

Wertgutachten Stellplatz- und Lagerplatzgrundstücke mit Holzschuppen Herkenrathweg 3 in 51107 Köln-Ostheim - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 15.01.25

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 070/24

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) der mit

**Holzschuppen bebauten
Stellplatz- und Lagerplatzgrundstücke**



Herkenrathweg 3 in Köln-Ostheim

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

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)

der mit

**Holzschuppen bebauten
Stellplatz- und Lagerplatzgrundstücke**

Herkenrathweg 3

in

Köln-Ostheim

wird ermittelt zum
Bewertungstichtag 02.12.2024
inkl. Risikoabschlag
zu:

235.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 18 Seiten und ist in 8-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage	10
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	11
2.6.1	Grundstücke	11
2.6.2	Gebäude	12
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Sachwertverfahren	14
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	14
3.2.2	Wert der baulichen Anlagen	15
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	17
3.2.4	Sachwert	17
3.3	Ertragswertverfahren	18
3.3.1	Bodenwert	19
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	19
3.3.3	Ertragswert	22
4.	Gesamtverkehrswert	22
5.	Einzelverkehrswerte	23
5.1	Verkehrswert Flurstück 1106/224	23
5.2	Verkehrswert Flurstück 1149	23
6.	Allgemeine Hinweise	24
7.	Anlagen	25

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Stellplatz- und Lagerplatzgrundstück mit Holzschuppen Herkenrathweg 3 51107 Köln-Ostheim
Nutzung:	überwiegend vermietet
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln
Zwangsverwalter:	Christos Daglianakis Rösrather Straße 565 51107 Köln
• Sachwert:	256.000 € Bodenwert: 112.000 € Wert der baulichen und sonstigen Anlagen: 144.000 € vorläufiger Sachwert: 256.000 €
• Ertragswert:	264.000 € Nutzfläche in den Schuppen: rd. 1.175 m ² jährlicher Rohertrag: 36.000 € Liegenschaftszinssatz: 7,50 %
• Gesamtverkehrswert (inkl. Risikoabschlag):	235.000 €
• Verkehrswert Flurstück 1106/224:	150.000 €
• Verkehrswert Flurstück 1149:	85.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 25.10.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren Geschäfts-Nr. 092 K 070/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert der mit Holzschuppen bebauten Stellplatz- und Lagerplatzgrundstücke Herkenrathweg 3 in Köln-Ostheim erstellt werden. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Darüber hinaus sollen „*die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abteilung II Nr. 1 - 3 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG*“ bewertet und in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten dem Amtsgericht mitgeteilt werden. Gemäß Auftrag sind, falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen und anzugeben, „*welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind*“.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Gemäß Auftrag sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

- möglicherweise schuldner- oder eigentümerseits innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Namen aller Mieter und Pächter einschließlich Vornamen und Anschrift (im Begleitschreiben anzugeben)
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- ob und eventuell wie lange eine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW besteht
- ob Denkmalschutz besteht
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Köln
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln
- Eigentümer

Die Besichtigung der zu bewertenden Grundstücke, **die eine wirtschaftliche Einheit bilden**, habe ich am 02.12.2024 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Die zu bewertenden Grundstücke sind im Grundbuch von Rath auf dem Blatt 7857 im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1:

*„Gemarkung Rath, Flur 76, Flurstück 1106/224,
Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Herkenrathweg 3,
Größe 2.779 m²“*

lfd. Nr. 2:

*„Gemarkung Rath, Flur 76, Flurstück 1149,
Gebäude- und Freifläche, Herkenrathweg 3, Größe 1.721 m²“*

Im Liegenschaftskataster sind die zu bewertenden Flurstücke (Gesamtfläche 4.500 m²) in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Industrie und Gewerbe“* nachgewiesen.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des o.a. Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1, lastend auf dem Flurstück 1106/224:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für DB Energie GmbH, Frankfurt am Main, Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 41705. Für den Eigentümer besteht eine Bau- und Aufwuchsbeschränkung. Bezug: Bewilligung vom 04.06.1957 ...“

lfd. Nr. 2, lastend auf dem Flurstück 1149:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für DB Energie GmbH, Frankfurt am Main, Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 41705. Die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Bezug: Bewilligung vom 26.11.56 ...“

lfd. Nr. 3, lastend auf den Flurstücken 1106/224 und 1149:

„Eigentumsübertragungsvormerkung¹ für ...“

lfd. Nr. 4, lastend auf den Flurstücken 1106/224 und 1149:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...“

lfd. Nr. 5, lastend auf den Flurstücken 1106/224 und 1149:

„Die Zwangsverwaltung ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises.

¹ Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrags nach dem 31.07.2024 unwirksam

Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der in der Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Dienstbarkeiten ermittelt. Im Übrigen hätte diese Eintragungen keinen quantifizierbaren wertmindernden Einfluss auf den Verkehrswert der belasteten Flurstücke. Die Eigentumsübertragungsvormerkung, der Zwangsversteigerungs- und der Zwangsverwaltungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Köln sind keine Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke eingetragen.

Die Bewertungsobjekte sind nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

Die auf den Grundstücken vorhandenen Holzschuppen stehen gemäß Darstellung in der Liegenschaftskarte alle an den Grundstücksgrenzen. Nach Auskunft des Katasteramtes der Stadt Köln existieren keine Gebäudeeinemessungsrisse zu diesen Holzschuppen. Ob Grenzübergabungen vorliegen, könnte nur durch eine katasteramtliche Grenzvermessung festgestellt werden.

Die Holzschuppen werden gewerblich genutzt und unterliegen bereits somit nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

Auf den zu bewertenden Grundstücken ist kein mitzubewertendes Inventar oder Zubehör vorhanden. Bis auf einen Teil eines Schuppens konnten die Schuppen, die überwiegend vermietet sind, nicht von innen besichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass evtl. in den Schuppen vorhandenes Inventar den Mietern gehört.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln (Ausschnitt s. Anlage 10.1) liegen die zu bewertenden Grundstücke in einem Bereich, der als „Grünfläche“ mit der Erläuterung *„Flächen, die insbesondere der Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dienen. Zu ihnen gehören zum Beispiel Parkanlagen, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Dauerkleingärten und auch Friedhöfe“* ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan Nr. 74439/02 *„Herkenrathweg in Köln-Ostheim“* (Rechtskraft 12.07.1993, Ausschnitt s. Anlage 10.2) trifft für die zu bewertenden Grundstücke die Festsetzung: *„Fläche für die Landwirtschaft“*. In der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird ausgeführt: *„Die bestehenden vier Wohngebäude in der landwirtschaftlichen Fläche sowie in der Gewerbefläche werden überplant. **Die Wohngebäude können im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten werden.** Eine weitere Verfestigung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ermöglicht.“*

Nachrichtlich sind in den Bebauungsplan die die zu bewertenden Grundstücke überspannenden Hochspannungsfreileitungen (s. Dienstbarkeiten unter Ziffer 2.2 und Übersichtskarte Anlage 6) mit folgender Beschreibung übernommen worden:

„110 KV-Hochspannungsfreileitung Köln-Mülheim-Gremberghoven, 220 KV-Hochspannungsfreileitung Opladen-Gremberghoven, 110 KV-Bahnstromleitung der Deutschen Bundesbahn, die in einem Gesamtschutzstreifen von 106,50 m verlaufen. Dieser Schutzstreifen ist im Grundbuch durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert. Hier sind die verschiedenen Schutzanweisungen der Leitungsträger zu beachten; u.a. ist dort nur eine Bepflanzung mit Sträuchern (max. h = 3,50 m) und die Errichtung von Garagen und sonst. Nebenanlagen möglich.“

2.4 Erschließung

Die zu bewertenden Grundstücke werden durch den asphaltierten bzw. mit Betonsteinpflaster befestigten Herkenrathweg erschlossen und besitzen Stromanschluss, aber keinen Wasser-, Kanal- oder Gasanschluss.

2.5 Lage

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im rechtsrheinisch gelegenen Stadtteil Ostheim (rd. 14.000 Einwohner), der zum Stadtbezirk Kalk (rd. 122.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 3 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

Köln ist als viertgrößte Stadt Deutschlands und bedeutendstes Wirtschaftszentrum in Nordrhein-Westfalen Sitz zahlreicher Industrie-, Handels-, Bank-, Versicherungs- und Medienunternehmen, verfügt als Universitätsstadt über ein umfassendes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln/Bonn.

In Ostheim - westlich des Autobahndreiecks Heumar der Autobahnen A 3 und A 4 gelegen - dominiert Wohnbebauung, tlw. bestehen bis zu XIV-geschossige Wohnblocks. Überwiegend südlich der Rösrather Straße wird die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern individueller. Im Norden, Westen und Süden gibt es viele Grün- und Waldflächen. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen (Freibad etc.) sind vorhanden. Kalk ist ein Subzentrum mit zahlreichen Geschäften und Dienstleistungsangeboten an der Kalker Hauptstraße.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in südöstlicher Randlage von Ostheim rd. 0,3 km nördlich der Trasse der A 4 bzw. rd. 0,2 km westlich der Trasse der A 3, die hier im Heumarer Dreieck aufeinandertreffen, und rd. 0,6 km in Luftlinie gemessen östlich der Frankfurter Straße (Bundesstraße 8). In Höhe der Humboldt-Siedlung gelangt man über den Hardtgenbuscher Kirchweg in östlicher Richtung nach rd. 250 m auf den Herkenrathweg, von dem kurz vor einem Gewerbegebiet eine Abzweigung nach rd. 0,4 km zum Grundstück Herkenrathweg 3 führt. Über die Frankfurter Straße gelangt man in nördlicher Richtung nach rd. 0,8 km in das Zentrum von Ostheim (Bereich der Kreuzung Frankfurter Straße / Ostheimer Straße / Rösrather Straße).

In der unmittelbaren Nachbarschaft der zu bewertenden Grundstücke befinden sich ein Tierheim („Hundeschutzzentrum Ostheim“), der „Barsch-Club“ (Haus und Grundstück für Club-Abende, Sommerfeste etc.), der Western-Club „Wyoming Western Ranch“ und ein weiteres gewerblich genutztes Gebäude. Umliegend schließen sich Grünflächen und weiter nördlich das Gewerbegebiet „Köln-Ostheim Herkenrathweg“ an. Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an der Frankfurter Straße (Bus) bzw. am nördlichen Rand des Gewerbegebiets Herkenrathweg (Straßenbahn) in einer Entfernung von jeweils rd. 0,6 km. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs findet man im Zentrum von Ostheim. Die nächsten Auffahrten zu den Autobahnen A 3, A 4, A 59 und A 559 befinden sich in einer Entfernung von rd. 5 km.

Die Verkehrslage der zu bewertenden Grundstücke ist für die vorhandene Nutzung als zufriedenstellend zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 liegt der mittlere jährliche, durch Straßen- und Flugverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^2 im Bereich der zu bewertenden Grundstücke zwischen 55 und 70 dB(A) (s. Anlage 9); das Jahresmittel L_{night}^3 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 65 dB(A). Ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung NRW 2017 in Wohngebieten Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstücke

Der Zuschnitt der ebenen Grundstücke, die Stellung der Bausubstanz auf den Grundstücken und die Lage zum Herkenrathweg können den beigefügten Luftbildern (Google Earth bzw. Digitaler Zwilling Geopor-

² L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

³ L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

tal NRW - Anlage 4), den beigelegten Übersichtskarten (Anlagen 5 und 6) sowie den beigelegten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7 und 8) entnommen werden. Das eingezäunte Gesamtgrundstück, das sich in einem äußerst ungepflegten, tlw. vermüllten Zustand befindet, wird als Stellplatz- und Lagerplatzfläche für zugelassene Pkw und abgemeldete Alt-Autos sowie ausgediente und abgewrackte Wohncontainer genutzt. Der Zugang erfolgt vom Herkenrathweg durch ein hohes doppelflügeliges Metalltor über eine mit Schotter gebundene Zuwegung. Auf der Fläche zwischen dem Herkenrathweg und dem Tor sind ebenfalls Alt-Autos abgestellt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 18.11.2024 liegen für die zu bewertenden Grundstücke *„im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor. Diese Tatsache schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.“* Im Hinblick auf die auf den Grundstücken betriebene Nutzung ist eine Schadstoffbelastung mit Öl von den dort stehenden Alt-Autos wahrscheinlich. Ein quantifizierbarer Einfluss auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte kann hieraus nicht abgeleitet werden.

2.6.2 Gebäude

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß einem vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Lageplan aus dem Jahr 2017(s. Anlage 11) mit 16 in überwiegend sehr einfacher Bauweise errichteten, I-geschossigen, nicht unterkellerten Holzschuppen bebaut. Gemäß Schreiben des Bauaktenarchivs der Stadt Köln vom 05.12.2024 existiert zu den Grundstücken Herkenrathweg 3 keine Bauakte. Nach Eigentümerangabe soll es eine Duldungsverfügung der Stadt Köln geben, die jedoch nicht aufgefunden werden konnte. In diesem Zusammenhang wird auf den o.a. Bebauungsplan verwiesen, nach dessen Begründung die Wohnbebauung Bestandsschutz genießt.

Das Alter der Holzschuppen, die wahrscheinlich nach und nach erstellt wurden, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Nach Eigentümerangabe sollen sie in den letzten Jahren durch die Mieter tlw. ertüchtigt worden sein. Die Schuppen werden als Stellplatzfläche für Pkw, tlw. auch zu Reparatur- und Lackierarbeiten genutzt. Inwieweit diese Nutzung zulässig ist, bleibt dahingestellt, zumal wie oben beschrieben kein Wasser- und Abwasseranschluss besteht.

Bei der Ortsbesichtigung konnten die Holzschuppen wegen des Geländezustands mit einem im Zusammenhang mit der Erstellung des Wertgutachtens vertretbaren Aufwand nicht aufgemessen werden. Nach dem o.a. Lageplan beträgt die Nutzfläche der Holzschuppen insgesamt rd. 1.175 m²; die Bruttogrundfläche kann vorliegend im Rahmen der bestehenden Genauigkeit mit der Nutzfläche gleichgesetzt werden.

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

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

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

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

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

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Stellplatz- und Lagerplatzgrundstücks im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Für das Vergleichswertverfahren stehen keine geeigneten Vergleichskauffälle bzw. Gebäude- oder Ertragsfaktoren zur Verfügung.

3.2 Sachwertverfahren

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

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem die zu bewertenden Grundstücke liegen, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: sonstige Fläche
- Nutzungsart: Sondernutzungsfläche

zum Stichtag 01.01.2024 zu 25 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Ostheim im Jahr 2024 nicht festgestellt werden konnte. Somit ergeben sich folgende Bodenwerte:

Flurstück 1106/224:

$$\begin{aligned} 2.779 \text{ m}^2 * 25 \text{ €/m}^2 &= 69.475 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{69.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

Flurstück 1149:

$$\begin{aligned} 1.721 \text{ m}^2 * 25 \text{ €/m}^2 &= 43.025 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{43.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

$$\text{Summe} = \text{rd. } \mathbf{112.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Wert der baulichen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche = 1.175 m²

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 16 % Baunebenkosten⁴ = 455 €/m²

1.175 m² * 455 €/m² = 534.625 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Baujahr der Holzschuppen konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Im Hinblick auf den baulichen Zustand mit den bestehenden Mängeln bzw. Schäden wird die Restnutzungsdauer, ohne dass Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden, auf rd. 10 Jahre geschätzt. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren gemäß ImmoWertV beträgt die lineare Altersabschreibung:

(40 Jahre - 10 Jahre) / 40 Jahre = 0,750

534.625 € * 0,750 = 400.969 €

c) Wert der baulichen Anlagen

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlagen zu:

⁴ vergleichbarer Gebäudetyp:

Lagergebäude, ohne Mischnutzung, Kaltlager	=	16.2
Standardstufe	=	3
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	350 €/m ²
Korrektur wegen Bauweise	=	0,70
Korrektur wegen Baukostenindex (Stand November 2024)	=	1,847
NHK: 350 €/m ² * 0,70 * 1,847	=	rd. 455 €/m ²

$$534.625 \text{ €} - 400.969 \text{ €} = 85.656 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{134.000 \text{ €}}$$

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	112.000 €
• Wert der baulichen Anlagen	=	134.000 €
• Zeitwert der sonstigen Anlagen: Zuwegung, Einfriedigung, Tor	=	rd. 10.000 €

Summe	=	256.000 €

3.2.4 Sachwert

Bei der Verkehrswertermittlung sind gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“) zu berücksichtigen.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen

für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. In den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind keine Sachwertfaktoren für Grundstücke mit der im vorliegenden Fall bestehenden Nutzung veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzung des Bewertungsobjekts wird nach sachverständiger Schätzung ein Sachwertfaktor von 1,00 zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Ostheim als marktgemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

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

Im vorliegenden Fall sind die bestehenden Mängel bzw. Schäden bereits bei der linearen Abschreibung berücksichtigt worden, so dass hier kein gesonderter Abschlag in Ansatz zu bringen ist.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$256.000 \text{ €} * 1,00 = \text{rd. } 256.000 \text{ €}$$

3.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen.

Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung gemäß Ziffer 3.2.1 entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

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

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

Nach Eigentümerangabe wird z.Zt. bei 16 Mietern eine monatliche Nettokaltmiete von insgesamt 3.798,00 € erzielt; das entspricht einer Miete von rd. 3,25 €/m² bezogen auf die gesamte Nutzfläche in den Schuppen in einer Größenordnung von rd. 1.175 m².

Nach dem Mietspiegel (Stand September 2023) für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland, liegen die Mieten für Lagerräume in Köln ohne Heizung bei 4,50 €/m² - 6,00 €/m² und für befestigte Freiflächen bei 1,50 €/m² - 6,00 €/m².

Unter Berücksichtigung der Lage und des Zustands der zu bewertenden Grundstücke sowie der Art und des Zustands der vorhandenen Bebauung wird eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von insgesamt 3.000 €, das sind rd. 2,55 €/m² Nutzfläche in den Schuppen, als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$3.000 \text{ €} * 12 = 36.000 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten}^5 = 15 \%$$

Reinertrag:

$$36.000 \text{ €} * 0,85 = 30.600 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für sonstige Gewerbegrundstücke⁶ im langjährigen Mittel

$$= 6,75 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Bauart und des Alters der Bewertungsobjekte

$$= 7,50 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$112.000 \text{ €} * 0,0750 = 8.400 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$30.600 \text{ €} - 8.400 \text{ €} = 22.200 \text{ €}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 7,50 % und einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren

$$= 6,864$$

$$^5 \text{ erhöhte Verwaltungskosten bei vielen Mietern: } 36.000 \text{ €} * 0,05 = 1.800 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten (tragen die Mieter)} = 0 \text{ €}$$

$$\text{erhöhtes Mietausfallwagnis: } 36.000 \text{ €} * 0,10 = 3.600 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 5.400 \text{ €}$$

$$= 15 \%$$

⁶ mit dem Hinweis: „statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung“

Gebäudeertragswert:

$$22.200 \text{ €} * 6,864 = 152.381 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{152.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	112.000 €
• Gebäudeertragswert	=	152.000 €

Summe	=	264.000 €

4. Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

• Sachwert unter Ziffer 3.2.4	=	256.000 €
• Ertragswert unter Ziffer 3.3.3	=	264.000 €

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 3,1 %).

Der Verkehrswert der mit Holzschuppen bebauten Stellplatz- und Lagerplatzgrundstücke Herkenrathweg 3 in Köln-Ostheim wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswertes **nach Anbringen eines Risikoabschlags wegen der Unsicherheit der nachhaltigen Nutzung** in Höhe von 29.000 € (rd. 20 % des Wertes der baulichen Anlagen bzw. des Gebäudeertragswertes) ermittelt zu 264.000 € - 29.000 € =

235.000 €

5. Einzelverkehrswerte

Die Ermittlung der Einzelverkehrswerte erfolgt **rein fiktiv**, da eine getrennte Verwertung der beiden Flurstücke nicht denkbar erscheint, zumal dann das Flurstück 1149 keine eigene Zuwegung vom Herkenrathweg hätte und nur über das Flurstück 1106/224 zugänglich wäre.

5.1 Verkehrswert Flurstück 1106/224

Der Verkehrswert des Flurstücks 1106/224 wird entsprechend seiner Flächengröße und dem Sachwert der gemäß dem Lageplan (Anlage 11) auf diesem Flurstück stehenden Schuppen (Bruttogrundfläche rd. 409 m²) unter Berücksichtigung der Relation Gesamtverkehrswert / Sachwert ermittelt zu:

$$\begin{aligned} & (69.000 \text{ €} + 144.000 \text{ €} * 766/1175) \\ & * 235.000 \text{ €} / 256.000 \text{ €} \end{aligned} = \text{rd. } \mathbf{150.000 \text{ €}}$$

5.2 Verkehrswert Flurstück 1149

Der Verkehrswert des Flurstücks 1106/224 wird entsprechend seiner Flächengröße und dem Sachwert der gemäß dem Lageplan (Anlage 11) auf diesem Flurstück stehenden Schuppen (Bruttogrundfläche rd. 766 m²) unter Berücksichtigung der Relation Gesamtverkehrswert / Sachwert ermittelt zu:

$$\begin{aligned} & (43.000 \text{ €} + 144.000 \text{ €} * 409/1175) \\ & * 235.000 \text{ €} / 256.000 \text{ €} \end{aligned} = \text{rd. } \mathbf{85.000 \text{ €}}$$

6. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Schuppen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

7. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
4. Luftbild Google Earth und Digitaler Zwilling - Geoportal NRW
5. Übersichtskarte 1 : 50.000
6. Übersichtskarte 1 : 5.000
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan und
dem Bebauungsplan Nr. 74439/02
11. Lageplan Herkenrathweg 3 - Bestandsaufnahme 2017
12. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch
und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 15.01.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.19003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

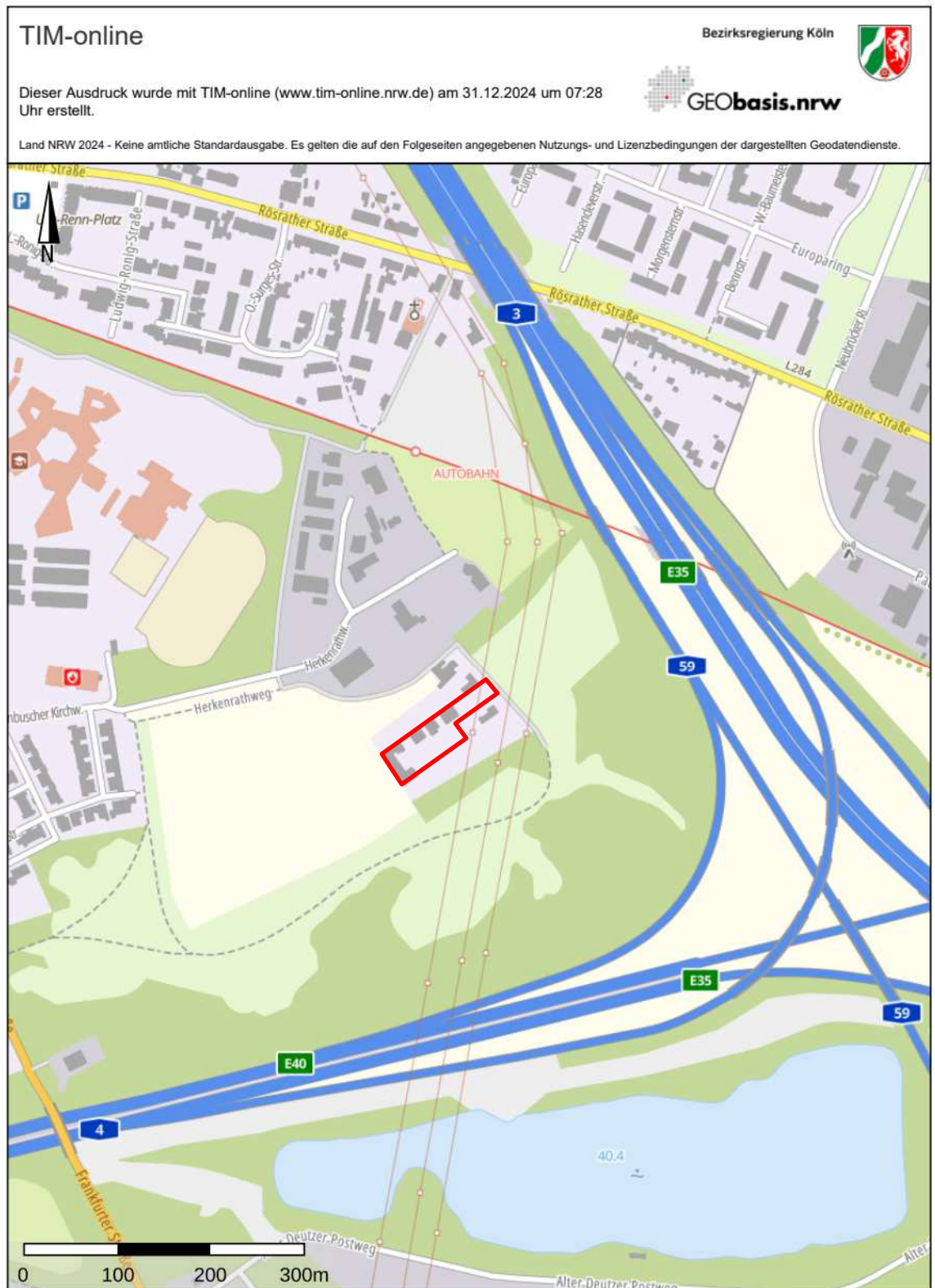
**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

Wertgutachten Stellplatz- und Lagerplatzgrundstücke mit Holz-
schuppen Herkenrathweg 3 in 51107 Köln-Ostheim - 28 -

Übersichtskarte 1 : 5.000

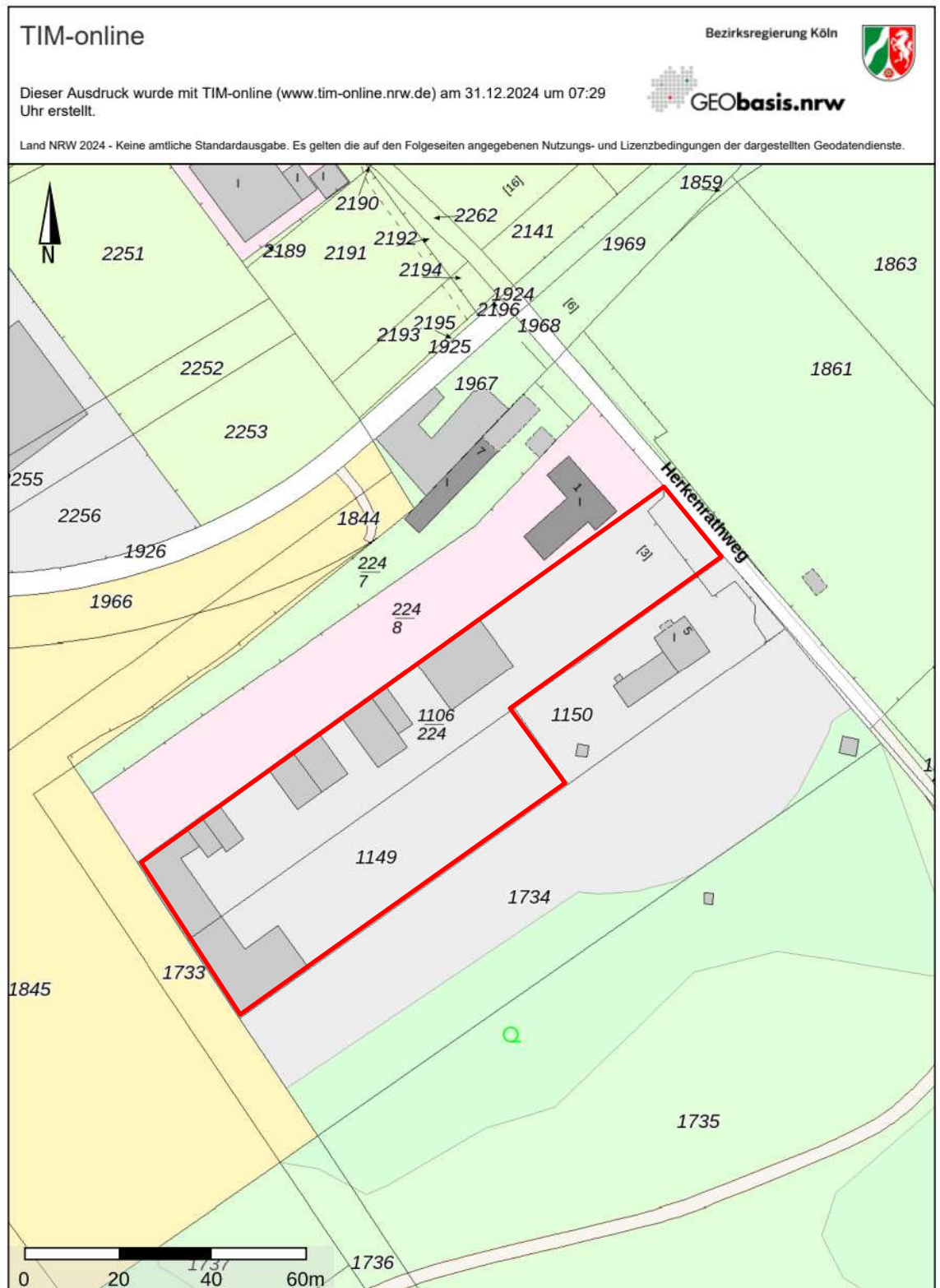
Anlage 6



Wertgutachten Stellplatz- und Lagerplatzgrundstücke mit Holz-
schuppen Herkenrathweg 3 in 51107 Köln-Ostheim - 29 -

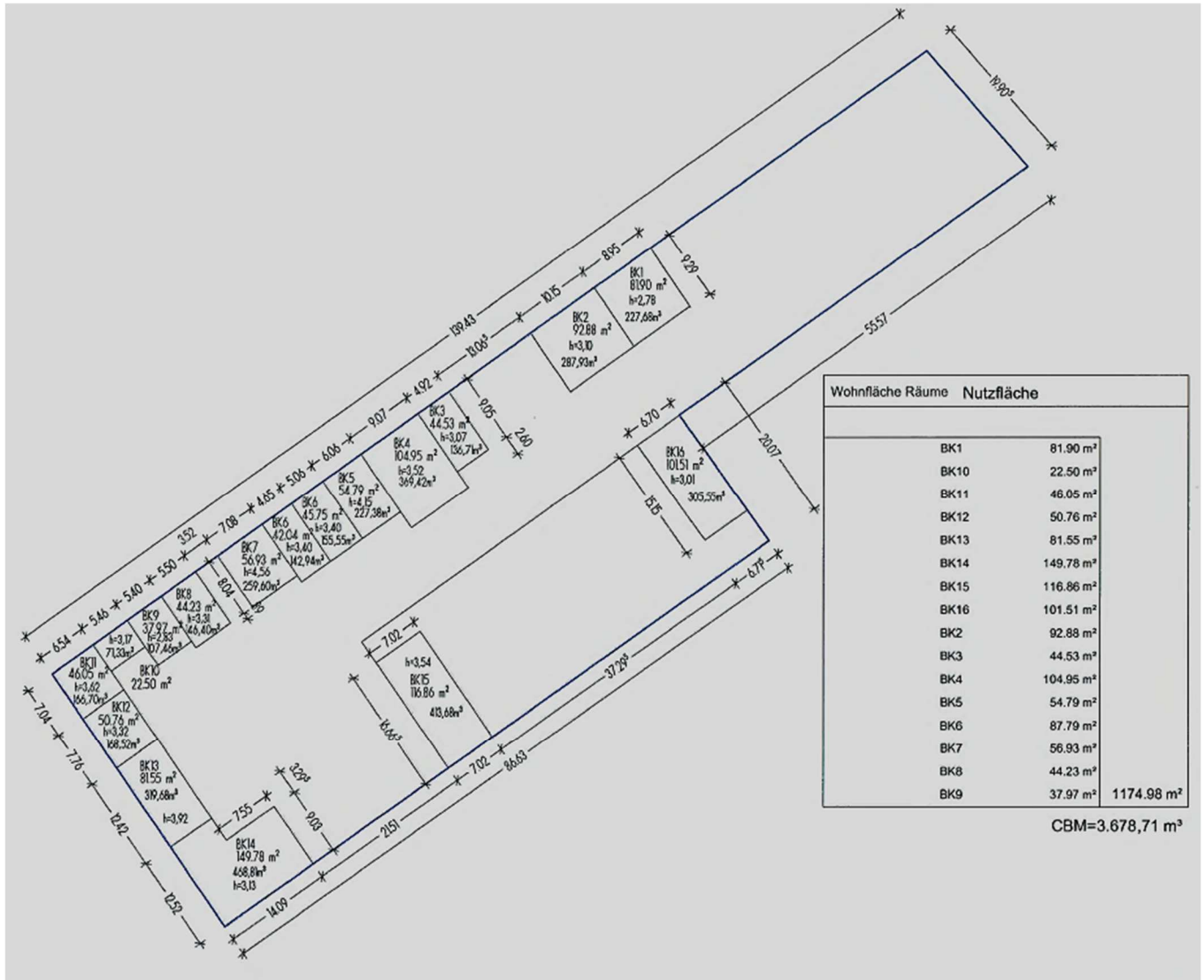
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7



Lageplan Herkenrathweg 3 - Bestandsaufnahme 2017 Anlage 11

- vom Eigentümer zur Verfügung gestellt -



Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Herkenrathweg 3



Eingangstor



Eingangstor mit Zuwegung

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.3



Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.4



Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.5



Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.6



Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.7

