

# Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

---

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch  
Telefon: 02251 / 7 17 44

## Verkehrswertgutachten

über Gewerbegrundstück  
Unterer Herbstweg 14, 50769 Köln-Merkenich,  
bebaut mit einem Unterstand und einem kleinen Bürogebäude



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
Grundbuch von Worringen, Blatt 18113  
- 93 K 23/25 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Köln Reichensperger Platz 1 50670 Köln
Auftrag vom	: 23.07.2025, eingegangen am 31.07.2025
Ortstermin am	: 06.10.2025
Wertermittlungsstichtag	: 06.10.2025
Qualitätsstichtag	: 06.10.2025
<b>Verkehrswert<sup>1</sup></b> (ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)	<b>: EUR 218.000,-</b>
<b>Wert des Zubehörs</b>	<b>: EUR 31.000,-</b>
Anzahl der Ausfertigungen:	4
(davon 1 für den Sachverständigen)	
Anzahl der Seiten Gutachtentext:	17
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt):	11
Anzahl der Seiten Anlagen:	7

<sup>1</sup> Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Worringen, Flur 81, Flurstück 378	11
4.1	Bodenwertermittlung	11
4.2	Verkehrswertermittlung	11
5	Bewertung des Zubehörs	12
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	12
7	Literatur / Unterlagen	16
8	Anlagenverzeichnis	17

## 1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 23.07.2025 vom

Amtsgericht Köln  
Reichensperger Platz 1  
50670 Köln

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Worringen,  
Blatt 18113 eingetragenen, mit einem Unterstand und einem kleinen  
Bürogebäude bebauten, Grundstücks

Gemarkung Worringen, Flur 81, Flurstück 378, Landwirtschaftsfläche:  
"Unterer Herbstweg" in der Größe von 1.223 m<sup>2</sup>,

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung  
eines Ortstermines erforderlich.

Der **Ortstermin** wurde auf

Montag, den 06.10.2025, 10.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin  
eingeladen. Die Eigentümerin wurde schriftlich über die Nachteile, die mit  
einer fehlenden Innenbesichtigung einhergehen, informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden  
Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen  
wurden nicht durchgeführt. Eine Besichtigung der Gebäude von innen  
war nicht möglich. Das Grundstück mit den dort befindlichen Außenlagen  
und dem Zubehör war von außen nur unvollständig einzusehen.  
Baubehördliche Unterlagen liegen nach Auskunft der Stadt Köln für das  
vorliegende Grundstück nicht vor. Das Gutachten ist daher nach den von  
außen erkennbaren Gegebenheiten erstellt worden.

Gemäß dem Kaufvertrag aus dem Jahre 2018 hat die Eigentümerin das Grundstück für den Betrieb einer Gebäudereinigungs- und Renovierungsfirma erworben. Ob das vorliegende Grundstück hierfür genutzt wird oder vermietet/verpachtet ist, kann nicht abschließend gesagt werden.

## **2 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.<sup>1</sup>

## **3 Grundstücksangaben**

### **3.1 Allgemeine Angaben**

Stadt	: 50769 Köln-Merkenich Unterer Herbstweg 14
Amtsgericht	: Köln
Grundbuch von	: Worringen, Blatt 18113, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5
Gemarkung	: Worringen
Flur	: 81
Flurstück	: 378
Größe	: 1.223 m <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Lasten in Abt. II des Grundbuches<sup>1</sup> : lfd. Nr. 2: Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung: Bebauung und Nutzung nur mit Hochbauten und nur für gewerbliche Zwecke. Auf dem Grundstück darf kein Supermarkt, Verbrauchermarkt, sonstiger großflächiger Einzelhandel, Hotel, Vergnügungsstätte, Bordell o.ä. gebaut oder errichtet werden. Wohnungen dürfen nicht errichtet werden.) für die Stadt Köln. Bezug: Bewilligung vom 23.11.2018 (UR-Nr. 1031/2018, Notarin XX, Köln). Das Recht hat Rang nach Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 14.06.2019.<sup>2</sup>

lfd. Nr. 3: Rückauffassungsvormerkung für Stadt Köln. Es besteht ein Vorrangsvorbehalt - einmalig ausnutzbar - für Grundpfandrechte bis zu 350.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und bis zu 10 % Nebenleistung einmalig. Bezug: Bewilligung vom 23.11.2018 (UR-Nr. 1031/2018, Notarin XX, Köln). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 1 aufgrund teilweiser Ausnutzung des Rangvorbehalts. Eingetragen am 14.06.2019.<sup>2</sup>

lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht, in einem Schutzstreifen eine Entwässerungsanlage zu unterhalten, zu betreiben und zu erneuern, verbunden mit einem Betretungsrecht sowie einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung) für die Stadtentwässerungsbetriebe Köln AöR, Köln. Bezug: Bewilligung vom 23.11.2018 (UR-Nr. 1031/2018<sup>3</sup>, Notarin XX, Köln). Das Recht hat Rang nach dem Recht Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 14.06.2019.<sup>2</sup>

lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Grundbuch von Worringen, Blatt 18113, Letzte Änderung 09.04.2025, Amtlicher Ausdruck vom 11.04.2025

<sup>2</sup> Die Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II werden auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

<sup>3</sup> Anmerkung: In den o.g. Eintragungen lfd. Nr. 2 bis 4 wird jeweils auf die gleiche Bewilligungserklärung verwiesen. Das vorliegende Entwässerungsanlagenrecht (Abt. II, lfd. Nr. 4) ist jedoch nicht in dieser Urkunde genannt. Der o.g. Verweis ist insoweit fehlerhaft.

<sup>4</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Köln vom 07.08.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

### 3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Köln, im Stadtbezirk Chorweiler und im Stadtteil Merkenich. Es ist am Rande des Gewerbegebietes "Causemannstraße", an der Ecke vom "Unterer Herbstweg" mit einem Wirtschaftsweg, ca. 14 km vom Geschäftszentrum der Kernstadt entfernt gelegen. Der "Unterer Herbstweg" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus v.a. aus Gewerbehallen und Bürogebäuden (u.a. Logistik, Kfz-Werkstatt, Bauunternehmung, Straßen NRW, Betrieb für Tank- und Anlagentechnik, Abholcenter für Rollrasen, Industriekletterer, Gerüstbau, Gebäudemanagement, Dichtungstechnik, Dachdecker, Wache der freiwilligen Feuerwehr, Metall- und Schrotthandel) in z.T. offener und z.T. geschlossener Bauweise zusammen. Teilweise sind unbebaute, als Lagerflächen/Bauhof genutzte Grundstücke vorhanden. Nordwestlich und östlich/südöstlich sind unbebaute Baugrundstücke und im weiteren Straßenverlauf Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise vorhanden. Nordöstlich ist eine unbebaute Grünfläche vorhanden. Stellplätze/Parkbuchten sind beidseitig entlang der Straße, im öffentlichen Straßenraum, vorhanden. Es handelt sich um eine durchschnittliche **gewerbliche Lage**.

Die Stadt Köln hat einschließlich aller Stadtteile ca. 1.098.000 **Einwohner**. Der Stadtbezirk Chorweiler hat ca. 84.000 Einwohner. Der Stadtteil Merkenich hat ca. 5.900 Einwohner.

Das Bezirksrathaus (**Verwaltung**) befindet sich im Stadtteil Chorweiler, in ca. 4,5 km Entfernung.

Die **Verkehrsanbindung** ist als gut zu bezeichnen. Die "Industriestraße" ist in ca. 500 m Entfernung zu erreichen. Sie stellt den Zubringer zur Bundesautobahn 1 (ca. 750 m) bzw. stadteinwärts in Richtung Köln-Niehl dar. Die Bundesautobahn 1 stellt die Verbindung Bremen – Köln - Blankenheim (-Trier) dar. Der Hafen Köln-Niehl ist ca. 7,5 km entfernt. Der Flughafen Köln-Bonn befindet sich in ca. 24 km Entfernung. Das Güterverkehrszentrum Köln-Eifeltor ist ebenfalls in ca. 24 km Entfernung gelegen.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ein S-Bahnhof in ca. 5 km Entfernung gelegen. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung. Die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle ist in ca. 250 m Entfernung zu erreichen. Der Hauptbahnhof Köln befindet sich in ca. 11 km Entfernung.

Nordöstlich verläuft die Bundesautobahn 1. Ca. 90 m nordöstlich verläuft eine Stadtbahnstrecke. Hierdurch kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen eines städtischen/gewerblichen Grundstücks in Köln-Merkenich hinausgehen. Eine Hochspannungs-Freileitungstrasse verläuft nordöstlich, in ca. 50 m Entfernung. Ca. 400 m südlich befindet sich der Chemiapark Köln-Merkenich, so dass es zu Geruchsemissionen kommen kann.

Wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind jedoch nicht vorhanden.

### 3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 1.223 m<sup>2</sup> groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Südosten an den "Unterer Herbstweg", über den die **Zuwegung** erfolgt. Im Nordosten verläuft ein Wirtschaftsweg, der tlw. asphaltiert, und im weiteren Verlauf mit einer wassergebundenen Decke befestigt ist.

Das zu bewertende Grundstück ist zwischen ca. 29 m und 25 m breit und ca. 45 m tief.

Nachdem das Grundstück in der Vergangenheit aufgefüllt wurde (s.u.), ist die **Topographie** des Grundstücks selbst nun weitgehend eben. Zum nordöstlichen, tiefergelegenen Weg hin ist das Gelände bereichsweise mit Beton-L-Stützwandelementen abgefangen und im weiteren Verlauf abgebösch. Nach Nordwesten ist das Gelände ebenfalls abgebösch.

Gemäß dem Kaufvertrag aus dem Jahre 2019 war damals das Grundstück gegenüber der durchschnittlichen Höhe der Straßenkrone tiefer gelegen. In diesem Kaufvertrag ist die Verpflichtung vereinbart, das Grundstück bis auf Straßenniveau anzuschütten; diese Anschüttung ist offensichtlich zwischenzeitlich erfolgt. Bei der Planung einer Gebäudegründung ist dies entsprechend zu beachten.

Im Übrigen ist der **Baugrund** nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Anmerkung: In den textlichen Festsetzungen des u.g. Bebauungsplanes werden u.a. folgende Hinweis gegeben:

- Vor der Einleitung von Baumaßnahmen in Verbindung mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln einzuschalten.
- Aufgrund der Hochwasserstände sind Vorkehrungen gegen Auftrieb und Drängewasser zutreffen.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt vom 15.08.2025 liegen über das zu bewertende Grundstück im Kataster der Altstandorte, Ablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf **Altlasten** vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 02.09.2025 liegt das zu bewertende Grundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder und im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist kein **Bergbau** dokumentiert.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes**, jedoch gemäß der Hochwassergefahrenkarte<sup>1</sup> bereichsweise in einem gefährdeten Bereich mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10 bis HQ50) und im Übrigen in einem gefährdeten Bereich mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100).

*Da eine Gefährdung bereits bei häufigen Hochwasserereignissen gegeben ist, wirken sich diese Gegebenheiten auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.*

---

<sup>1</sup> NRW Umweltdaten vor Ort ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))

Das zu bewertende Grundstück ist nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten mit einem tlw. seitlich offen erstellten Unterstand als Metallkonstruktion mit einer Überdachung mit Trapezblecheindeckung sowie mit einem nahezu grenzständig errichteten, kleinen Bürogebäude (Pulldach mit Trapezblecheindeckung, Fassade grau verputzt, isolierverglaste Kunststofffenster, an der Fassade befestigter Warmwasserbereiter, Außenmaße gem. Luftbild ca. 2,5 m \* 7 m) bebaut (**Bebauung**). Die Baujahre sind unbekannt.

*Das Bürogebäude ist außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen bebaubaren Fläche erstellt. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ausgewiesen. Ferner steht das Gebäude tlw. auf dem Schutzstreifen der Entwässerungsleitung (Abt. II, lfd. Nr. 4), der von Bebauung freizuhalten ist. Dem Bürogebäude wird daher im Weiteren kein gesonderter Wert beigemessen.*

Weiterhin sind auf dem Grundstück verschiedene Container (siehe Punkt 5 **Zubehör**) vorhanden, die auf Betonplatten-Stapeln aufgestellt sind.

*Ein Bauantrag wurde bisher weder für die Gebäude noch für das Aufstellen der Container gestellt.*

Es ist eine asphaltierte Zufahrt vorhanden, die in den rückwärtigen Grundstücksbereich führt. Im südöstlichen Bereich ist ein Zugang mit Betonplatten befestigt. Eine Teilfläche im Südwesten ist als Garten angelegt und mit Rasen eingrünt. Im Übrigen handelt es sich bei der Grundstücksfläche vermutlich um eine wassergebundene Decke.

Das Grundstück ist mit einem ca. 2 m hohen lackierten Doppelstabzaun, tlw. mit einer Sichtschutzfolie, eingefriedet. Es sind ein zweiflügeliges Metallzufahrtstor und ein Metallzugangstor vorhanden. Die o.g., gartenähnlich angelegte Teilfläche ist mit demselben Zaun nochmal gesondert abgeteilt; in diesem Grundstücksbereich befindet sich der o.g. Unterstand. Auch hier ist ein Metallgartentor im Zaun vorhanden.

Wie bereits erwähnt, ist das Grundstück tlw. aufgefüllt. Hierfür sind an der Grundstücksgrenze tlw. Beton-L-Stützwandelemente zur Geländeabfangung vorhanden.

Die **baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** befinden sich nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

Es sind jedoch tlw. Baumaterialien, Holzabfälle und weiterer Unrat gelagert.

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser- und Stromanschluss. Ein Hausanschluss an den städtischen Kanal ist nach Auskunft der Stadtentwässerungsbetriebe Köln bisher nicht erstellt worden.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Köln vom 11.08.2025 so dar, dass der Ausbau der öffentlichen Erschließungsanlage "Unterer Herbstweg" noch nicht abgeschlossen ist. Zu einem Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) wurde das zu bewertende Grundstück bisher nicht veranlagt. Gemäß dem Kaufvertrag aus dem Jahre 2018 mit der Stadt Köln als Verkäuferin ist jedoch vereinbart, dass die Stadt Köln die Erschließungsbeiträge für die erstmalige Erschließung trägt. Das zu bewertende Grundstück wird für die weitere Wertermittlung insoweit als beitragsfrei angenommen.

Einmalige Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) werden in der Stadt Köln nicht erhoben. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Der rechtsgültige **Bebauungsplan** Nr. 6654/03 "Causemannstraße in Köln-Merkenich" vom 28.04.2003 (siehe Anlage 3 ff.) weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- GE Gewerbegebiet
- Zone 1: nicht zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII mit Ausnahme der Nrn. 196-200, 203 und 206-211 sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten; darüber hinaus sind nur Gewerbebetriebe i.S.d. § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im GE Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.  
Zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.
- max. II-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6
- max. Gebäudehöhe 12 m
- Gebäude sind unabhängig von ihrer Länge zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin mit den nach § 6 Landesbauordnung NW erforderlichen Abstandflächen zu errichten.

- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im GE solche Betriebsarten nicht zulässig, die einen immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nach DIN 18005 von 60/45 dB(A)/m<sup>2</sup> tags/nachts überschreiten.

Es handelt sich somit um baureifes Gewerbeland.

Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

## **4 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Worringen, Flur 81, Flurstück 378**

### **4.1 Bodenwertermittlung**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

### **4.2 Verkehrswertermittlung**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Worringen, Blatt 18113 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Worringen, Flur 81, Flurstück 378, Landwirtschaftsfläche: "Unterer Herbstweg" in der Größe von 1.223 m<sup>2</sup> wird, *ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte*, zum Wertermittlungsstichtag, dem 06.10.2025 somit auf gerundet

**EUR 218.000,-**

geschätzt.

## **5 Bewertung des Zubehörs**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

Der Wert des Zubehörs wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 06.10.2025, somit auf insgesamt (gerundet)

**EUR 31.000,-**

geschätzt.

## **6 Zusammenfassung, sonstige Angaben**

Zu bewertendes Objekt	: Gewerbegrundstück Gemarkung Worringen, Flur 81, Flurstück 378, bebaut mit einem Unterstand und einem kleinen Bürogebäude (siehe Hinweise weiter unten)
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Unterer Herbstweg 14 50769 Köln-Merkenich
gewerbliche Lage	: durchschnittlich
Baujahr	: unbekannt
Grundstücksgröße	: 1.223 m <sup>2</sup>

Eintragungen in Abt. II : lfd. Nr. 2: Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung: Bebauung und Nutzung nur mit Hochbauten und nur für gewerbliche Zwecke.<sup>1</sup>

lfd. Nr. 3: Rückkaufassungsvormerkung für Stadt Köln.<sup>1</sup>

lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht, in einem Schutzstreifen eine Entwässerungsanlage zu unterhalten, zu betreiben und zu erneuern, verbunden mit einem Betretungsrecht sowie einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung) für die Stadtentwässerungsbetriebe Köln AöR, Köln.<sup>1</sup>

keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden

Altlasten/-kataster : keine Hinweise/Eintragungen vorhanden

Bergschäden : keine Bergschadensgefährdung erkennbar

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen : liegen nicht vor

Anmerkung: Auf dem Grundstück sind verschiedene Wohn-/Bürocontainer aufgestellt.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist ein kleines Bürogebäude außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen bebaubaren Fläche vorhanden. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ausgewiesen. Dem Bürogebäude wird daher im Weiteren kein gesonderter Wert beigemessen. Ein Bauantrag wurde für die Gebäude oder die Container bisher nicht gestellt.

---

<sup>1</sup> Die Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II werden auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

- Überbau, Eigengrenz-  
überbauung : nicht vorhanden
- Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden
- Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung der Stadt Köln, Amt  
für Wohnungswesen vom 06.08.2025 ist  
keine Bindung vorhanden
- Nutzung des Objektes /  
Gewerbebetrieb : Gemäß dem Kaufvertrag aus dem Jahre  
2018 hat die Eigentümerin das Grundstück  
für den Betrieb einer Gebäudereinigungs-  
und Renovierungsfirma erworben (gemäß  
dem Internet: - *nicht Bestandteil der  
Internetversion* -);  
ob das vorliegende Grundstück hierfür  
genutzt wird oder vermietet/verpachtet ist,  
kann nicht abschließend gesagt werden
- Zubehör : das Zubehör wurde unter Punkt 5  
gesondert bewertet
- Hinweis : Das Gutachten ist nach den von außen  
erkennbaren Gegebenheiten erstellt  
worden.

Wertermittlungstichtag : 06.10.2025

**Verkehrswert<sup>1</sup>** : **EUR 218.000,-**  
(ohne Berücksichtigung der  
Belastungen durch die in Abt. II  
des Grundbuches eingetragenen  
Rechte)

**Wert des Zubehörs** : **EUR 31.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 18.11.2025

W. Otten

---

<sup>1</sup> Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

## 7 Literatur / Unterlagen

### Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen 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
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung  
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

### Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Köln, Grundbuch von Worringen, Blatt 18113, Letzte Änderung 09.04.2025, Amtlicher Ausdruck vom 11.04.2025
- Kopie der Bewilligungserklärung UR-Nr.1031/2018 vom 23.11.2018 zu den Eintragungen in Abt. II, lfd. Nr. 2, 3 aus der Grundakte des Amtsgerichts Köln  
(Anmerkung: Das Entwässerungsanlagenrecht lfd. Nr. 4 ist, entgegen der Eintragung im Grundbuch, nicht Gegenstand der vorgenannten Bewilligungserklärung.)
- Planauskunft zum Kanalverlauf und Auskunft zum Inhalt der Dienstbarkeit Abt. II, lfd. Nr. 4 mit Lageplan der Kölner Stadtentwässerungsbetriebe
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes der Stadt Köln
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))
- Auszug der Stadt Köln, dass keine Bauakte vorliegt
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Köln
- Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Köln
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen ([www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten))
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Köln
- Auskunft über das Bauplanungsrecht aus dem Online-Portal der Stadt Köln, Kopie des Bebauungsplanes Nr. 6654/03
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Köln
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))

## **8 Anlagenverzeichnis**

### Fotodokumentation

- Anlage 1 : Auszug aus der Flurkarte  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 2 : Luftbild  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 3 bis 5 : Auszüge aus dem Bebauungsplan  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 6 : Stadtplanausschnitt  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 7 : Übersichtskarte  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -