

Wertgutachten Garagenstellplatz Nr. 70 in der Tiefgarage auf dem Grundstück Leipziger Straße 8 - 16 in Köln-Weiden - 1 -

**DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF** Am Beethovenpark 34  
Sachverständiger für die Bewertung von 50935 Köln, 28.05.24  
bebauten und unbebauten Grundstücken Telefon: 0151 / 41418630  
- Grundstückssachverständiger BDGS - 0221 / 94387218

**- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -**

# WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

**Geschäfts-Nr. 092 K 078/23**

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) des

**Garagenstellplatzes Nr. 70 des Aufteilungsplans**

**in der Tiefgarage**

auf dem Grundstück



**Leipziger Straße 8 - 16**

in

**Köln-Weiden**

Wertgutachten Garagenstellplatz Nr. 70 in der Tiefgarage auf dem Grundstück Leipziger Straße 8 - 16 in Köln-Weiden - 2 -

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage von § 194 BauGB und § 7 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert) des

**10/10.000 Miteigentumsanteils**

an dem Grundstück

Gemarkung Lövenich, Flur 19, Flurstücke 1188 und 1241,  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem

**Garagenstellplatz Nr. 70 des Aufteilungsplans  
in der Tiefgarage**

auf dem Grundstück

**Leipziger Straße 8 - 16**

in

**Köln-Weiden**

wird ermittelt zum

**Bewertungsstichtag 06.05.2024 zu:**

**19.000 €**

Das Wertgutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 8 Anlagen  
und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

## Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung.....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung .....	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung .....	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster .....	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges .....	7
2.3	Planungs- und Baurecht.....	9
2.4	Erschließung .....	9
2.5	Lage .....	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz .....	10
3.	Wertermittlung .....	12
3.1	Wertermittlungsverfahren .....	12
3.2	Ertragswertverfahren .....	13
3.2.1	Bodenwertanteil.....	13
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage .....	14
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	17
3.2.4	Ertragswert .....	17
3.3	Vergleichswertverfahren .....	18
3.3.1	Gebädefaktor .....	18
3.3.2	Rohertragsfaktor .....	19
3.3.3	Vergleichswert.....	19
4.	Verkehrswert .....	20
5.	Ersatzwertermittlung .....	20
6.	Allgemeine Hinweise .....	21
7.	Anlagen .....	22

## 0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Bewertungsobjekt:</b> Garagenstellplatz Nr. 70 in der Tiefgarage auf dem Grundstück Leipziger Straße 8 - 16 in 50858 Köln</li><li>• <b>WEG-Verwalter:</b> Münch Wohnungsverwaltung GmbH Dürener Straße 295 50935 Köln</li><li>• <b>Zwangsverwalter:</b> Rechtsanwalt Christos Daglianakis Rösrather Straße 565 51107 Köln</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Ertragswert:</b> <b>19.000 €</b> jährlicher Rohertrag: 720 € Liegenschaftszinssatz: 2,00 %</li><li>• <b>Vergleichswert:</b> <b>18.000 €</b> Gebäudedefaktor: 20.000 € Rohertragsfaktor: 24</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Verkehrswert:</b> <b>19.000 €</b></li></ul>	

## **1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung**

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 19.03.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 078/23 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert des Garagenstellplatzes Nr. 70 des Aufteilungsplans in der Tiefgarage auf dem Grundstück Leipziger Straße 8 - 16 in Köln-Weiden. Außerdem soll bezüglich der im Grundbuch in der Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Belastung der Ersatzwert gemäß §§ 50, 51 ZVG ermittelt werden.

Gemäß § 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. Auftragsgemäß sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

- das Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- die Namen aller Mieter und Pächter
- möglicherweise vom Schuldner innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten mit entsprechendem Hinweis
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- die Höhe des Wohngeldes und ob darin Heizkosten enthalten sind

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

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts habe ich am 06.05.2024 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, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster**

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Teileigentumsgrundbuch von Lövenich auf dem Blatt 14.952 unter der lfd. Nr. 1 BV eingetragen:

*„Miteigentumsanteil von 10/10.000 am Grundstück:*

*Gemarkung Lövenich, Flur 19,*

- *Flurstück 1188, Hf., Leipziger Str. 8 - 16*
- *Flurstück 1241, Hf., Leipziger Str. 8 - 16*

*Größe 7.727 m<sup>2</sup>,*

*verbunden mit Sondereigentum am Garagenstellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 70 (siebzig).*

*Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 14800 bis 14984 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).*

*...*

*Bewilligungen vom 14. Dezember 1978 und 14. August 1979 ... Berichtigungsbewilligung vom 19. Mai 1980 ...“*

*„Der Miteigentumsanteil ist erhöht auf 10/10000; gemäß Bewilligung vom 6. August 1981; ...“*

In der Teilungserklärung vom 14.08.1979 (UR-Nr. 424/1979 des Notars Dr. Harald Schulz in Essen) mit Änderung vom 06.08.1981 wurde das Sondereigentum an 102 Tiefgaragenstellplätzen gebildet.

Gemäß Teilungserklärung vom 14.12.1978 (UR-Nr. 598/1978 des genannten Notars) gliedert sich die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft (für die fünf Häuser und die Tiefgarage auf dem Grundstück Leipziger Straße 8 - 16) in sechs Teilgemeinschaften.

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücke 1188 und 1241 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den Nutzungsarten „*Wohnbaufläche*“ bzw. „*Parken*“ nachgewiesen.

Die aktuelle Hausnummer des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist Leipziger Straße 8 - 16.

## **2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges**

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

*„Dienstbarkeit (Recht auf Duldung von Wärmeleitungen mit einem Zugangsrecht und einer Bau- und Bepflanzungsbeschränkung). Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 12. April 1977 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 16 Flurstück 402 ...“*

lfd. Nr. 6:

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...“*

lfd. Nr. 7:

*„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 lastenfrem zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragung unter der lfd. Nr. 1 ermittelt. Die Bewertung dieser Belastung (Ersatzwert §§ 50, 51 ZVG) erfolgt unter Ziffer 5.

Der Zwangsversteigerungs- und der Zwangsverwaltungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Zum Zwangsverwalter ist Herr Rechtsanwalt Christos Daglianakis, Rösrather Straße 565 in 51107 Köln bestellt worden.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 24.05.2024 ruht auf dem Flurstück 1188 eine Baulast, die jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekt hat.

Das Bewertungsobjekt unterliegt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

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

Hausverwalter für den zu bewertenden Garagenstellplatz ist die Münch Wohnungsverwaltung GmbH, Dürener Straße 295 in 50935 Köln. Nach dem Wirtschaftsplan 2024 beträgt das monatliche Wohngeld 30,02 €; hierin ist keine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

Es konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob das Bewertungsobjekt vermietet ist. Mitzubewertendes Zubehör ist nicht vorhanden.

### **2.3 Planungs- und Baurecht**

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan Nr. 53443.02 (Rechtskraft 07.02.1973) trifft für diesen Bereich folgende Festsetzungen:

- WR = reines Wohngebiet
- VI- bis XIII-geschossig
- Geschossflächenzahl 1,2
- Dachneigung 0/5°
- geschlossene Bauweise
- Tiefgarage

Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen (GFZ = 1,25).

### **2.4 Erschließung**

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Leipziger Straße (asphaltierte Gemeindestraße mit Entwässerung und Beleuchtung, beidseitigen Gehwegen und Parkmöglichkeiten) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Nach der von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen vorgesehenen Gesetzesänderung fallen künftig keine Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die Verbesserung und die Erneuerung von Erschließungsanlagen mehr an. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

### **2.5 Lage**

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Weiden (rd. 18.000 Einwohner), der zum linksrheinischen Kölner Stadtbezirk Lindenthal (rd. 153.000 Ein-

wohner) gehört (s. Anlage 3 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte), in der Nähe zur Kölner Stadtgrenze nach Frechen. 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.

Die Bebauung in Weiden ist sehr heterogen: Hier liegen Bungalows, hochwertige Mehrfamilienhäuser und schlichte Siedlungsbauten in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander, hin und wieder unterbrochen von Einfamilienhäusern und sogar von hochgeschossigen Gebäuden und Terrassenhäusern. Öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind in Weiden in ausreichendem Umfang vorhanden. Ein großes Einkaufszentrum an der Aachener Straße (Rhein-Center) versorgt die Einwohner von Weiden mit allem, was man zum Leben braucht, und zieht zusätzlich Bewohner umliegender Stadtteile an. Weiden ist durch Stadtbahn- und Buslinien sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das Kölner Stadtzentrum mit allen Infrastruktureinrichtungen ist rd. 8 km entfernt. Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt in Neu-Weiden rd. 0,6 km nördlich des Autobahnkreuzes Köln-West neben einem Sportplatzgelände auf der südlichen Seite der Leipziger Straße und rd. 0,7 km in Luftlinie gemessen südlich des Rhein-Centers Köln-Weiden und der Aachener Straße, über die man in östlicher Richtung in das Kölner Stadtzentrum gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich IV- bis X-geschossige Wohnbebauung. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Leipziger Straße als gute bis sehr gute Wohnlage ein.

## **2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz**

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen

4 und 5) sowie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Anlagen 6) entnommen werden. Die Grundstücksfreiflächen werden genutzt als

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen,
- als Zufahrt zur Tiefgarage,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Pkw-Stellplatzfläche,
- als Grünflächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen sowie
- als Gartenflächen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen jedoch keine Anhaltspunkte vor. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 14.05.2024 liegen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

Die Flurstücke 1188 und 1241 sind mit den fünf unterkellerten, IV- bis VI-geschossigen Mehrfamilienreihenhäusern Leipziger Straße 8, 10, 12, 14, 16 mit insgesamt 83 Wohnungen und mit einer Tiefgarage mit 102 Einstellplätzen bebaut. Die Gebäude und die Tiefgarage wurden Anfang der 1980er Jahre erstellt. Der Unterhaltungszustand der Tiefgarage ist als zufriedenstellend zu bezeichnen, Wallboxen sind nicht vorhanden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Tiefgaragentor defekt. Zur Lage des zu bewertenden Garagenstellplatzes (Größe gemäß Aufteilungsplan ca. 14 m<sup>2</sup>) in der Tiefgarage s. Anlage 7.

Am 15.03.1979 hat die Stadt Köln für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 8), 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 Geschäftsverkehr 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 Geschäftsverkehr 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 Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

### 3.2 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.

#### 3.2.1 Bodenwertanteil

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit mehrgeschossiger Bauweise und den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschoszahl: III - IV
- Geschossflächenzahl: 1,2

zum Stichtag 01.01.2024 zu 1.100 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Richtwert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Weiden in diesem Jahr bisher nicht festgestellt werden kann, und auf das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt (Geschossflächenzahl = 1,25) übertragen werden. Somit ergibt sich der Bodenwert für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt insgesamt zu:

$$7.727 \text{ m}^2 * 1.100 \text{ €/m}^2 = 8.499.700 \text{ €}$$

Der anteilige Bodenwert für den Garagenstellplatz soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile etwa entsprechend den Wohn- bzw. Nutzflächen gebildet wurden. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$\begin{aligned} 8.499.700 \text{ €} * 10/10.000 &= 8.500 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{8.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

### **3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage**

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der 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.

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 entfal-

lende 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 Liegenschaftszinssatz 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.

Im Mietspiegel (Stand September 2023) 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, ist für Garagenstellplätze in Großgaragen in nicht bevorzugten bis mittleren Lagen von Köln (im gewerblichen Bereich) eine Mietspanne von 40 € - 85 € angegeben. Im Internet werden z.Zt. Tiefgaragenstellplätze in Weiden zwischen 40 €/Monat und 100 €/Monat, schwerpunktmäßig zwischen 50 €/Monat und 70 €/Monat zur Vermietung angeboten.

Für den zu bewertenden Garagenstellplatz Nr. 70 wird unter Berücksichtigung der Lage und des Alters der Tiefgarage eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 60 € als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

#### **Berechnung:**

Jährlicher Rohertrag:

$$60 \text{ €} * 12 = 720 \text{ €}$$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV <sup>1</sup> = 23 %

Reinertrag:

720 € \* 0,77 = 554 €

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermietetes Wohnungseigentum, linksrheinisch, 100 m<sup>2</sup> = 1,90 % + 1,00 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Zinssatzentwicklung = 2,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:  
8.000 € \* 0,0200 = 160 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:  
554 € - 160 € = 394 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer - hier: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) = rd. 40 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren = 27,355

---

<sup>1</sup> Verwaltungskosten = 46 €  
 Instandhaltungskosten = 104 €  
 Mietausfallwagnis: 720 € \* 0,02 = 14 €

-----

Summe = 164 €  
 = rd. 23 %

Gebäudewertanteil:

$$\begin{aligned} 394 \text{ €} * 27,355 &= 10.778 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{11.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

### 3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	8.000 €
• Gebäudewertanteil	=	11.000 €
		-----
Summe	=	<b>19.000 €</b>

### 3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“)

#### **Marktanpassung:**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

#### **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

sche 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. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Im vorliegenden Fall wurden keine wertrelevanten Mängel oder Schäden in der Tiefgarage festgestellt.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

• vorläufiger Ertragswert	=	19.000 €
• „boG´s“	=	0 €
		-----
	=	<b>19.000 €</b>

### 3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebädefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

#### 3.3.1 Gebädefaktor

Im Internet werden z.Zt. Tiefgaragenstellplätze in Weiden zwischen 10.000 € und 20.000 € zum Verkauf angeboten.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ist für Tiefgaragenstellplätze in linksrheinischer Vorortlage von Köln ein Mittelwert von 23.421 € mit einer Spanne von 5.000 € - 50.000 € angegeben, abgeleitet aus 640 Verkaufsfällen in den Jahren 2021 - 2023.

Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt seit 2021 ein „Gebäudedefaktor“ von **20.000 €** als marktüblich angesehen.

### 3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben, allerdings nicht für Garagenstellplätze. Der Rohertragsfaktor für Mietwohnhausgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss zu 22 mit einer Spanne von 15 bis 29 ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts erscheint im vorliegenden Fall ein Zuschlag zum Mittelwert in Höhe von 10 % als marktangemessen:  $22 * 1,10 = \text{rd. } 24$ . Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$720 \text{ €} * 24 = \text{rd. } 17.000 \text{ €}$$

### 3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 über den Gebäudedefaktor bzw. den Rohertragsfaktor abgeleiteten Werten zu:

$$(20.000 \text{ €} + 17.000 \text{ €}) : 2 = \text{rd. } 18.000 \text{ €}$$

#### 4. Verkehrswert

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

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **19.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **18.000 €**

Der ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert des Garagenstellplatzes Nr. 70 des Aufteilungsplans in der Tiefgarage auf dem Grundstück Leipziger Straße 8 - 16 in Köln-Weiden wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

**19.000 €**

#### 5. Ersatzwertermittlung

Durch die in der Abteilung II des Grundbuchs von Lövenich auf dem Blatt 14.952 unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Belastung (Recht auf Duldung von Wärmeleitungen mit einem Zugangsrecht und einer Bau- und Bepflanzungsbeschränkung) ist im Hinblick auf die bestehende Nutzung ein quantifizierbarer Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts nicht gegeben.

Der Ersatzwert wird somit für diese Belastung angegeben mit:

**0 €**

## **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 Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso 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. Übersichtskarte 1 : 50.000
5. Übersichtskarte 1 : 5.000
6. Auszug aus der Liegenschaftskarte
7. Tiefgaragengrundriss (tlw.)
8. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 28.05.2024



(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

## 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:**

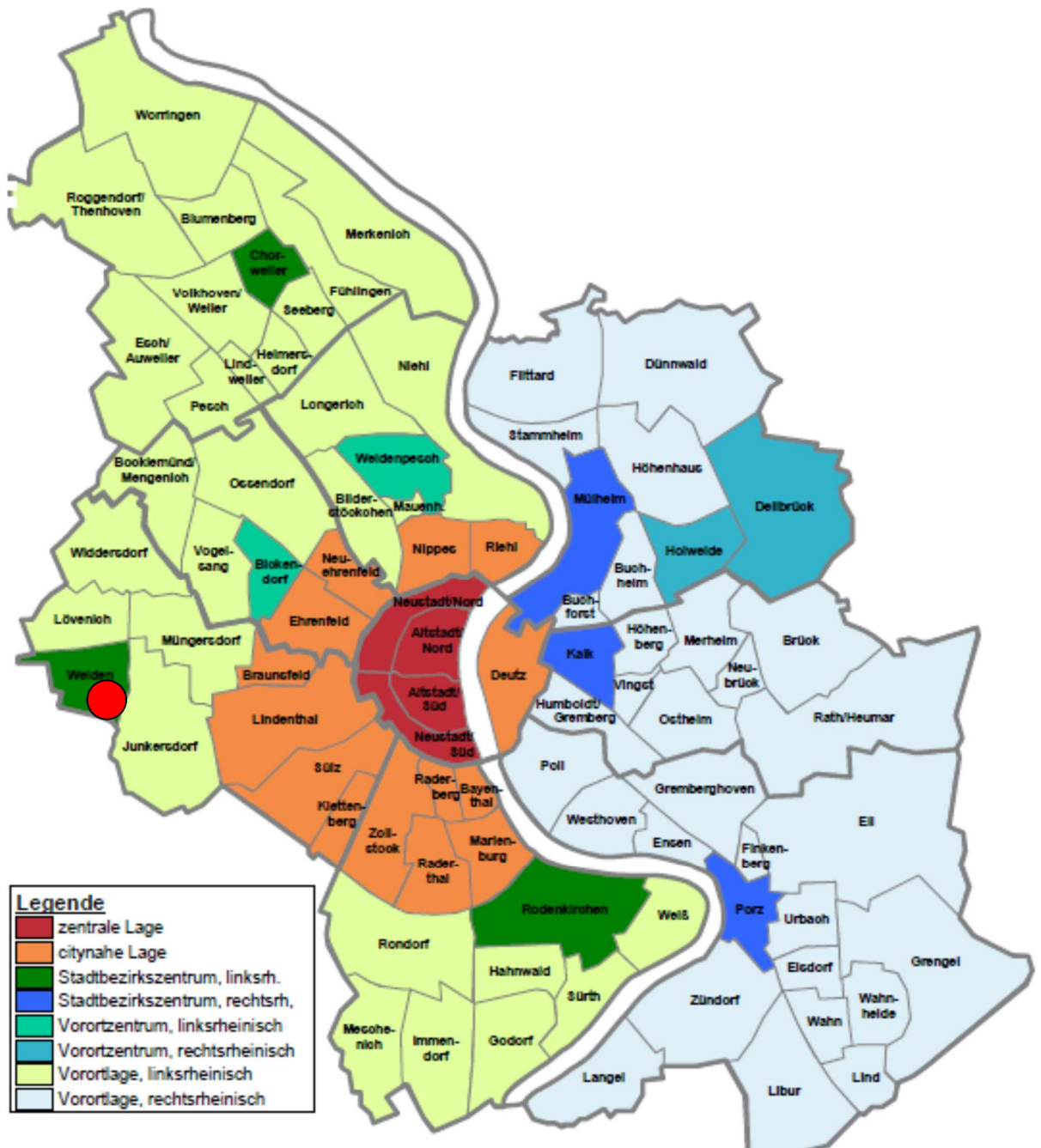
Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte

Anlage 3



Wertgutachten Garagenstellplatz Nr. 70 in der Tiefgarage auf dem  
Grundstück Leipziger Straße 8 - 16 in Köln-Weiden - 26 -

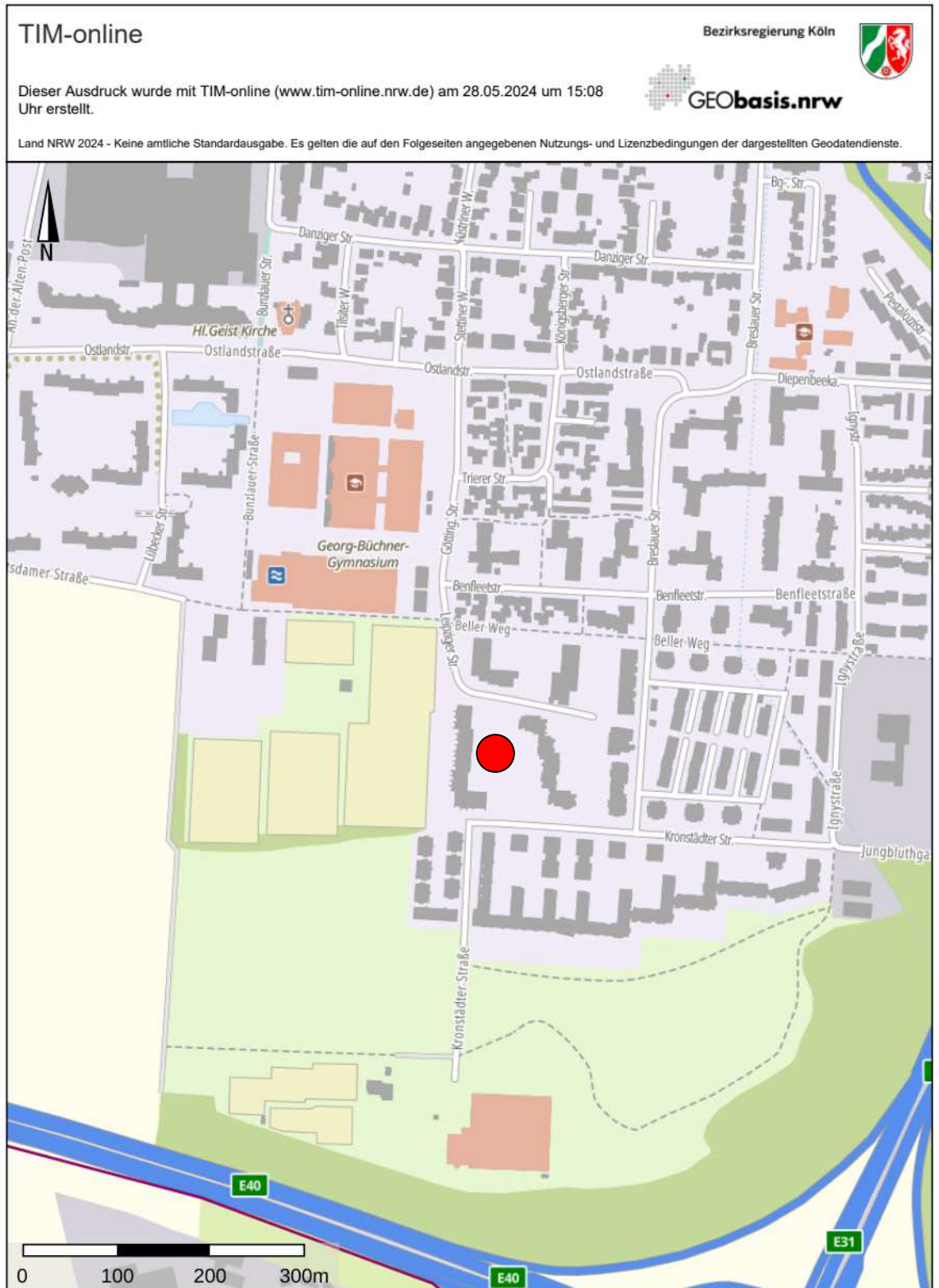
**Übersichtskarte**

**Anlage 4**

Wertgutachten Garagenstellplatz Nr. 70 in der Tiefgarage auf dem Grundstück Leipziger Straße 8 - 16 in Köln-Weiden - 27 -

## Übersichtskarte

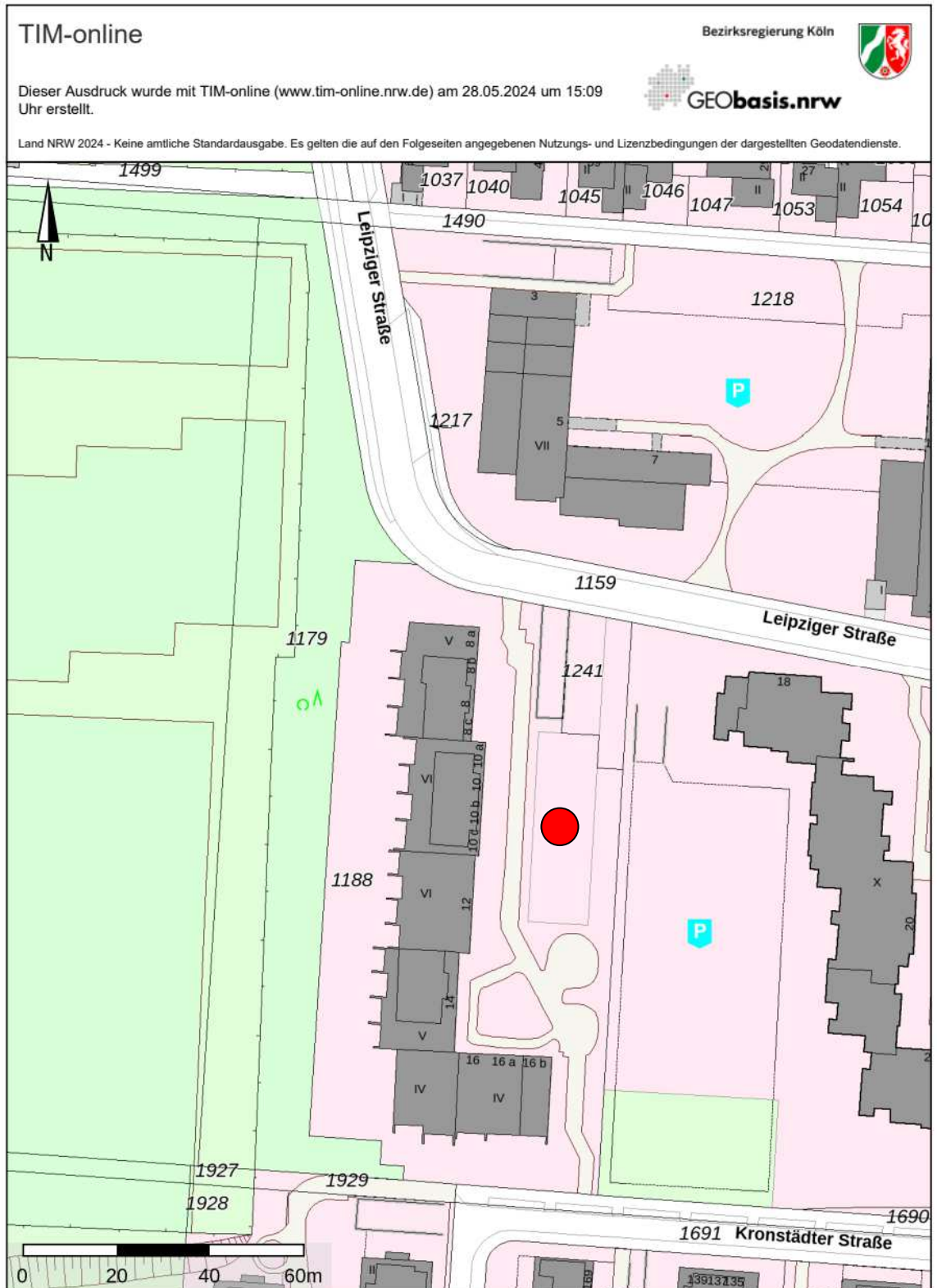
## Anlage 5



Wertgutachten Garagenstellplatz Nr. 70 in der Tiefgarage auf dem Grundstück Leipziger Straße 8 - 16 in Köln-Weiden - 28 -

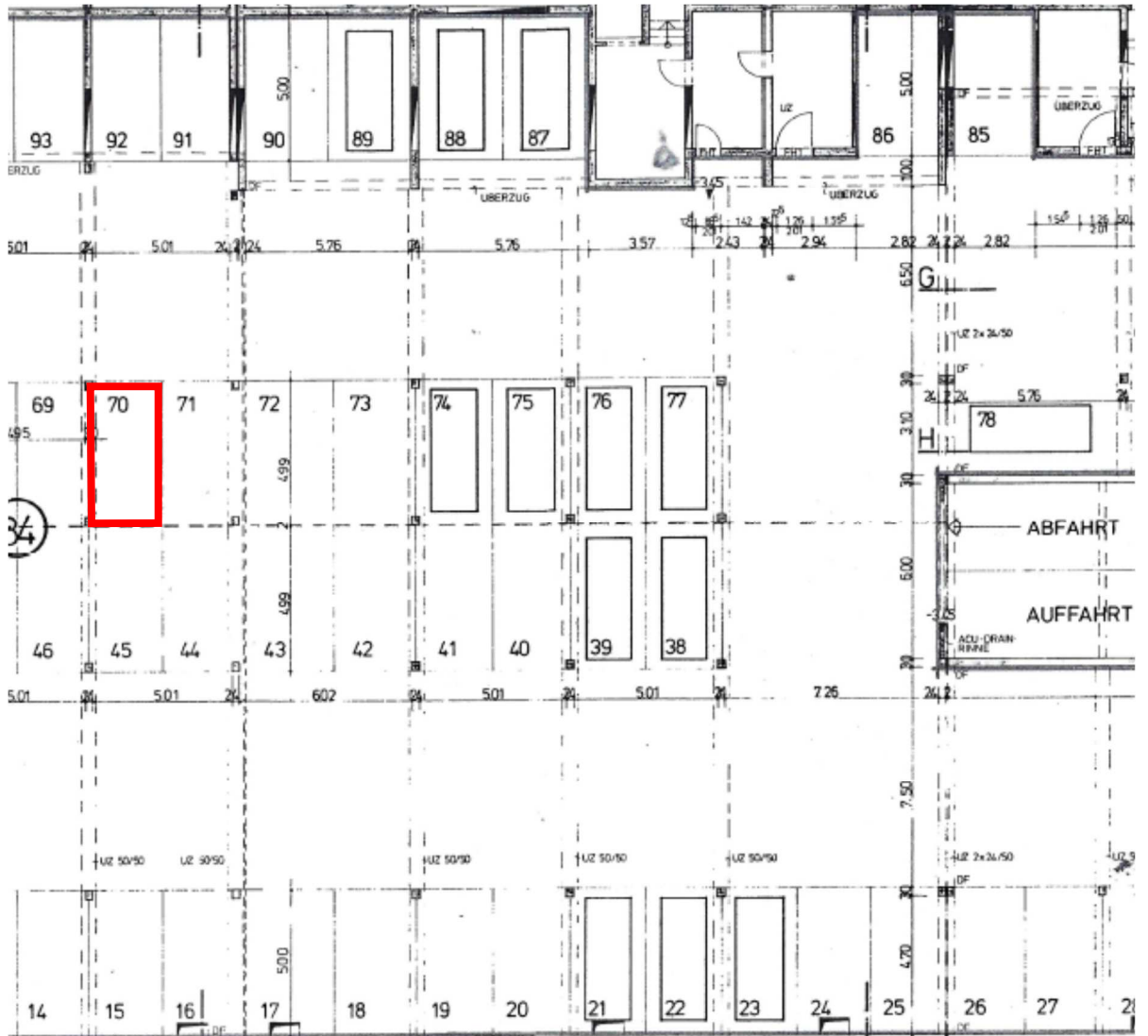
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 6



Wertgutachten Garagenstellplatz Nr. 70 in der Tiefgarage auf dem Grundstück Leipziger Straße 8 - 16 in Köln-Weiden - 29 -

Tiefgaragengrundriss (tlw.) gemäß Aufteilungsplan Anlage 7



Wertgutachten Garagenstellplatz Nr. 70 in der Tiefgarage auf dem Grundstück Leipziger Straße 8 - 16 in Köln-Weiden - 30 -

## Fotografische Aufnahmen

## Anlage 8



Tiefgaragenein-/ausfahrt Leipziger Straße 8 - 16



Einfahrt in die Tiefgarage



Garagenstellplatz Nr. 70