                                  |              | - 0,39       | * 0,31        | 4,33                | NUF                 | 4,30                        |
| Nutzfläche rd.                   |              |              |               |                     |                     | 64,90                       |
| <b>Summe Nutzfläche gerundet</b> |              |              |               |                     |                     | <b>65,00</b>                |

Nutzungsfläche (NUF)

Technikfläche (TF)

Verkehrsfläche (VF)





**Straßenansicht von Nordwesten**



**Straßenansicht von Westen**





**Ansicht von Südwesten**



**Ansicht von Süden**