

Wertgutachten Lagerraum Nr. 17 im EG des Mehrfamilienhauses
Odenwaldstraße 49 in Köln-Humboldt/Gremberg - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF Am Beethovenpark 34
Sachverständiger für die Bewertung von 50935 Köln, 06.01.26
bebauten und unbebauten Grundstücken Telefon: 0151 / 41418630
- Grundstückssachverständiger BDGS - 0221 / 94387218

- Internetversion mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 105/25

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) des

Lagerraums Nr. 17 des Aufteilungsplans

im Erdgeschoss

des Mehrfamilienhauses



Odenwaldstraße 49

in

Köln-Humboldt/Gremberg

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

1/1.000 Miteigentumsanteils

an dem Grundstück

Gemarkung Deutz, Flur 34,

Flurstücke 903/206 und 1285/206,

verbunden mit dem Sondereigentum an dem

**Lagerraum Nr. 17 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss**

des Mehrfamilienhauses

Odenwaldstraße 49

in

Köln-Humboldt/Gremberg

wird ermittelt zum

Bewertungstichtag 15.12.2025

zu:

2.700 €

Das Wertgutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 8 Anlagen
mit 10 Seiten und ist in 2-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	Erschließung	8
2.4	Lage	8
2.5	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	10
3.	Wertermittlung	11
3.1	Wertermittlungsverfahren	11
3.2	Ertragswertverfahren	12
3.2.1	Bodenwertanteil.....	12
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	13
3.2.3	Ertragswert	16
3.3	Vergleichswertverfahren	17
4.	Verkehrswert	18
5.	Allgemeine Hinweise	19
6.	Anlagen	20

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Lagerraum Nr. 17 im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Odenwaldstraße 49 in 51105 Köln• WEG-Verwalter: Immobilienbüro de Groot (bis 31.12.2025, noch kein neuer Verwalter bestellt) Immendorfer Hauptstraße 15 50997 Köln• Nutzung vermietet	
<ul style="list-style-type: none">• Ertragswert: 2.700 € Größe des Lagerraums: rd. 4 m² jährlicher Rohertrag: 240 € Liegenschaftszinssatz: 7,00 %• Vergleichswert: 2.600 € Rohertragsfaktor: 11	
<ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert: 2.700 €	

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 15.10.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 105/25 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert des Lagerraums Nr. 17 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Odenwaldstraße 49 in Köln-Humboldt/Gremberg.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

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:

- möglicherweise schuldner- oder eigentümerseits innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Namen aller Mieter und Pächter
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen mit entsprechendem Hinweis
- 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 Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes und ob in dem Betrag auch die 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

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Wertermittlung erfolgt nach der Außenbesichtigung am 15.12.2025, der Innenbesichtigung des vergleichbaren Lagerraums Nr. 18 und nach vorhandenen Unterlagen.

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 Deutz auf dem Blatt 10.885 unter der lfd. Nr. 1 BV eingetragen:

„1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Deutz, Flur 34,

- *Flurstück 903/206, Gebäude- und Freifläche,
Nassaustr. 66, 68, Odenwaldstr. 49, Größe 433 m²*
- *Flurstück 1285/206, Gebäude- und Freifläche,
Nassaustr. 66, 68, Odenwaldstr. 49, Größe 222 m²,*

*verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
Nr. 17 gekennzeichneten Lagerraum im Erdgeschoss.*

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 10583 bis 10587, 10589 bis 10595, 10883 bis 10892).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung: keine.

Bezug: Bewilligungen vom 24.10.2007 (UR-Nr. 1101/07, Notar Dr. Jens Fleischhauer, Köln) und 06.07.2012 (UR-Nr. 1141/2012, Notar Dr. Dirk Eckhardt, Bergisch Gladbach).“

In der Teilungserklärung vom 24.10.2007 mit Änderung vom 06.07.2012 wurden für das Bewertungsobjekt keine Sondernutzungsrechte begründet.

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücke 903/206 und 1285/206 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Fläche gemischter Nutzung*“ nachgewiesen. Die aktuelle Hausnummer des Gebäudeteils mit dem Bewertungsobjekt ist Odenwaldstraße 49.

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 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 04.01.2026 ruht auf dem Flurstück 903/206 keine Baulast; auf dem Flurstück 1285/206 ruht 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 Lagerraum war bis zum 31.12. 2025 das Immobilienbüro de Groot, Immendorfer Hauptstraße 15 in 50997 Köln. Nach dem von diesem Verwalter aufgestellten Wirtschaftsplan 2026 beträgt das monatliche Wohngeld 7,00 €; hierin ist keine Heizkostenvorauszahlung enthalten. Ein neuer Hausverwalter ist von der Eigentümergemeinschaft noch nicht bestellt worden.

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Mitzubewertendes Zubehör ist in dem Lagerraum nicht vorhanden.

2.3 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Nassaustraße und die Odenwaldstraße (asphaltierte bzw. im Kreuzungsbereich mit Betonsteinpflaster befestigte Einbahnstraßen mit Entwässerung, Beleuchtung, beidseitigen Gehwegen und Parkmöglichkeiten) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungnetz angeschlossen.

2.4 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Humboldt/Gremberg (rd. 15.000 Einwohner), der zum rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirk 8 - 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.

Der Stadtteil Humboldt/Gremberg, östlich von Deutz und südlich von Kalk in der Nähe der Fachhochschule Deutz und der Köln-Arena gelegen, ist bei der Gebietsreform im Jahr 1975 aus zwei ehemals eigenständigen Stadtteilen entstanden. Die Gründung des Ortsteils Humboldt erfolgte während der Industrialisierung der benachbarten Orte in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, die erste urkundliche Erwähnung von heutigen Stadtteilflächen des Gremberger Gebietes wurde hingegen schon in einem Schriftstück aus dem Jahr 1003 niedergeschrieben. Durch unterschiedliche Gemeindezugehörigkeiten wurde Humboldt bereits 1888 nach Köln eingemeindet, Gremberg zusammen mit der Gemeinde Vingst im Jahr 1910. Während des 20. Jahrhunderts entwickelten sich beide Orte zu Arbeiterwohngebieten für die Beschäftigten der benachbarten Fabriken. Das Stadtteilbild wird heute von sanierten Nachkriegsbauten sowie zahlreichen gut erhaltenen Wohnhäusern aus der Gründerzeit geprägt. Im Stadtteil Humboldt/Gremberg gibt es ausreichend Geschäfte, die die Versorgung des täglichen Bedarfs sicherstellen. Einkaufsmöglichkeiten bieten sich insbesondere in der Taunusstraße sowie in der Gremberger Straße und der nahe gelegenen Kalker Hauptstraße (mit den Köln-Arcaden). Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen etc. sind in Humboldt/Gremberg vorhanden.

Das Eckgrundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt im Stadtviertel Humboldt auf der westlichen Seite der Nassastraße und der östlichen Seite der Odenwaldstraße, rd. 0,6 km südöstlich des Deutzer Rings und rd. 0,6 km nordöstlich des autobahnähnlich ausgebauten östlichen Zubringers zu den Autobahnen A 4 und A 559 (s.a. Anlage 4); eine Bahntrasse verläuft rd. 0,4 km nordöstlich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt (s.a. Anlage 5). Die Nachbarbebauung ist geprägt durch überwiegend ältere, III-geschossige Mehrfamilienhausbebauung in geschlossener Bauweise. In einem Umkreis von rd. 0,5 km um das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt sind mehrere Bushaltestellen fußläufig gut zu erreichen. Die Kölner Innenstadt ist rd. 4 km entfernt.

2.5 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

Der Zuschnitt des ebenen, vollständig bebauten Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt und die Lage des Grundstücks zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 4 und 5) sowie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Anlage 6) entnommen werden.

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 05.11.2025 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 903/206 und 1285/206 sind mit einem unterkellerten, überwiegend III-geschossigen Gebäudekomplex mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut, der aus den ehemals selbständigen Häusern Nassaustraße 66, Nassaustraße 68 und Odenwaldstraße 49 besteht, die in den 1950er / 1960er Jahren in massiver, konventioneller Bauweise errichtet wurden. Gemäß der Teilungserklärung vom 24.10.2007 war *„der Grundbesitz mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das saniert und durch Aufstockung auf insgesamt zwei Gewerbeeinheiten und zwölf Wohnungen erweitert werden soll.“* Um 2013 wurden Umbaumaßnahmen durchgeführt, die Teilungserklärung war am 06.07.2012 geändert worden. Es entstanden u.a. das hier zu bewertende Teileigentum Nr. 17 (s. hier als Anlage 7.1 beigefügte Grundrisszeichnung zu dieser Teilungserklärung), weitere Lagerräume und neu geschnittene Gewerbe- und Wohnungseinheiten (Baugenehmigung 17.12.2012). Heute sind keine Gewerbeeinheiten mehr vorhanden.

Am 25.06.2012 hat die Stadt Köln für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt.

Der tatsächliche Aus- bzw. Umbau stellt sich hinsichtlich der Lager Räume im Erdgeschoss heute jedoch so dar, wie in der hier als Anlage 7.2 beigefügten Grundrisszeichnung dargestellt ist. Hieraus ist ersichtlich, dass der Lagerraum Nr. 17 in Lage und Größe der Darstellung im Aufteilungsplan zur vom Teilungserklärung 06.07.2012 entspricht (Anlage 7.1). Die Teilungserklärung ist noch nicht entsprechend dem heutigen Zustand geändert worden.

Der gemäß Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan rd. 4 m² große Lagerraum Nr. 17 ist durch massives Mauerwerk abgetrennt und besitzt eine Zinkaltür; er ist über den Hauseingangsflur direkt zu erreichen (s. Fotos in Anlage 8.2). Der Raum ist vermietet und wird als Abstellraum genutzt.

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 Gegeben-

heiten 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 bzw. gemischter Bebauung und den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: III - IV
- Geschossflächenzahl: 1,5

zum Stichtag 01.01.2025 zu 790 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Bodenpreisentwicklung in Humboldt/Gremberg im vergangenen Jahr und in diesem Jahr bisher nicht festzustellen ist. Im Hinblick auf die sich nach der Darstellung des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt in der Liegenschaftskarte ergebende Geschossflächenzahl von rd. 2,4 ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 1,40 anzusetzen, so dass sich der Gesamtbodenwert ergibt zu:

$$(433 \text{ m}^2 + 222 \text{ m}^2) * 790 \text{ €/m}^2 * 1,40 = 724.430 \text{ €}$$

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

$$724.430 \text{ €} * 1/1.000 = 724 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 700 \text{ €}$$

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

Rohrertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind. Der Rohrertrag 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. Der Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger), der dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente entspricht, ist in der Anlage 1 der ImmoWertV als Funktion von Zinssatz und Restnutzungsdauer tabelliert.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren sind marktübliche, nachhaltig erzielbare Erträge zugrunde zu legen.

Die Rheinische Immobilienbörse (RIB) hat in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln (IHK) und dem Immobilienverband (IVD) einen gewerblichen Mietspiegel (Stand September 2023) herausgegeben, der für Lagerräume ohne Heizung in Köln (auch für den Stadtbezirk Kalk) eine Mietspanne von 4,50 €/m² bis 6,00 €/m² angibt.

Unter Berücksichtigung der Lage des Lagerraums Nr. 17 und seiner Größe wird im vorliegenden Fall eine monatliche Nettokaltmiete von 5,00 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Monatlicher Rohertrag:		
4 m ² * 5,00 €/m ²	=	20,00 €
Jährlicher Rohertrag:		
20,00 € * 12	=	240 €
Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ¹	=	14 %
Reinertrag:		
240 € * 0,86	=	206 €

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für sonstige

¹ Verwaltungskosten: 240 € * 0,03	=	7 €
Instandhaltungskosten: 4 m ² * 14 €/m ² * 0,30	=	17 €
Mietausfallwagnis: 240 € * 0,04	=	10 €

Summe	=	34 €
	=	rd. 14 %

Gewerbegrundstücke, ermittelt aus Kauffällen aus den Jahren 2023 und 2024 ²	= 6 %
Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage der zu bewertenden Lagerraums	= 7,00 %
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag: 700 € * 0,0700	= 49 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag: 206 € - 49 €	= 157 €
Gebäudealter	= rd. 65 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, mittlerer Modernisierungsgrad)	= rd. 35 Jahre
Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 7,00 % und einer RND von 35 Jahren	= 12,948
Gebäudeertragswert: 157 € * 12,948	= 2.033 €
	= rd. 2.000 €

3.2.3 Ertragswert

• Bodenwertanteil	= 700 €
• Ertragswertanteil der baulichen Anlage	= 2.000 €

Vorläufiger Ertragswert	= 2.700 €

² Bemerkung im Grundstücksmarktbericht:

„statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung“

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

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

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 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. Ein Abschlag wegen Mängel bzw. Schäden wird im vorliegenden Fall nicht für erforderlich gehalten.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu: **2.700 €**

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 Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Ertrag von Ertragsfaktoren.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben, allerdings nicht für Lagerräume. Der Rohertragsfaktor für sonstige Gewerbegrundstücke wurde vom Gutachterausschuss zu 11³ ermittelt. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$\begin{aligned} 240 \text{ €} * 11 &= 2.640 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{2.600 \text{ €}} \end{aligned}$$

4. Verkehrswert

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

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.3: **2.700 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3: **2.600 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den abgeleiteten Ertragswert.

Der Verkehrswert des Lagerraums Nr. 17 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Odenwaldstraße 49 in Köln-Humboldt/Gremberg wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

2.700 €

³ Bemerkung im Grundstücksmarktbericht:

„statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung“

5. 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.

6. 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. Grundrisse Erdgeschoss (tlw.)
8. 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 06.01.2026



(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:

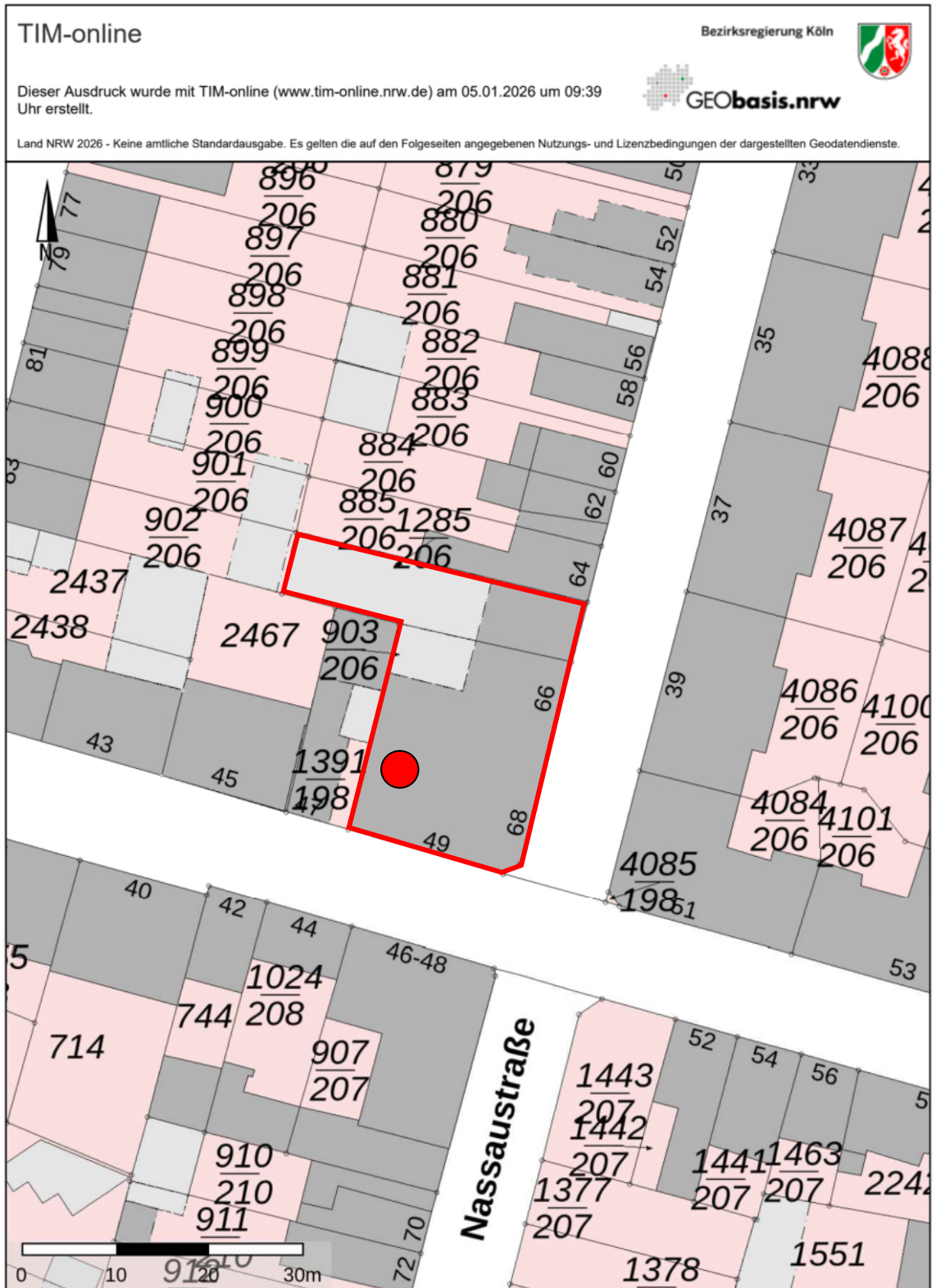
Grundstücksmarktberichte

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

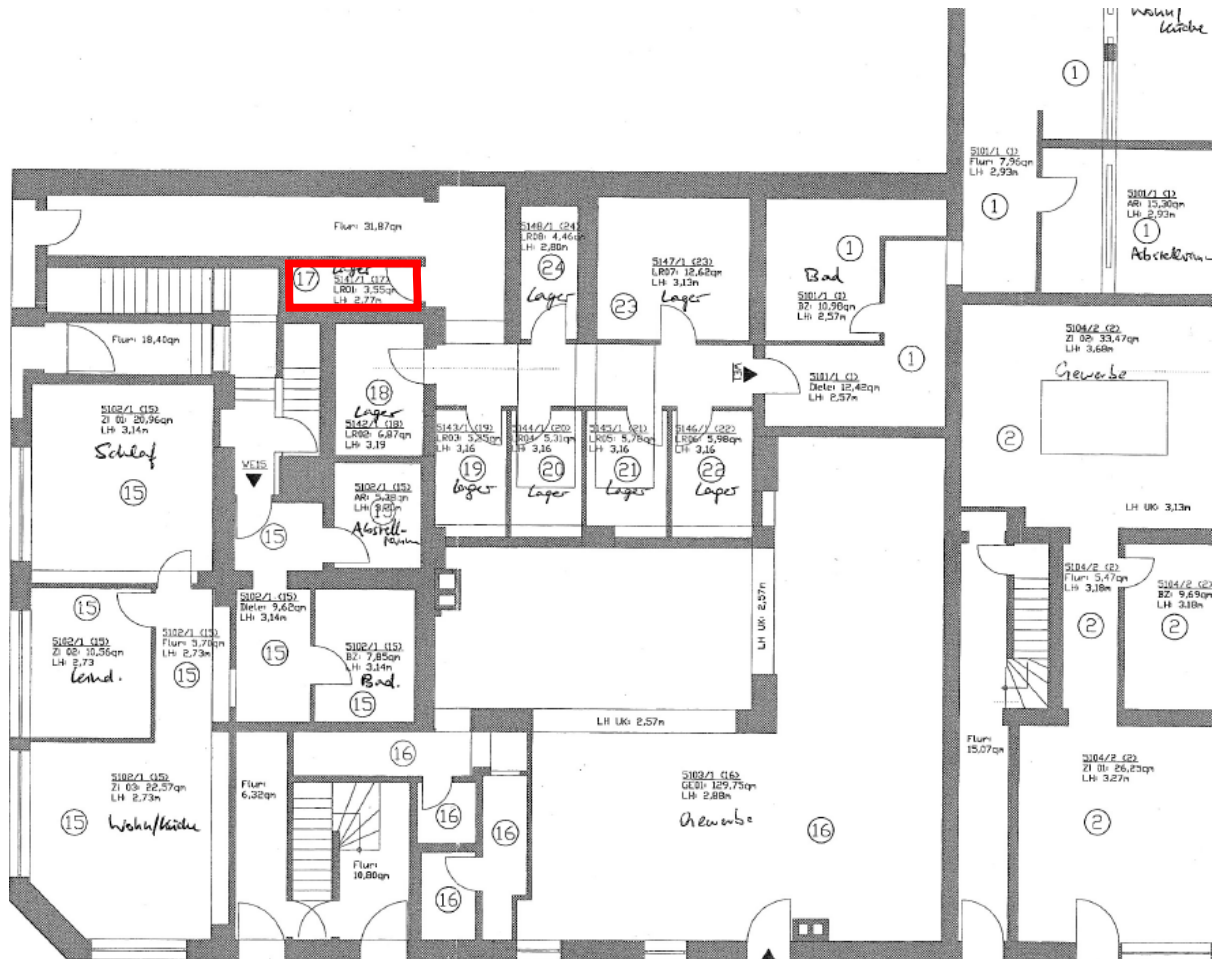
Grundstücksmarktberichte

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 6



**Erdgeschossgrundriss (tlw.) gemäß Aufteilungsplan Anlage 7.1
 zur Teilungserklärung vom 06.07.2012**



Fotografische Aufnahmen

Anlage 8.1



Mehrfamilienhaus Odenwaldstraße 49 / Nassaustraße 66, 68



Hauseingänge Odenwaldstraße 49

Fotografische Aufnahmen

Anlage 8.2



Hauseingang Odenwaldstraße 49 zum Bewertungsobjekt



Hauseingangsflur mit Tür zum Lagerraum Nr. 17