

Verkehrswertgutachten Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 21
Konrad-Adenauer-Straße 1-13 in 51149 Köln-Finkenbergl - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 06.02.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 093 K 074/24

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) des

**Einstellplatzes Nr. TG 21 des Aufteilungsplans
in der Tiefgarage
auf dem Grundstück**



Konrad-Adenauer-Straße 1-13
in
Köln-Finkenbergl

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

1/100.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück
Gemarkung Eil, Flur 17, Flurstück 679,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem

**Einstellplatz Nr. TG 21 des Aufteilungsplans
in der Tiefgarage**

auf dem Grundstück

Konrad-Adenauer-Straße 1-13
in
Köln-Finkenbergr

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 20.01.2025
inkl. Risikoabschlag
zu:

2.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 34 Seiten inkl. 8 Anlagen
mit 9 Seiten und ist in 6-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, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht.....	11
2.4	Erschließung	11
2.5	Lage	11
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	13
2.6.1	Grundstück	13
2.6.2	Gebäude	14
3.	Wertermittlung	14
3.1	Wertermittlungsverfahren	14
3.2	Ertragswertverfahren	15
3.2.1	Bodenwertanteil.....	16
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	17
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	20
3.2.4	Ertragswert	20
3.3	Vergleichswertverfahren	21
3.3.1	Gebäundefaktor	22
3.3.2	Rohrertragsfaktor	22
3.3.3	Vergleichswert.....	22
4.	Verkehrswert	23
5.	Allgemeine Hinweise	24
6.	Anlagen	25

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Einstellplatz Nr. TG 21 des Aufteilungsplans in der Tiefgarage auf dem Grundstück Konrad-Adenauer-Straße 1-13 in 51149 Köln-Finkenbergr		
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln		
WEG-Verwalter:	Lukas Hausverwaltung Frankfurter Straße 10 in 53840 Troisdorf		
Ertragswert:			2.000 €
Jährlicher Rohertrag:	600 €		
Liegenschaftszinssatz:	3,50 %		
Vergleichswert:			3.000 €
Gebäudedefaktor:	7.000 €		
Rohertragsfaktor:	15		
Verkehrswert:			2.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 12.11.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 093 K 074/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des Einstellplatzes Nr. TG 21 des Aufteilungsplans in der Tiefgarage auf dem Grundstück Konrad-Adenauer-Straße 1-13 in Köln-Finkenbergr erstattet werden.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Darüber hinaus sollen die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abteilung II Nrn. 1 - 4 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet und die Bewertung in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten dem Amtsgericht mitgeteilt werden.

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 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
- Name und Anschrift des WEG-Verwalters

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

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

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts habe ich am 20.01.2025 durchgeführt.

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 im Teileigentumsgrundbuch von Eil auf dem Blatt 6.298 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„1/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Eil, Flur 17, Flurstück 679, Gebäude- und Freifläche,
Amsterdamer Str. Po, Humboldtstr. Po, Konrad-Adenauer-Str. Po
1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, Größe 19.176 m²,
verbunden mit Sondereigentum an einem Stellplatz in der Tiefgarage,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. TG 21.
Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 6147 bis 6375 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).*

...

*Aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte an 85 PKW-Abstellplätzen (ST 1 bis ST 85) sind vereinbart.
... Bewilligung vom 19. Juli 2000 ...“*

In der Teilungserklärung vom 19.07.2000 (UR.Nr. 930/2000 des Notars Dr. Franz J. Robertz in Köln) ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht begründet worden.

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 679 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den folgenden Nutzungsarten nachgewiesen:

- Parken: 3.030 m²
- Wohnbaufläche: 15.166 m²
- Straßenverkehr: 980 m²

Für jedes der auf dem Grundstück stehenden 7 Mehrfamilienreihenhäuser und für die Tiefgarage sind Untereigentümergeinschaften gebildet worden.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

„Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für die Open Grid Europe GmbH, Essen. ... Enteignungsbeschluss vom 16. November 1953 ...“

lfd. Nr. 2:

„Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für die Open Grid Europe GmbH, Essen. ... Enteignungsbeschluss vom 23. April 1957 ...“

lfd. Nr. 3:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht verbunden mit einer Bau- und Nutzungsbeschränkung). ... Bewilligung vom 07. Mai 1968 für die Gas-, Elektrizitäts- und Wasserwerke Köln AG ...“

lfd. Nr. 4:

„Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht, Antennenrecht) für ELYO Service GmbH, Carl-Orff-Weg 5, 85375 Neufahrn; ... Bewilligung vom 24. Juli 2000 ...“

lfd. Nr. 7:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit:

Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der in der Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Dienstbarkeiten ermittelt. Im Übrigen hätten diese Eintragungen im Hinblick auf ihre Lage keinen quantifizierbaren wertmindernden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts.

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

Gemäß Einsichtnahme bestehen im Baulastenverzeichnis der Stadt Köln zu Lasten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt (Flurstück 679) folgende Baulasten:

Baulast Nr. 203/90 vom 29.10.1968:

„Der jeweilige Eigentümer des im Betreff genannten Grundstückes gestattet dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Porz, Amsterdamer Straße 1, Gemarkung Eil, Flur 17, Flurstück 674, die erforderliche Abstandsfläche auf das im Betreff genannte Grundstück zu legen.“

Entsprechende Baulasten bestehen unter den Nrn. 204/90 bis 220/90 zu Gunsten der Flurstücke an der Amsterdamer Straße. Diese Baulasten haben im Hinblick auf ihre Art auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts keinen quantifizierbaren Einfluss.

Baulast Nr. 236/90 vom 29.10.1968:

*„Der jeweilige Eigentümer des im Betreff genannten Grundstückes übernimmt die Verpflichtung, eine Fläche von 15,00 qm, die im **Gara-genplan mit Nr. 21** bezeichnet ist, als Garage für einen PKW in der Tiefgarage, welche auf dem im Betreff genannten Grundstück errichtet ist, für das Grundstück Porz, **Amsterdamer Straße 33**, Gemarkung Eil, Flur 17, Flurstück 657, freizuhalten.“*

Entsprechende Baulasten bestehen unter den Nrn. 221/90 bis 242/90 und unter den Nrn. 245/90 bis 254/90 zu Gunsten der Flurstücke an der Amsterdamer Straße. In der Vergangenheit sind die mit diesen Baulasten belasteten Stellplätze den Eigentümern der begünstigten Flurstücke zum Kauf angeboten worden; nicht alle Stellplätze konnten an diese Eigentümer verkauft werden. Die Baulast Nr. 236/90 besteht zu Gunsten des Grundstücks Amsterdamer Straße 33; Eigentümer des hier zu bewertenden Stellplatzes Nr. TG 21 und des begünstigten Flurstücks 661 sind nicht identisch. Der Voreigentümer hatte das Hausgrundstück durch Annahme des Angebots vom 21.09.1971 erworben. Gemäß diesem Kaufvertrag ist mit dem Eigenheim verbunden *„ein Recht zur ausschließlichen Benutzung des ... mit No. 21 gekennzeichneten Kraftwagenabstellplatzes in der Tiefgarage ... sowie das Recht zur Benutzung der Zufahrt.“* Dieses Nutzungsrecht sollte durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert werden, was jedoch nicht geschehen ist. Gemäß Kaufvertrag darf dieses Nutzungsrecht nur in Zusammenhang mit dem Eigenheim weiter übertragen wer-

den. Mit Kaufvertrag vom 07.04.2009 wurde der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz an den Eigentümer des Hausgrundstücks Amsterdamer Straße 25 veräußert. Ob das Nutzungsrecht weiterhin unentgeltlich besteht, kann vorliegend nicht abschließend geprüft werden. Das bestehende Risiko für einen Erwerber oder Ersteher soll als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal („boG´s“) unter Ziffer 3.2.4 berücksichtigt werden. Die übrigen Baulasten haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts.

Baulast Nr. 255/90 vom 05.11.1968:

„Der jeweilige Eigentümer des im Betreff genannten Grundstückes gestattet der Stadt Porz am Rhein:

- 1. den Fußweg von der Kasparstraße bis zur Konrad-Adenauer-Straße, entlang den Häusern Konrad-Adenauer-Straße 1-13 und die Verbindungswege zu dem Fußweg, welcher parallel zur Humboldtstraße verläuft, als öffentlichen Fußweg, sowie zur Befahrung durch Krankenfahrzeuge unwiderruflich zu nutzen und*
- 2. in den unter 1) genannten Weg zwei städt. Kanäle (Regen- und Schmutzwasserkanal) zu verlegen, zu reinigen und instand zu halten.“*

Diese Baulast hat im Hinblick auf ihre Lage auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts keinen quantifizierbaren Werteeinfluss.

Das Bewertungsobjekt unterliegt als Tiefgaragenstellplatz nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für das Bewertungsobjekt die ist Lukas Hausverwaltung, Frankfurter Straße 10 in 53840 Troisdorf. Nach Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt das monatliche Wohngeld für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 21 z.Zt. 37 €.

Der Stellplatz Nr. TG 21 wird vom Eigentümer des Hauses Amsterdamer Straße 33 unentgeltlich genutzt, was zwischen den Beteiligten streitig ist. Mitzubewertendes Zubehör ist vorliegend nicht vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist. Ein qualifizierter Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Amsterdamer Straße und die Konrad-Adenauer-Straße (asphaltierte Erschließungsstraßen mit beidseitigen Gehwegen, Parkmöglichkeiten, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im südöstlichen, rechtsrheinisch gelegenen Stadtteil Finkenbergr (rd. 7.000 Einwohner), der zum flächenmäßig größten Kölner Stadtbezirk Porz (rd. 116.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 3 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte) und erst im Jahre 2007 durch Ausgliederung aus den Stadtteilen Porz und Eil der 86. Kölner Stadtteil geworden ist. 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 Bil-

dungs-, Kultur- und Sportangebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln/Bonn. Als bis zur Gebietsreform im Jahre 1975 selbständige Stadt verfügt Porz über ein Einkaufs- und Geschäftszentrum, attraktive Wohnlagen und große Gewerbeflächen. Porz hat sich zu einem Subzentrum der rechtsrheinischen Seite entwickelt und zieht vor allem Bewohner aus den umliegenden kleineren Stadtteilen zum Einkaufen an. Die Rheinhalbinsel Groov in Porz-Zündorf mit Auenwald, Sport- und Spielanlagen, Yachthafen und dem Freizeitbad Zündorf bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Die Planstadt Finkenbergr wurde Mitte der 1960er Jahre als Demonstrativbauvorhaben am Reißbrett entworfen und bis 1972 errichtet. Finkenbergr ist eine Siedlung der Gegensätze: Bekannt ist es für seine Hochhausstruktur, zu Finkenbergr gehören aber auch Bereiche mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Einkaufszentrum Porz ist rd. 2,5 km entfernt. Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt auf der östlichen Seite der Amsterdamer Straße, der südlichen Seite der Konrad-Adenauer-Straße und der westlichen Seite der Humboldtstraße, die in südlicher Richtung nach rd. 1,5 km auf die Kaiserstraße stößt, über die man nach rd. 1 km in westlicher Richtung in das Einkaufszentrum von Porz (Fußgängerzone mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs) gelangt. Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich im Kreuzungsbereich Humboldtstraße / Bergerstraße bzw. Theodor-Heuss-Straße (Bus, jeweils rd. 0,3 km entfernt), an der Steinstraße (Straßenbahn Richtung Kölner Innenstadt, rd. 1,5 km entfernt) bzw. an der Bahnhofstraße (S-Bahn, rd. 2 km entfernt). Mit dem Pkw fährt man in die Kölner Innenstadt über Poll und die Severinsbrücke bzw. die Deutzer Brücke rd. 10 km. Die Entfernungen zu den nächsten Autobahnanschlussstellen betragen rd. 2 km bis rd. 6 km (A4 Kölner Ring, Anschlussstelle Köln-Poll, A59 Autobahnkreuz Flughafen, A559 Anschlussstelle Köln-Porz-Gremberghoven). Der Flughafen Köln-Bonn liegt rd. 2 km in Luftlinie gemessen östlich des Bewertungsobjekts. Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Konrad-Adenauer-Straße in Finkenbergr als einfache Wohnlage ein.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 4.1 und 4.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 5 und 6) entnommen werden.

Die Freiflächen des überwiegend eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonplatten befestigte Zuwegungen zu den Hauseingängen Konrad-Adenauer-Straße 1-13 bzw. als betonierte Zufahrt (Rampe) zu der Tiefgarage,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Stellplatzfläche für 85 Pkw (Zuweisung von Sondernutzungsrechten in den Kaufverträgen) mit asphaltierter Zufahrt und Schlagbaum sowie
- als gepflegte Grünanlagen mit Rasen, Sträuchern, Bäumen, Kinderspielplatz und Treppenabgängen zu der Tiefgarage.

Das Ein-/Ausfahrttor der Tiefgarage befindet sich an der Amsterdamer Straße.

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 09.12.2024 liegen für das zu Grundstück mit dem Bewertungsobjekt „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

Das Flurstück 679 ist mit den 7 IV- bis VIII-geschossigen Mehrfamilienreihenhäusern Konrad-Adenauer-Straße 1-13 (insgesamt 131 Wohnungen) und mit einer Tiefgarage (98 Einstellplätze) bebaut. Die Häuser und die Tiefgarage wurden um 1968 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet.

Am 03.05.2000 bzw. 07.07.2000 hat die Stadt Köln für die 131 Wohnungen und die 98 Stellplätze in der Tiefgarage die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt.

Der Ausbau und der Unterhaltungszustand der Tiefgarage mit dem Bewertungsobjekt sind als altersentsprechend und noch zufriedenstellend zu bezeichnen; allerdings war das Garagentor (Metalldeckenrolltor, Fernbedienung vom Auto aus) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung defekt, so dass die Tiefgarage für jedermann offen war. Es kann unterstellt werden, dass die Kosten für die Instandsetzung des Tores aus der Instandhaltungsrücklage bestritten werden. Die Lage des zu bewertenden Tiefgaragenstellplatzes Nr. TG 21 kann dem Tiefgaragengrundriss in Anlage 7 entnommen werden. In der Nähe des Stellplatzes befindet sich ein Ausgang aus der Tiefgarage (gegenüber dem Haus Amsterdamer Straße 15. Die Lage des Hauses Amsterdamer Straße 33 (s. Erläuterungen zur Baulast Nr. 236/90 unter Ziffer 2.2) ist in der Anlage 7 in Rot kenntlich gemacht. Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den Anlagen 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 unterstützend ein überschlägiges 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 sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: XIII
- Geschossflächenzahl: 2,0

zum Stichtag 01.01.2024 zu 790 €/m² ermittelt; der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 liegt noch nicht vor. Der Bodenrichtwert 2024 kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Finkenbergr im Jahr 2024 nicht festgestellt werden kann, und auf das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt übertragen werden.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$19.176 \text{ m}^2 * 790 \text{ €/m}^2 = 15.149.040 \text{ €}$$

Der anteilige Bodenwert für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils, der im Übrigen für die Ableitung des Ertragswertes nur eine untergeordnete Rolle spielt, beträgt demnach:

$$15.149.040 \text{ €} * 1/100.000 = 151 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 200 \text{ €}$$

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 Rohertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

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

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

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzu-

ziehen, 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.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete soll über Mietspiegel ermittelt werden.

Im Mietspiegel (Stand September 2023) für gewerbliche Räume in Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland, ist für Garagenplätze in Großgaragen in mittleren Lagen (im gewerblichen Bereich) von Köln eine Mietspanne von 40 € bis 85 € angegeben.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach ist für Tiefgaragenstellplätze eine Miete von 30 € bis 80 € pro Monat angegeben. Der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln enthält hierzu keine Angaben.

Für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 21 wird unter Berücksichtigung einiger Mietangebote im Internet eine monatliche Miete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 50 € als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$50 \text{ €} * 12 = 600 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^1 = 27 \%$$

Reinertrag:

$$600 \text{ €} * 0,73 = 438 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-} \\ \text{marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für} \\ \text{Grundstückswerte in der Stadt Köln für Miet-} \\ \text{wohnhausgrundstücke} \end{array} = 2,60 \% \pm 1,10 \%$$

$$\begin{array}{l} \text{Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-} \\ \text{rücksichtigung der Art und der Lage des Bewer-} \\ \text{tungsobjekts} \end{array} = 3,50 \%$$

$$\begin{array}{l} \text{Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:} \\ 200 \text{ €} * 0,0350 \end{array} = 7 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Anteil der Gebäudesubstanz am Reinertrag:} \\ 438 \text{ €} - 7 \text{ €} \end{array} = 431 \text{ €}$$

$$\text{Baujahr} = 1968$$

$$\begin{array}{l} \text{Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungs-} \\ \text{dauer von 80 Jahren} \end{array} = 23 \text{ Jahre}$$

$$^1 \text{ Verwaltungskosten} = 46 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten:} = 104 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 600 \text{ €} * 0,02 = 12 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 162 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 27 \%$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 3,50 % und einer Restnutzungsdauer von 23
Jahren = 15,620

Gebäudeertragswert:
431 € * 15,620 = 6.732 €
= rd. **6.800 €**

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	200 €
• Gebäudeertragswert	=	6.800 €

Summe	=	7.000 €

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

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

Marktanpassung:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich

von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Vorliegend sind keine Mängel bzw. Schäden zu berücksichtigen. Die Baulast Nr. 236/90 (s. Ziffer 2.2) stellt ein erhebliches Risiko dar, dass ein unentgeltliches Nutzungsrecht für den Eigentümer des Hausgrundstücks Amsterdamer Straße 33 besteht. Dies soll durch einen frei geschätzten Abschlag von 2/3 des vorläufigen Ertragswerts berücksichtigt werden.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

• vorläufiger Ertragswert * 1,00	=	7.000 €
• Abschlag wegen Baulast: 7.000 € * 2/3	=	- rd. 5.000 €

Ertragswert	=	2.000 €

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 Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.3.1 Gebäudedefaktor

Der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln weist für Tiefgaragenstellplätze im rechtsrheinischen Kölner Stadtgebiet (außerhalb der Innenstadt und der citynahen Stadtteile) einen mittleren Kaufpreis - abgeleitet aus 366 Verkaufsfällen in den Jahren 2021 bis 2023 - von rd. 14.000 € aus und gibt eine Kaufpreisspanne von 2.200 € bis 35.000 € an. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Größe, die Art und das Alter der Wohnanlage und der Tiefgarage ein Abschlag von 50 % vom im Grundstücksmarktbericht angegebenen Mittelwert für erforderlich gehalten, so dass sich folgender Wert ergibt:

$$14.600 \text{ €} * 0,50 = \text{rd. } \mathbf{7.000 \text{ €}}$$

3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben, allerdings nicht für Pkw-Stellplätze. Der Ertragsfaktor für Mietwohnhausgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss zu 22 mit einer Spanne von 15 bis 29 ermittelt. Unter Berücksichtigung der Art, der Lage und des Alters des Bewertungsobjekts erscheint im vorliegenden Fall ein Faktor von 15 (unterer Wert der angegebenen Spanne) als angemessen. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$600 \text{ €} * 15 = \mathbf{9.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter Ziffer 3.3.1 und unter Ziffer 3.3.2 abgeleiteten Werten unter Berücksichtigung des Risikoabschlags gemäß Ziffer 3.2.4 überschlägig zu:

$$(7.000 \text{ €} + 9.000 \text{ €}) : 2 = 5.000 \text{ €}$$

4. Verkehrswert

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

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **2.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **3.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt.

Der Verkehrswert des zu bewertenden Einstellplatzes Nr. TG 21 des Aufteilungsplans in der Tiefgarage auf dem Grundstück Konrad-Adenauer-Straße 1-13 in Köln-Finkenbergr wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswertes ermittelt zu:

2.000 €

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 vorgenommen. 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. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
5. Auszug aus der Liegenschaftskarte
6. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
7. Tiefgaragengrundriss
8. Fotografische Aufnahmen

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

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

Köln, den 06.02.2025



(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

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

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

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

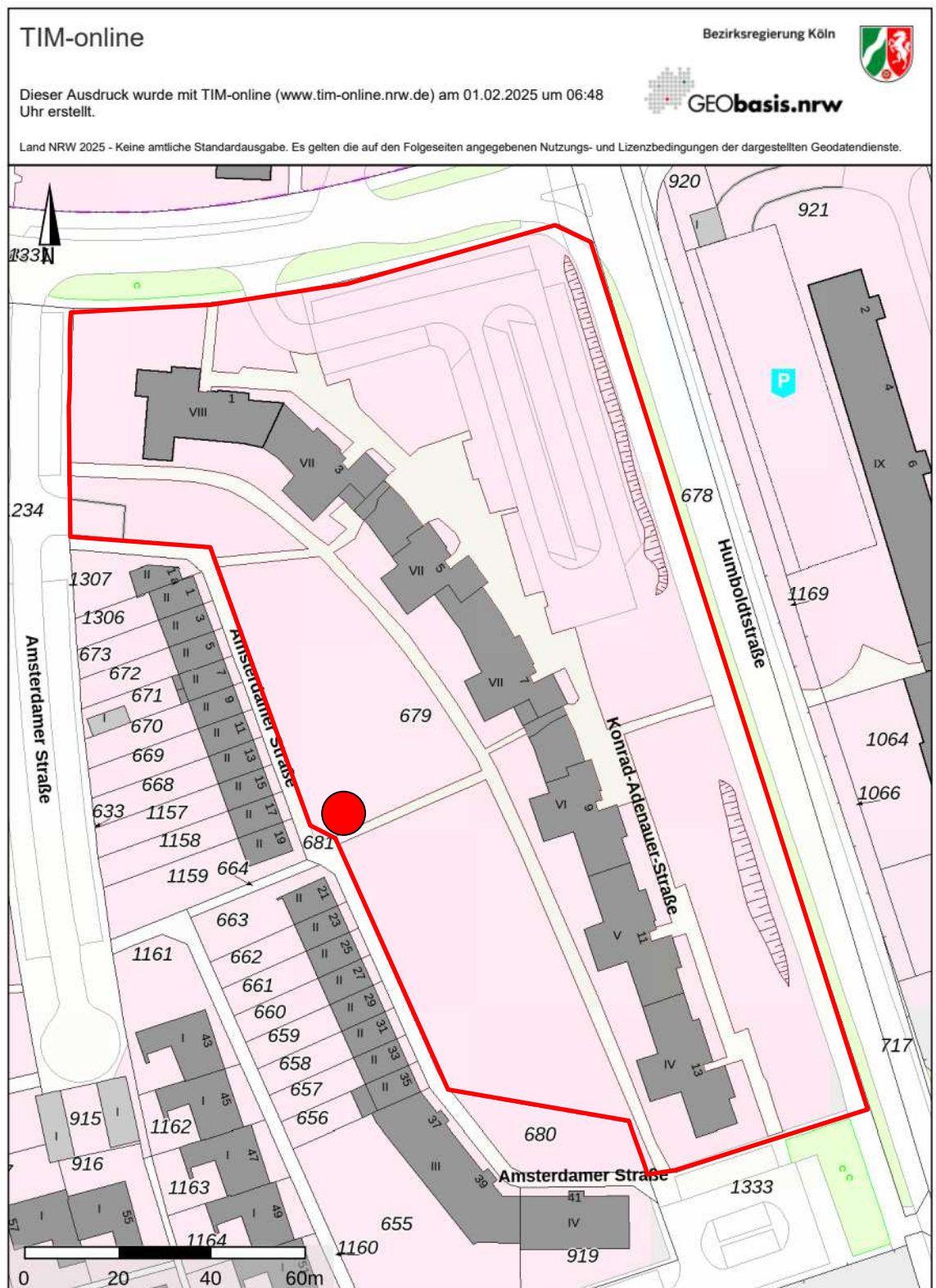
Grundstücksmarktberichte

www.boris.nrw.de

Verkehrswertgutachten Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 21
Konrad-Adenauer-Straße 1-13 in 51149 Köln-Finkenberg - 28 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 5



Verkehrswertgutachten Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 21
Konrad-Adenauer-Straße 1-13 in 51149 Köln-Finkenberg - 29 -

Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 6

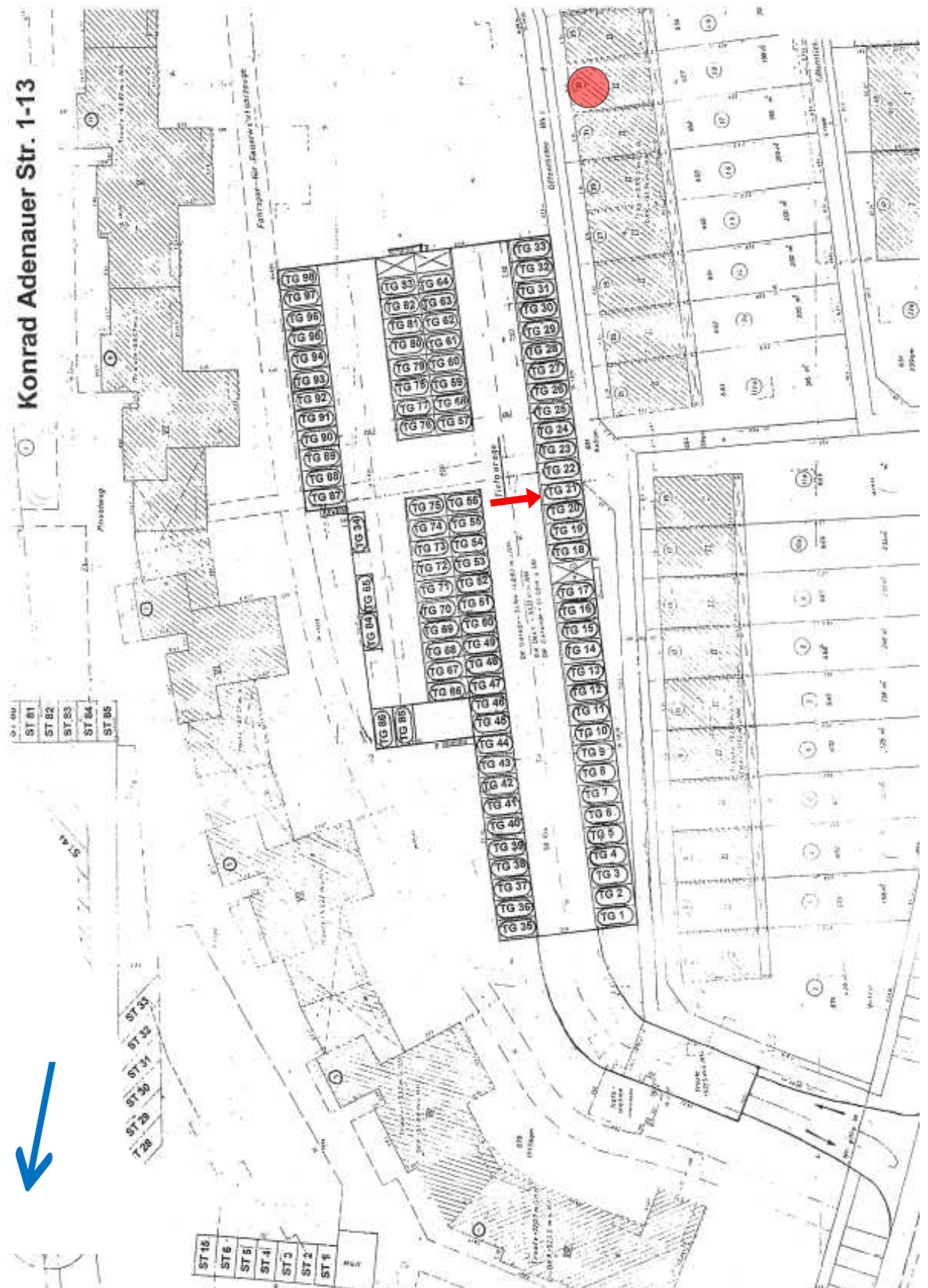


Verkehrswertgutachten Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 21

Konrad-Adenauer-Straße 1-13 in 51149 Köln-Finkenbergr - 30 -

Tiefgaragengrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 7



Fotografische Aufnahmen

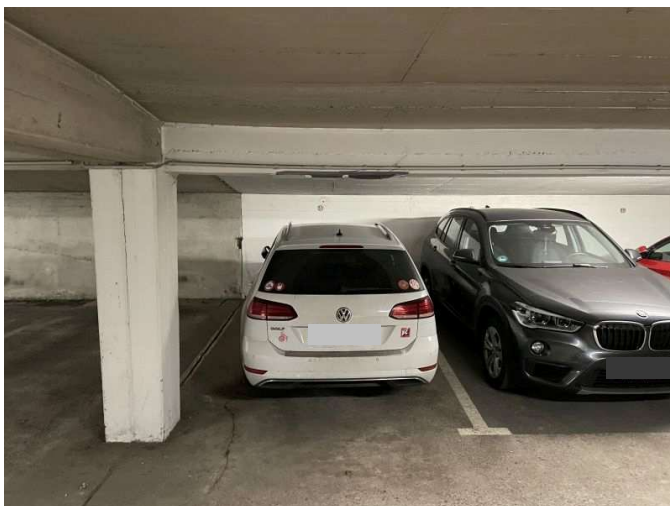
Anlage 8



Ein-/Ausfahrt Tiefgarage an der Amsterdamer Straße



Ein-/Ausfahrt



Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 21