

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 17.09.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 093 K 032/25
beim Amtsgericht Köln

über die **Verkehrswerte (Marktwerte)** des

**SB-Ladenlokals Nr. G 3 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss nebst Kellerräumen**

und der

**Gewerbefläche Nr. G 5 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss**

in dem Wohn- und Geschäftshaus



SB-Ladenlokal Nr. G 3



Gewerbefläche Nr. G 5

**Strundener Straße 123
in
Köln-Dellbrück**

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

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert) des

1.938/10.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück
Gemarkung Thurn-Strunden, Flur 67, Flurstück 282/11,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
SB-Ladenlokal Nr. G 3 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss nebst Kellerräumen

und des
181/10.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück
Gemarkung Thurn-Strunden, Flur 67, Flurstück 282/11,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Gewerbefläche Nr. G 5 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss
in dem Wohn- und Geschäftshaus

Strundener Straße 123 in Köln-Dellbrück

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 11.08.2025
zu:

420.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des
1.938/10.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück
Gemarkung Thurn-Strunden, Flur 67, Flurstück 282/11,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
SB-Ladenlokal Nr. G 3 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss nebst Kellerräumen
in dem Wohn- und Geschäftshaus
Strundener Straße 123 in Köln-Dellbrück

wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 11.08.2025** zu:

400.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des
181/10.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück
Gemarkung Thurn-Strunden, Flur 67, Flurstück 282/11,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Gewerbefläche Nr. G 5 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss
in dem Wohn- und Geschäftshaus
Strundener Straße 123 in Köln-Dellbrück

wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 11.08.2025** zu:

20.000 €

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	5
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	6
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung.....	7
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster.....	7
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	9
2.3	Planungs- und Baurecht	10
2.4	Erschließung	10
2.5	Lage.....	11
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	12
2.6.1	Grundstück	12
2.6.2	Gebäude Strundener Straße 123.....	13
2.6.3	SB-Ladenlokal G 3	14
2.6.4	Gewerbefläche Nr. G 5	15
3.	Wertermittlung	16
3.1	Wertermittlungsverfahren	16
3.2	Ertragswertverfahren.....	17
3.2.1	Bodenwertanteile	17
3.2.2	Ertragswertanteile der baulichen Anlagen	18
3.2.2.1	SB-Ladenlokal Nr. G 3	19
3.2.2.2	Gewerbefläche Nr. G 5	24
3.3	Vergleichswertverfahren.....	26
3.3.1	SB-Ladenlokal Nr. G 3	26
3.3.2	Gewerbefläche Nr. G 5	27
4.	Verkehrswerte	27
4.1	Verkehrswert SB-Ladenlokal Nr. G 3	27
4.2	Verkehrswert Gewerbefläche Nr. G 5.....	28
4.2	Gesamtverkehrswert	28
5.	Allgemeine Hinweise	29
6.	Anlagen	30

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekte:** SB-Ladenlokal Nr. G 3 und Gewerbefläche Nr. G 5 in dem Wohn- und Geschäftshaus Strundener Straße 123 51069 Köln
- **Nutzung:** leerstehend
- **WEG-Verwalter:** Assmann Immobilien GmbH Richard-Seiffert-Straße 14 51469 Bergisch Gladbach
- **Ertragswert Nr. G 3:** **401.000 €**

Nutzfläche im Erdgeschoss:	rd. 238 m ²
Lagerfläche im Kellergeschoß:	rd. 87 m ²
jährlicher Rohertrag:	27.024 €
Liegenschaftszinssatz:	4,00 %
- **Vergleichswert Nr. G 3:** **399.000 €**

Rohertragsfaktor:	17
-------------------	----
- **Verkehrswert Nr. G 3:** **400.000 €**
- **Ertragswert Nr. G 5:** **20.000 €**

Nutzflächen: 18 m ² + 14 m ² =	rd. 32 m ²
jährlicher Rohertrag:	1.320 €
Liegenschaftszinssatz:	4,00 %
- **Vergleichswert Nr. G 5:** **20.000 €**

Rohertragsfaktor:	17
-------------------	----
- **Verkehrswert Nr. G 5:** **20.000 €**
- **Gesamtverkehrswert Nr. G 3 und Nr. G 5:** **420.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 26.05.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 093 K 032/25 ein Wertgutachten erstellt werden über die Verkehrswerte des SB-Ladenlokals Nr. G 3 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss nebst Kellerräumen und die Gewerbefläche Nr. G 5 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss in dem Wohn- und Geschäftshaus Strundener Straße 123 in Köln-Dellbrück.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Da mehrere Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei ist mitzuteilen, welche Einheiten ggf. 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
- etwaige Eintragungen im Baulistenverzeichnis
- 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

Die Besichtigung und Aufnahme der Bewertungsobjekte, die keine wirtschaftliche Einheit bilden, habe ich am 11.08.2025 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-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Die Bewertungsobjekte sind wie folgt im Grundbuch nachgewiesen:

a) SB-Ladenlokal Nr. G 3

Teileigentumsgrundbuch Thurn-Strunden, Blatt 6.463, lfd. Nr. 1 BV:

*„1.938/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Gemarkung Thurn-Strunden, Flur 67, Flurstück 282/11,
Gebäude- und Freifläche, Strundener Str. 123, Größe 1.030 m²,
verbunden mit Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr.
G 3 bezeichneten SB-Ladenlokal im Erdgeschoß, den im Aufteilungs-
plan mit der Nr. G 3 bezeichneten Kellerräumen im Kellergeschoß.
Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu anderen Miteigentums-
anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blät-
tern 6461 bis 6467 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).“*

... Bezugnahme auf Bewilligung vom 18. Januar 1984; ...“

In der Teilungserklärung vom 18.01.1984 (UR-Nr. 120/1984 des Notars Franz Fortmann in Bergisch Gladbach) ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht vereinbart worden.

b) Gewerbefläche Nr. G 5

Teileigentumsgrundbuch Thurn-Strunden, Blatt 6.465, lfd. Nr. 1 BV:

*„181/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Gemarkung Thurn-Strunden, Flur 67, Flurstück 282/11,
Gebäude- und Freifläche, Strundener Str. 123, Größe 1.030 m²,
verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr.
G 5 bezeichneten Gewerbefläche im Erdgeschoss.
Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu anderen Miteigentums-
anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blät-
tern 6461 bis 6467 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).
... Bezugnahme auf Bewilligung vom 18. Januar 1984; ...“*

In der Teilungserklärung vom 18.01.1984 ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht vereinbart worden. Allerdings ist in der Änderung zur Teilungserklärung vom 03.04.1984 (UR-Nr. 851/1984 des Notars Franz Fortmann in Bergisch Gladbach) der Gewerbefläche Nr. G 5 „der im Gemeinschaftseigentum stehende Keller, der auf dem ... Bauplan Nummer 1 gelb umrandet ist“ als Sondernutzungsrecht zugeordnet worden. Dieses Sondernutzungsrecht ist im Grundbuch nicht eingetragen worden, nach Eigentümerangabe wegen damaliger Unstimmigkeiten zwischen den Wohnungs- und Teileigentümern. Der Keller ist nur durch eine aufklappbare Metallbodenplatte in der hier zu bewertenden Einheit zu erreichen.

Im Liegenschaftskataster ist das o.a. Flurstück 282/11 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart „Fläche gemischter Nutzung“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer des zu bewertenden SB-Ladenlokals Nr. G 3 ist Strundener Straße 123. Die zu bewertende Gewerbefläche Nr. G 5 hat einen Zugang von der Brambachstraße, aber keine eigene Hausnummer.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

In den Bestandsverzeichnissen der o.a. Grundbücher sind keine weiteren Rechte zu Gunsten der Bewertungsobjekte und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In den Abteilungen II der Grundbücher bestehen außer den Teilungsversteigerungsvermerken keine Eintragungen. Diese Vermerke sowie evtl. Eintragungen in den Abteilungen III der Grundbücher (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 12.09.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten oder zu Gunsten des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten.

Das Gebäude mit den Bewertungsobjekten steht nicht unter Denkmalschutz.

Die Bewertungsobjekte unterliegen als gewerbliche Objekte nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

An der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze besteht Grenzbauung. Gemäß der Darstellung des Gebäudebestands in der Liegenschaftskarte ist kein Grenzüberbau zu erkennen.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Bewertungsobjekte) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die zu bewertenden Objekte die Assmann Immobilien GmbH, Richard-Seiffert-Straße 14 in 51469 Bergisch Gladbach. Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt das Wohngeld für das SB-Ladenlokal Nr. G 3 aktuell 550 €/Monat und für die Gewerbefläche Nr. G 5 aktuell 60 €/Monat; in diesen Beträgen sind keine Heizkostenvorauszahlungen enthalten.

In den nach Angabe seit einigen Jahren leerstehenden Bewertungsobjekten ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden und wird kein Unternehmen betrieben. Für die vorhandenen wenigen Möbel (Büroschränke, Schreibtisch) wird kein Wertansatz für erforderlich gehalten.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit den Bewertungsobjekten in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Die Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; Gebietscharakter: allgemeines Wohngebiet).

Aufgrund der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung ergibt sich nach der Darstellung der Gebäudesubstanz in der Liegenschaftskarte die Geschossflächenzahl zu rd. 1,0.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten wird durch die Strunder Straße und die Brambachstraße (asphaltierte Gemeindestraßen mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Dellbrück (rd. 22.000 Einwohner), der zum rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirk Mülheim (rd. 150.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 5 - 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.

Dellbrück, ehemals entstanden aus vier alten Dorfkernen, liegt am östlichen Kölner Stadtrand an der B 506 Richtung Bergisch Gladbach und ist ein Stadtteil, der geprägt ist durch Wohnbebauung, ein größeres Gewerbeareal, Grün- und Waldflächen, ehemals durch belgisches Militär genutztes Gelände (Kasernen, Sport- und Freiflächen) und den Kölner Ostfriedhof. Dellbrück ist eingebettet in eine grüne Umgebung (u.a. Thurner Wald, Thielenbruch). Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Sportmöglichkeiten etc. sind vorhanden. Das Kölner Stadtzentrum mit allen Infrastruktureinrichtungen ist von Dellbrück rd. 10 km entfernt.

Das zu bewertende Eckgrundstück liegt nahe dem Thielenbrucher Wald im Veedel Thurn rd. 1 km westlich der Stadtgrenze Köln / Bergisch Gladbach sowie rd. 1,5 km südöstlich des Zentrums von Dellbrück (Dellbrücker Hauptstraße / Bergisch Gladbacher Straße) und befindet sich auf der westlichen Seite der Brambachstraße und der nördlichen Seite der Strundener Straße. Über die Strundener Straße gelangt man nach rd. 1,7 km in nordwestlicher Richtung auf die Bergisch Gladbacher Straße bzw. in das Zentrum von Delbrück. Mit dem Pkw fährt man in die Kölner Innenstadt (Dom) rd. 15 km. In der Nachbarschaft des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten befindet sich überwiegend

II-geschossige Wohnbebauung. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe (Strundener Straße 133); sie wird von der Buslinie 436 der KVB bedient. Alternativ ist auch der S-Bahnhof Köln-Dellbrück fußläufig erreichbar, der eine Anbindung an die S-Bahn-Linie S 11 sowie an weitere Buslinien bietet. Die Verkehrslage des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten ist als zufriedenstellend zu bezeichnen, die Geschäftslage ist mäßig. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten zwischen 55 und 64 dB(A); das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 54 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks mit den Bewertungsobjekten, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7 und 8) entnommen werden.

Die Freiflächen des zum Nachbargrundstück Brambachstraße 3 im Bereich der Straße durch eine hohe Mauer eingefriedigten Grundstücks werden als geschlossene Innenhoffläche und vor dem Gebäude als mit Betonplatten bzw. Betonsteinpflaster befestigte Pkw-Stellplatzflächen (insgesamt 17 Stellplätze) genutzt.

¹ 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.

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

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 24.07.2025 liegen für das Grundstück mit den Bewertungsobjekten „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude Strundener Straße 123

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, unterkellerten, II-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit nicht unterkellerten, I-geschossigen Anbauten (Lager und ehemals Garagen) bebaut. Das Gebäude wurde in mehreren Bauabschnitten ab Anfang der 1950er Jahre in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung 23.10.1952, zunächst nur Erdgeschoss erstellt; Baugenehmigung 02.04.1968 - Ladenerweiterung; Baugenehmigung 02.11.1978 - Aufstockung und Erweiterung, nicht ausgeführt; Baugenehmigung 14.11.1983 bzw. 13.06.1984 - Dachgeschoss und Spitzboden mit Erweiterung, Schlussannahme 27.06.1984). In dem Gebäude befinden sich 10 Wohneinheiten und 6 gewerblich genutzte Einheiten. Im Laufe der Jahre wurden in den gewerblichen Einheiten verschiedene Nutzungsänderungen genehmigt, wobei es mehrfach zu einer Stellplatzproblematik kam.

Am 12.01.1984 hat Stadt Köln für die 10 Wohneinheiten und 6 gewerblich genutzten Einheiten die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt.

Auf- und Ausbau des Wohn- und Geschäftshauses Strundener Straße 123 mit den Bewertungsobjekten sind als altersentsprechend zu bezeichnen. Seit der Erstellung bis heute sind einige Renovierungs- und

Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden (z.B. Fenster, Türen, Fassade, Heizung). Insbesondere der leerstehende Ladenbereich (ehemals REWE) im Erd- und Kellergeschoss ist stark renovierungsbedürftig (s.u. Ziffer 2.6.3). Die Fassaden sind tlw. streichbedürftig (Veränderungen im Mauerwerk³ wie Putzabplatzungen, Schwarzfärbung, Feuchtigkeitserscheinungen). Im Kellergeschoss bestehen an den Wänden tlw. Feuchtigkeitserscheinungen. Die Decke des Ladenlokals ist nach der Jahresabrechnung 2023 der WEG saniert worden.

Gemäß dem Protokoll der letzten Eigentümerversammlung am 18.11.2024 sind keine Sonderumlagen beschlossen worden.

2.6.3 SB-Ladenlokal G 3

Das SB-Ladenlokal Nr. G 3 des Aufteilungsplans befindet sich im Erdgeschoss überwiegend im der Brambachstraße zugewandten Gebäudebereich. Zum Bewertungsobjekt gehören Lagerflächen und Sozialräume im Kellergeschoss. Nach dem örtlichen Aufmaß ergibt sich die Nutzfläche des Bewertungsobjekts inkl. Nebenflächen im Erdgeschoss zu rd. 238 m² (davon rd. 217 m² Verkaufsfläche) und im Kellergeschoss zu rd. 87 m² (Berechnung s. Anlage 4, Grundrisse s. Anlagen 10.1 und 10.2). Der Unterhaltungszustand des leerstehenden Bewertungsobjekts ist als mäßig, in Teilbereichen als desolat zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- erheblicher Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf:
Putz, Anstrich, Elektroleitungen
- Wasserschaden (gemäß dem Protokoll über die Eigentümerversammlung am 14.12.2023)
- Feuchtigkeitserscheinungen an Wänden
- Gastherme von 1991
- fehlendes Fenster im Büro

³ Zur Ursachenklärung hält die Eigentümergemeinschaft eine Überprüfung durch einen Sachverständigen für erforderlich, „*wobei nicht auszuschließen ist, dass diese Veränderung eine Folge des langjährigen Leerstandes des Ladenlokals sein könnte.*“

- fehlende Tür zum Büro
- Einfachverglasung

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 11), zu entnehmen.

2.6.4 Gewerbefläche Nr. G 5

Die Gewerbefläche Nr. G 5 des Aufteilungsplans liegt im rechten Gebäudeteil an der Brambachstraße. Die Nutzfläche des bebauten Bereichs ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß zu rd. 18 m² (Berechnung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 10.1). Der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist als mäßig zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden Schäden / Feuchtigkeitserscheinungen im Bereich der Lichtkuppel festgestellt. Die Gewerbefläche Nr. G 5 könnte als Pkw-Garage genutzt werden; das gilt auch für die zu dieser Einheit gehörende, zum Teil überdachte Zufahrtsfläche (rd. 14 m²).

Wie unter Ziffer 2.1 beschrieben, ist in der Änderung zur Teilungserklärung vom 03.04.1984 der Gewerbefläche Nr. G 5 „*der im Gemeinschaftseigentum stehende Keller, der auf dem ... Bauplan Nummer 1 gelb umrandet ist*“ als Sondernutzungsrecht zugeordnet worden (Lage im Kellergeschoss s. Anlage 10.3). Die Nutzfläche dieses Kellers beträgt rd. 60 m². Da das Sondernutzungsrecht im Grundbuch nicht eingetragen wurde, wird es vorliegend nicht mitbewertet. Im Übrigen dürfte der Keller im Hinblick auf seinen baulichen Zustand und die schwere Erreichbarkeit nur durch eine aufklappbare Metallbodenplatte in der hier zu bewertenden Gewerbefläche für eine sinnvolle Nutzung kaum in Frage kommen.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 11), 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 groben 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 Bodenwertanteile

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 den Bewertungsobjekten liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit mehrgeschossiger bzw. gemischter Bebauung und den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: II - III,
ausbautes Dachgeschoss
- Geschossflächenzahl: 0,9

zum Stichtag 01.01.2025 zu 680 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da eine abweichende Bodenpreisentwicklung in Köln-Dellbrück in diesem Jahr bisher nicht festzustellen ist, und auf das Grundstück mit den Bewertungsobjekten übertragen werden, da die Geschossflächenzahl von rd. 1,0 dieses Grundstücks sehr gut mit der des Richtwertgrundstücks übereinstimmt. Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohn- bzw. Nutzflächen gebildet wurden. Die Bodenwerte der Miteigentumsanteile betragen demnach:

a) SB-Ladenlokal Nr. G 3

$$1.030 \text{ m}^2 * 680 \text{ €/m}^2 * 1.938/10.000 = 135.738 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } \mathbf{136.000 \text{ €}}$$

b) Gewerbefläche Nr. G 5

$$1.030 \text{ m}^2 * 680 \text{ €/m}^2 * 181/10.000 = 12.677 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } \mathbf{13.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Ertragswertanteile der baulichen Anlagen

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 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 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.

3.2.2.1 SB-Ladenlokal Nr. G 3

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 Ladenlokale in Nebenlagen des Stadtbezirks Mülheim, zu dem der Stadtteil Dellbrück gehört, bei 5,00 €/m² - 9,00 €/m². Für Lager- und Produktionsflächen im Stadtbezirk Mülheim ist eine Spanne von 4,50 €/m² - 8,00 €/m² angegeben.

Gemäß den Erläuterungen zum Mietspiegel stellen die aufgeführten Preisspannen „Schwerpunkt mieten dar und ergeben sich insbesondere aufgrund von Ausstattung, Zustand, Nutzungswert und Aufteilung der Räumlichkeiten. Bei den Werten handelt es sich sowohl um Neuvermietungsmieten als auch um aktuelle Bestandsmieten pro Monat ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer. Alle aufgeführten Mieten beziehen sich auf Mietflächen ohne besondere Betriebseinrichtung oder nutzungsspezifische Ausstattungen (z.B. Praxiseinrichtung oder Gastronomieausstattung). ... Ausschlaggebend für die Preisspanne für Ladenlokale sind die Besonderheiten und konkreten Merkmale des Mietobjektes wie Flächenzuschnitt, Ausstattung, Gebäudealter und -zustand, Schaufenstergröße sowie Barrierefreiheit. Im Normalfall wird der Mietwert am stärksten durch Lage und Flächengröße beeinflusst. Deshalb sind in der Übersicht für Einzelhandelsflächen keine besonderen Nutzwertklassen abgebildet. Abstufungen im Nutzwert können innerhalb der Mietspanne vorgenommen werden.“ „Die Werte für Ladenlokale beziehen sich auf normal geschnittene Geschäftsräume mit entsprechender Frontbreite im Erdgeschoss in jeweiligen Haupt- und Nebenzentren. Nebenräume, vor allem Lagerflächen sind nicht erfasst.“

Aktuell teilt die Rheinische Immobilienbörse mit: „Das Mietenniveau in diesem Segment bleibt jedoch insgesamt trotz deutlich eingetrübter Lage im Einzelhandelsmarkt in Köln und in den umliegenden Kommunen weitestgehend stabil.“

Für das zu bewertende SB-Ladenlokal Nr. G 3 wird unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts, des Alters des Gebäudes sowie der Größe der Nutzfläche des Verkaufsraums nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten +

Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 8,00 €/m² Nutzfläche im Erdgeschoss (238 m²) und von 4,00 €/m² Nutzfläche im Kellergeschoss (87 m² Lager- und Sozialräume) als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen, das sind rd. 10,40 €/m² bezogen auf die reine Verkaufsfläche von rd. 217 m² im Erdgeschoss.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$(238 \text{ m}^2 * 8,00 \text{ €/m}^2 + 87 \text{ m}^2 * 4,00 \text{ €/m}^2) * 12 = 27.024 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^4 = 15,5 \%$$

Reinertrag:

$$27.024 \text{ €} * 0,845 = 22.835 \text{ €}$$

$$\text{Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-} \\ \text{marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für} \\ \text{Grundstückswerte in der Stadt Köln für Geschäfts-} \\ \text{und Bürogrundstücke} = 3,90 \% \pm 0,90 \%$$

$$\text{Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-} \\ \text{rücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts} = 4,00 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$136.000 \text{ €} * 0,0400 = 5.440 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$22.835 \text{ €} - 5.440 \text{ €} = 17.395 \text{ €}$$

$$^4 \text{ Verwaltungskosten: } 27.024 \text{ €} * 0,03 = 811 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } (238 \text{ m}^2 + 87 \text{ m}^2) * 14,00 \text{ €/m}^2 * 0,50 = 2.275 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 27.024 \text{ €} * 0,04 = 1.081 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 4.167 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 15,5 \%$$

Gebäudealter Erd- und Kellergeschoss:
2025 - i.M. 1960 = 65 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, mittlerer Modernisierungsgrad) = rd. 35 Jahre⁵

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,00 % und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren = 18,665

Gebäudewertanteil:
17.395 € * 18,665 = 324.678 €
= rd. **325.000 €**

• Bodenwertanteil = 136.000 €
• Gebäudewertanteil = 325.000 €

Vorläufiger Ertragswert = **461.000 €**

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.

⁵ Dieser Gebäudebereich muss eher grundlegend modernisiert werden, um dieselbe wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen wie der Wohnbereich im Ober- und Dachgeschoss (dort 45 Jahre).

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, Bodenschätzten 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.

Wegen der unter den Ziffern 2.6.2 und 2.6.3 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt⁶ ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 60.000 €⁷ für erforderlich gehalten. Hierin soll auch ein Risikoabschlag berücksichtigt sein für eine evtl. erforderlich werdende Sonderumlage für die Fassadenschäden.

⁶ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss“ (in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenario „Mehrfamilienhaus, Sanierung 20.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,75 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁷ Pauschalbetrag (inkl. Erneuerung der Heizungsanlage) in Höhe von 238 m² Nutzfläche * 250 €/m² = rd. 60.000 €, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich (s.a. Hinweise unter Ziffer 5).

Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

$$461.000 \text{ €} - 60.000 \text{ €} = 401.000 \text{ €}$$

3.2.2.2 Gewerbefläche Nr. G 5

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 2.6.4 erscheint eine künftige Nutzung der Gewerbefläche Nr. G 5 als Pkw-Stellplatzfläche am wahrscheinlichsten, wobei unterstellt wird, dass die aufklappbare Metallbodenplatte über dem Kellerabgang ausreichend tragfähig ist. Nach dem o.a. Mietspiegel für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln liegen die Mieten für Einzelgaragen in nicht bevorzugten bis mittleren Lagen in Köln bei 50 € bis 75 €, für Freiflächen zum Parken ist eine Spanne von 15 € bis 45 € angegeben.

Für die zu bewertende Gewerbefläche Nr. G 5 wird unter Berücksichtigung der vorhandenen unzureichenden Parkplatzsituation vor dem Gebäude Strundener Straße 123 nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 70 € für den Stellplatz in dem Gebäude und von 40 € für den Stellplatz vor dem Gebäude als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$(70 \text{ €} + 40 \text{ €}) * 12 = 1.320 \text{ €}$$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV⁸ = 25 %

Reinertrag:

1.320 € * 0,75 = 990 €

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Köln für Geschäfts-
und Bürogrundstücke = 3,90 % ± 0,90 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts = 4,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

13.000 € * 0,0400 = 520 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

990 € - 520 € = 470 €

Gebäudealter:

2025 - 1984 = 41 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den An-
lagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungs-
dauer 80 Jahre) = rd. 40 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 4,00 % und einer Restnutzungsdauer von 40
Jahren = 19,793

⁸ Verwaltungskosten: 2 * 47 € = 94 €

Instandhaltungskosten: 2 * 104 € = 208 €

Mietausfallwagnis: 1.320 € * 0,02 = 26 €

Summe = 328 €

= rd. 25 %

Gebäudewertanteil:

$$470 \text{ €} * 19,793 = 9.303 \text{ €}$$

$$= \text{ rd. } \mathbf{9.000 \text{ €}}$$

• Bodenwertanteil = 13.000 €

• Gebäudewertanteil = 9.000 €

Vorläufiger Ertragswert = **22.000 €**

Wegen der unter den Ziffern 2.6.2 und 2.6.4 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein Abschlag von 2.000 € als marktangemessen angesehen.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

$$22.000 \text{ €} - 2.000 \text{ €} = \mathbf{20.000 \text{ €}}$$

3.3 Vergleichswertverfahren

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

3.3.1 SB-Ladenlokal Nr. G 3

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 Teileigentum. Der Rohertragsfaktor für Geschäfts-

und Bürogrundstücke wurde vom Gutachterausschuss zu 16 mit einer Spanne von 9 bis 20 ermittelt.

Der Vergleichswert errechnet sich mit einem geringfügig über dem Mittelwert liegenden Rohertragsfaktor von 17 unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2.1 und unter Berücksichtigung des Instandsetzungsabschlags in Höhe von 60.000 € überschlägig zu:

$$27.024 \text{ €} * 17 - 60.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{399.000 \text{ €}}$$

3.3.2 Gewerbefläche Nr. G 5

Der Vergleichswert errechnet sich mit einem geringfügig über dem o.a. Mittelwert liegenden Rohertragsfaktor von 17 unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2.2 und unter Berücksichtigung des Instandsetzungsabschlags in Höhe von 2.000 € überschlägig zu:

$$1.320 \text{ €} * 17 - 2.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{20.000 \text{ €}}$$

4. Verkehrswerte

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

4.1 Verkehrswert SB-Ladenlokal Nr. G 3

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.2.1: **401.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.1: **399.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert des SB-Ladenlokals Nr. G 3 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss nebst Kellerräumen in dem Wohn- und Geschäftshaus Strundener Straße 123 in Köln-Dellbrück wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

400.000 €

4.2 Verkehrswert Gewerbefläche Nr. G 5

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.2.2: **20.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.2: **20.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Gewerbefläche Nr. G 5 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss in dem Wohn- und Geschäftshaus Strundener Straße 123 in Köln-Dellbrück wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

20.000 €

4.2 Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert des SB-Ladenlokals Nr. G 3 und der Gewerbefläche Nr. G 5 in dem Wohn- und Geschäftshaus Strundener Straße 123 in Köln-Dellbrück ergibt sich als Summe der Einzelverkehrswerte gemäß den Ziffern 4.1 und 4.2 zu 400.000 € + 20.000 € =

420.000 €

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. Baubeschreibung
4. Nutzflächenberechnung
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Luftbildkarte
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Grundrisse
11. 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 17.09.2025



(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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land

Nordrhein-Westfalen:

Grundstücksmarktberichte

www.boris.nrw.de

Anlage 3

Baubeschreibung⁹

**Freistehendes, I- bis II-geschossiges, überwiegend unterkellertes
Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatten	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Fassaden	Rauputz mit gelbem Anstrich
Decken	Beton, Hohlblocksteine, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldächer in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung bzw. Beton- flachdächer mit Bitumenabdeckung
Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech
Dachgauben	Holzkonstruktion mit Kunstschiefer- verkleidung
Treppenhaus	Beton-/Kunststeintreppen, Metallstab- geländer mit kunststoffummantelten Handläufen, Böden mit Kunststein- bzw. Fliesenbelag, tlw. Wandfliesen, ansonsten Rauputz
Hauseingangstür	Metalltür mit einfachverglasten Licht- ausschnitten (Drahtglas), im Eingangs- bereich Boden- und Wandfliesen

⁹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Türen Gewerbe	Einheit G 5: zweiflügeliges Metalltor Einheit G 3: Metalltür und Kunststoff-/ Metallfalttür mit einfachverglasten Lichtausschnitten und Elektroantrieb, Metalltür zum Lastenaufzug; Kunststofftür zur Gewerbeeinheit G 5 Einheit G 2: Metalltür mit isolierverglas- ten Lichtausschnitten Einheit G 1: Kunststofftür mit isolierver- glastem Lichtausschnitt
Sonstiges	- Alarmanlage, Überwachungskamera

SB-Ladenlokal Nr. G 3 des Aufteilungsplans

Eingangstüren	s.o.
Ladenfenster	in Kunststoff bzw. Metall mit Einfach- glas; Belichtung tlw. durch Glasbausteine
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt
Fußböden	Fliesenbelag
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz mit Anstrich, Wandfliesen
Sanitäre Anlagen im KG	Bad mit Wanne, Duschbad mit Dusche, WC-Raum mit WC und Handwasch- becken; alle innenliegend

noch Anlage 3

Heizung	Gastherme (1991), Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, Warmwasserbereitung elektrisch
Treppe	Betontreppe zum KG mit Fliesenbelag und Metallstabgeländer
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">- Lastenaufzug vom KG zum EG, Tragkraft 500 kp, <i>„Personenbeförderung verboten“</i>- Kühlraum im EG (ohne Kühlgeräte)- Handwaschbecken und Spüle im Raum „Vorbereitung“

Gewerbefläche Nr. G 5 des Aufteilungsplans

Tor	zweiflügeliges Metalltor
Fenster	Lichtkuppel
Fußboden	Verbundestrich
Elektrische Installation	in einfacher Ausführung
Innenwand- und Deckenflächen	Putz bzw. Sichtmauerwerk
Sanitäre Anlagen, Heizung	nicht vorhanden
Treppe	Betontreppe zum KG mit aufklappbarer Bodenplatte in Metall
Vordach	Beton

Anlage 4

Nutzflächenberechnung¹⁰ nach dem örtlichen Aufmaß

a) SB-Ladenlokal Nr. G 3

Erdgeschoss:

Verkaufsfläche	$9,24 * 8,45 - 1,33 * 1,14/2$	=	216,76 m ²
	+ 5,20 * 3,24		
	+ 9,19 * 7,20 + 1,89 * 0,50		
	+ (8,00 + 6,56)/2 * 4,90		
	+ 2,05 * i.M. 5,00		
	+ (3,62 + 0,71) * 1,99		
	+ 0,40 * 1,46 + 0,17 * 2,12	=	216,76 m ²
Büro	$3,01 * 3,05 - 0,48 * 1,25$	=	8,58 m ²
Vorarbeitsraum	i.M. 2,22 * 1,13 + 2,10 * 2,60/2		
	+ 3,08 * 1,28/2	=	7,21 m ²
Kühlraum	i.M. 3,35 * 1,69	=	5,66 m ²

Summe		=	238,21 m ²
		=	rd. 238 m²

Kellergeschoss:

Bad	$1,65 * 1,94$	=	3,20 m ²
Dusche	$0,76 * 2,11$	=	1,60 m ²
WC-Raum	$2,19 * 1,49 + 0,59 * 0,69$	=	3,67 m ²
Vorraum	$(5,42 + 4,41)/2 * 3,53$	=	17,35 m ²
Lagerraum	$4,85 * 3,40 + 1,21 * 0,53$	=	17,13 m ²
Lagerraum	$2,38 * 3,98 + 2,51 * 4,18$	=	19,96 m ²
Lagerraum	$5,16 * 4,90/2 + 6,18 * 4,40/2$		
	- 0,90 * 3,05	=	23,64 m ²

Summe		=	86,55 m ²
		=	rd. 87 m²

¹⁰ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

noch Anlage 4

b) Gewerbefläche Nr. G 5

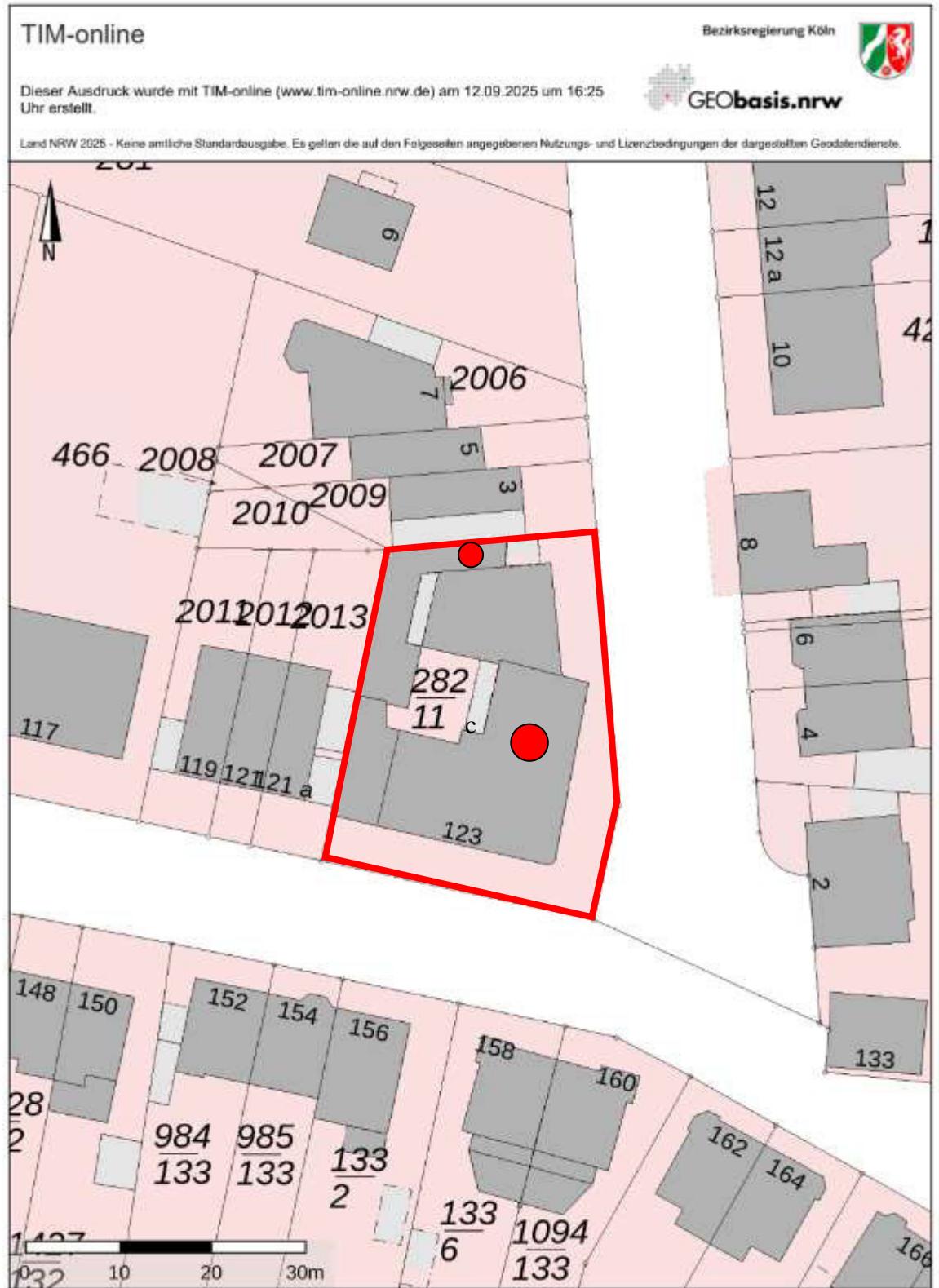
$$\begin{array}{llll} \text{Nutzfläche bebaut} & \text{i.M. } 6,45 * 2,85 & = & 18,38 \text{ m}^2 \\ & & = & \text{rd. } \mathbf{18 \text{ m}^2} \end{array}$$

$$\begin{array}{llll} \text{Nutzfläche unbebaut}^{11} & 5,00 * 2,70 & = & 13,50 \text{ m}^2 \\ & & = & \text{rd. } \mathbf{14 \text{ m}^2} \end{array}$$

¹¹ gemäß Bauzeichnung

Auszug aus der Liegenschaftskarte

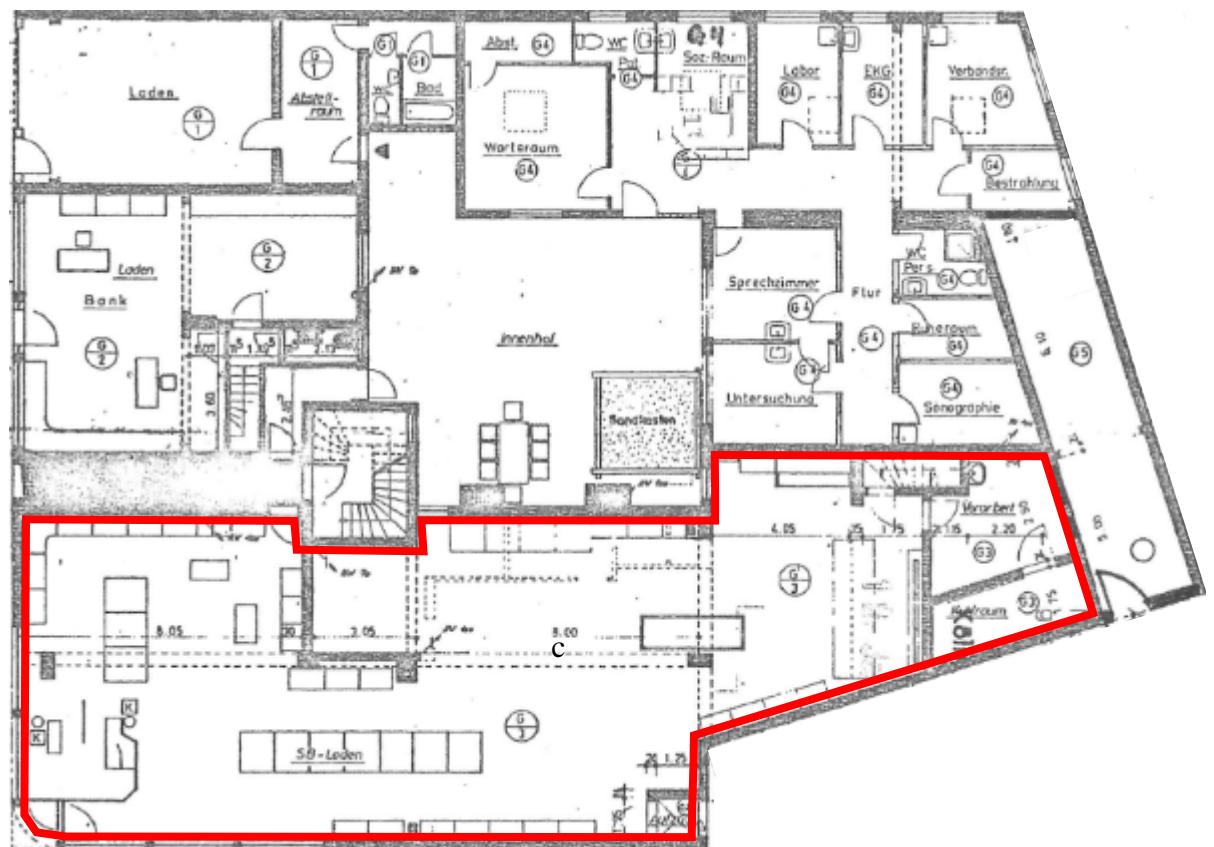
Anlage 7



Erdgeschossgrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 10.1

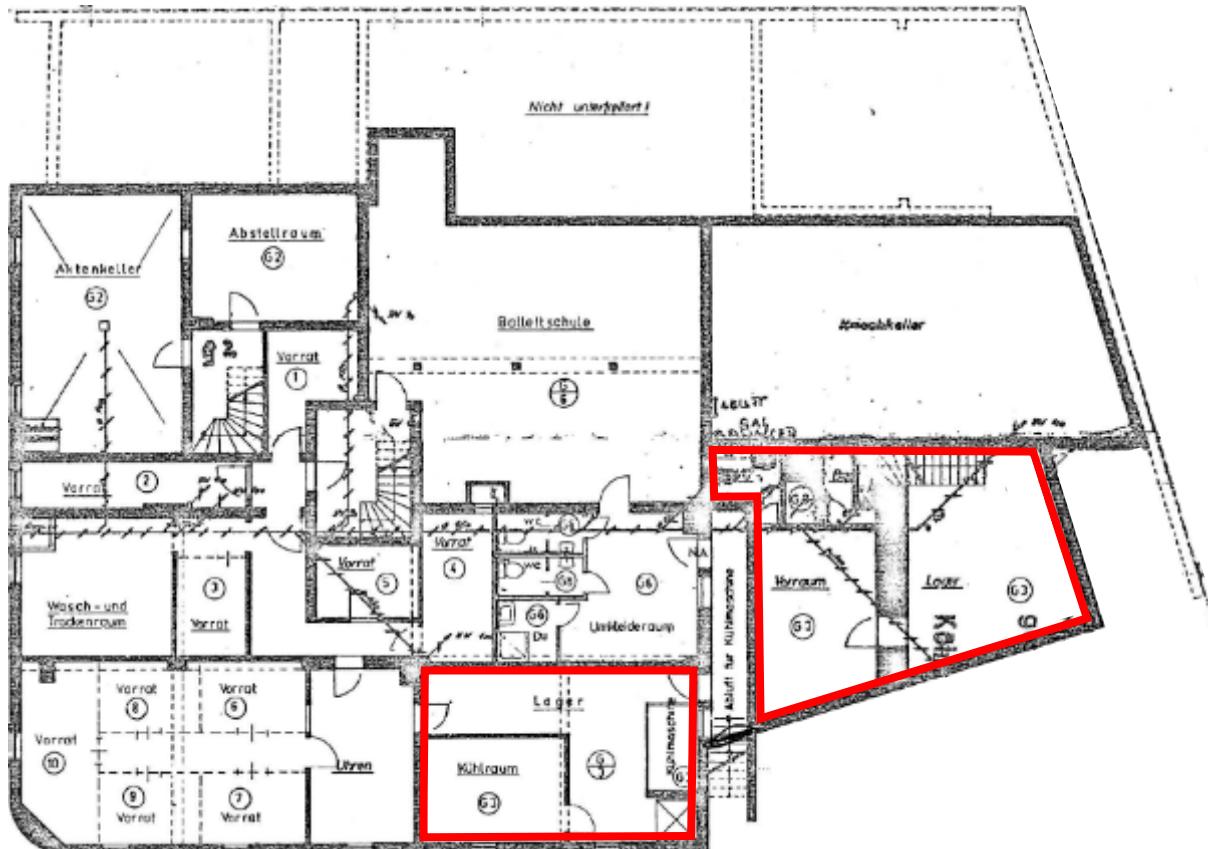
- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Kellergeschoßgrundriss gemäß Aufteilungsplan

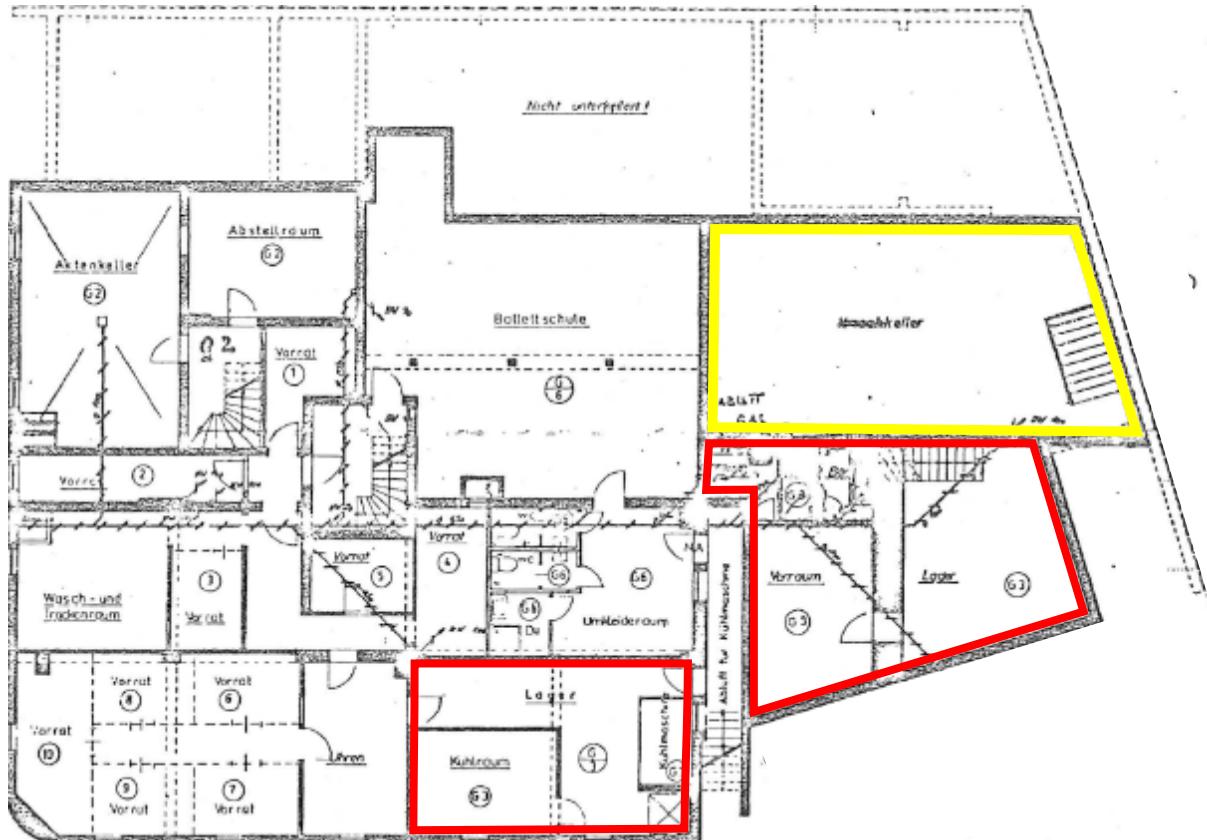
Anlage 10.2

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Kellergeschosgrundriss Urkunde vom 03.04.1984 Anlage 10.3

gelb = vorgesehene Sondernutzungsrechtsfläche



Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Wohn- und Geschäftshaus Strundener Straße 123



Eingänge zum SB-Ladenlokal Nr. G 3



Ansicht von der Brambachstraße mit Tor Gewerbefläche G 5

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Ansicht von der Brambachstraße mit SB-Ladenlokal Nr. G 3



Ecke Strundener Str. / Brambachstr. mit SB-Ladenlokal Nr. G 3



Eingang zum SB-Ladenlokal Nr. G 3

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.3



SB-Ladenlokal Nr. G 3 - Ansicht vom Eingang aus



SB-Ladenlokal Nr. G 3 - Ansicht von hinten



SB-Ladenlokal Nr. G 3 - Ansicht von hinten

Fotografische Aufnahmen

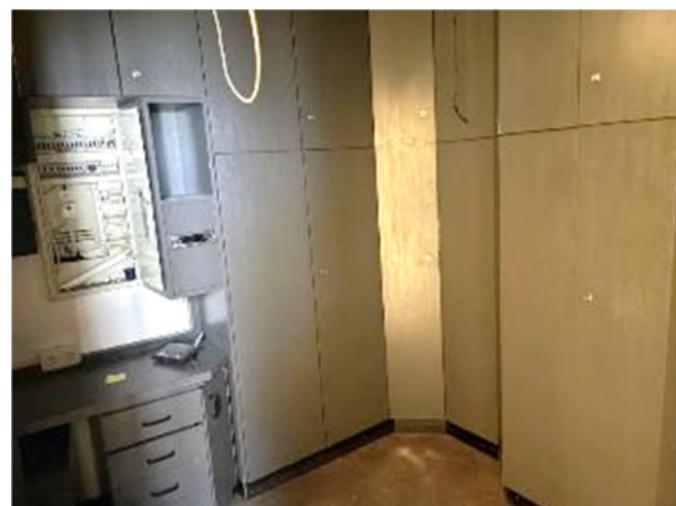
Anlage 11.4



Lastenaufzug im SB-Ladenlokal Nr. G 3



Gastherme im SB-Ladenlokal Nr. G 3



Büro im SB-Ladenlokal Nr. G 3

Fotografische Aufnahmen

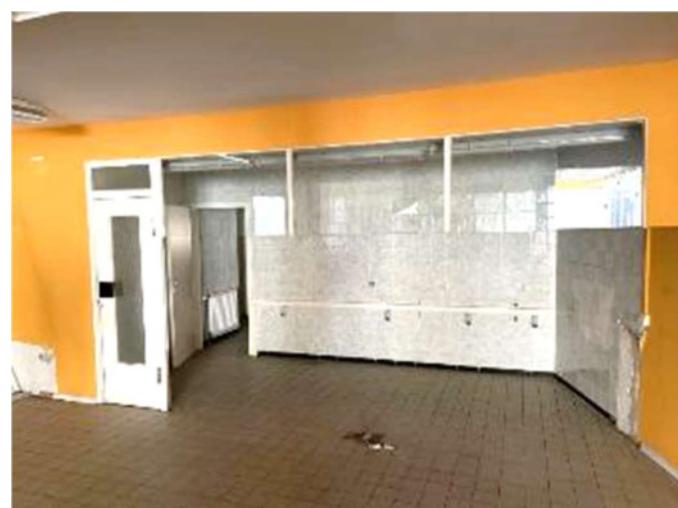
Anlage 11.5



Decke im Büro im SB-Ladenlokal Nr. G 3



SB-Ladenlokal Nr. G 3 - Erweiterungsbereich



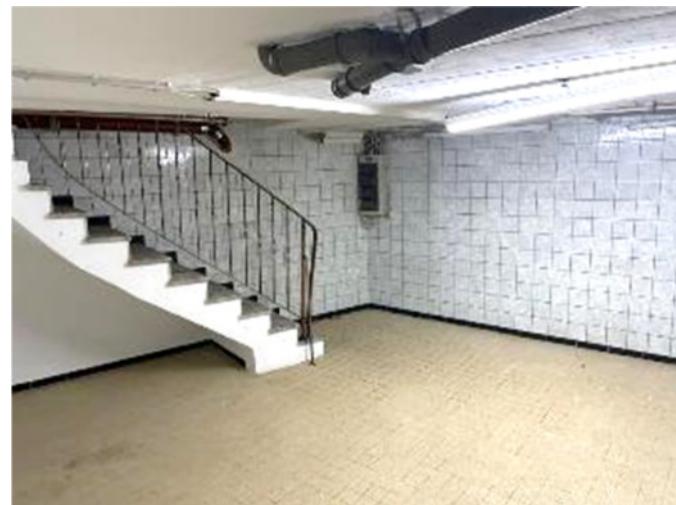
SB-Ladenlokal Nr. G 3 - Erweiterungsbereich

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.6



„Vorarbeit“ im SB-Ladenlokal Nr. G 3 mit Tür zum Kühlraum



Lager zum SB-Ladenlokal Nr. G 3 im Kellergeschoß



Personalräume zum SB-Ladenlokal Nr. G 3 im Kellergeschoß

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.7



Lastenaufzug im Kellergeschoss des SB-Ladenlokals Nr. G 3



Gewerbefläche Nr. G 5



Lichtkuppel und Schäden in der Gewerbefläche Nr. G 5

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.8



Treppe zum Kellergeschoß in der Gewerbefläche Nr. G 5



Kellerraum - vorgesehenes Sondernutzungsrecht zur Fläche G 5



Kellerraum - vorgesehenes Sondernutzungsrecht zur Fläche G 5