

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 17.02.26
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetversion mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 093 K 074/25

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) des

**Pkw-Stellplatzes Nr. G 12 des Aufteilungsplans
in der Tiefgarage**

des Wohn- und Bürogebäudes



Universitätsstraße 5, 7

in

Köln-Sülz

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

3/10.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück
Gemarkung Müngersdorf, Flur 69, Flurstücke 750 und 751,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem

**Pkw-Stellplatz Nr. G 12 des Aufteilungsplans
in der Tiefgarage**
des Wohn- und Bürogebäudes

Universitätsstraße 5, 7
in
Köln-Sülz

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 09.02.2026
zu:

25.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 8 Anlagen
mit 10 Seiten und ist in 3-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.....	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage	10
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	12
3.	Wertermittlung	12
3.1	Wertermittlungsverfahren	12
3.2	Ertragswertverfahren	13
3.2.1	Bodenwertanteil.....	14
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	15
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	18
3.2.4	Ertragswert	18
3.3	Vergleichswertverfahren	19
3.3.1	Gebäundefaktor	19
3.3.2	Rohertragsfaktor	20
3.3.3	Vergleichswert.....	20
4.	Verkehrswert	20
5.	Allgemeine Hinweise	22
6.	Anlagen	23

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Pkw-Stellplatz Nr. G 12
des Aufteilungsplans
in der Tiefgarage
des Wohn- und Bürogebäudes
Universitätsstraße 5, 7
in 50937 Köln
- **Beteiligte Behörden:** - Stadtverwaltung Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln
- **Nutzung:** leerstehend
- **WEG-Verwalter:** Münch Wohnungsverwaltung GmbH
Dürener Straße 295
50935 Köln
- **Zwangsverwalter:** Rechtsanwalt Ulrich Bucher
Mommsenstraße 146
50935 Köln

- **Ertragswert:** **25.000 €**
 - jährlicher Rohertrag: 1.080 €
 - Liegenschaftszinssatz: 3,00 %

- **Vergleichswert:** **25.000 €**
 - Gebäudefaktor: 25.000 €/m²
 - Rohertragsfaktor: 21

- **Verkehrswert:** **25.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 28.11.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 074/25 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert des Pkw-Stellplatzes Nr. G 12 des Aufteilungsplans in der Tiefgarage des Wohn- und Bürogebäudes Universitätsstraße 5, 7 in Köln-Sülz.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Darüber hinaus soll das im Grundbuch eingetragene Recht Abteilung II Nr. 1 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet werden (s.u. Ziffer 2.2).

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Gemäß Auftrag sind von besonderer Bedeutung:

- möglicherweise schuldner- oder eigentümerseits innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Namen aller Mieter und Pächter
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen mit entsprechendem Hinweis
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- ob und eventuell wie lange eine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW besteht
- ob Denkmalschutz besteht
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- Name und Anschrift des WEG-Verwalters
- die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes und ob in dem Betrag Heizkosten enthalten sind

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

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

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts habe ich am 09.02.2026 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist folgendermaßen im Teileigentumsgrundbuch von Müngersdorf auf dem Blatt 44.108 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

„3/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

- *Gemarkung Müngersdorf, Flur 69, Flurstück 750,
Gebäude- und Freifläche, Universitätsstr. 5, 7,
Größe 280 m²*
- *Gemarkung Müngersdorf, Flur 69, Flurstück 751,
Gebäude- und Freifläche, Universitätsstr. 5, 7,
Größe 1.456 m²*

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. G 12 gekennzeichneten Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 44059 bis 44143).

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

Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden.

Bezug: Bewilligung vom 08.02.2010 ...“

In der Teilungserklärung vom 08.02.2010 (UR-Nr. 167/2010 des Notars Dr. Hans-Jürgen von Dickhuth-Harrach in Köln) ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht begründet worden.

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücke 750 und 751 mit einer Gesamtfläche von 1.736 m² in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Fläche gemischter Nutzung*“ nachgewiesen.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des o.a. Grundbuchs sind 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, lastend auf dem Flurstück 751:

„Trafostationsrecht für die Gas-, Elektrizitäts- und Wasserwerke Köln AG in Köln; Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. August 1982 ...“

lfd. Nr. 6:

„Die Zwangsverwaltung ist angeordnet ...“

lfd. Nr. 7:

„Die Zwangsversteigerung 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 unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Dienstbarkeit ermittelt.

Im Übrigen hätte diese Eintragung im Hinblick auf die Lage und die Nutzung des Bewertungsobjekts keinen wertmindernden Einfluss auf seinen Verkehrswert (Ersatzwert = 0 €).

Der Zwangsverwaltungs- und der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Das Wohn- und Bürogebäude mit dem Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 15.08.2025 ruht auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt keine Baulast.

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 (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die zu bewertende Eigentumswohnung ist die Münch Wohnungsverwaltung GmbH, Dürener Straße 295 in 50935 Köln. Nach Angabe des Zwangsverwalters beträgt das monatliche Hausgeld z.Zt. 17,62 €; hierin sind keine Heizkosten enthalten.

Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz wird eigentümerseits nicht genutzt und ist auch nicht vermietet. Mitzubewertendes Zubehör ist vorliegend nicht vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 65430.06.000.00 „*Remigiusstr., Universitätsstr., Luxemburger Str., Konradstr.*“ (Rechtskraft 02. 11.1976), der für diesen Bereich folgende Festsetzungen trifft:

- MI = Mischgebiet
- VII-geschossig als Höchstgrenze
- Geschossflächenzahl 1,2
- geschlossene Bauweise
- Flachdach

Aufgrund der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung ergibt sich nach der Darstellung der Gebäudesubstanz in der amtlichen Liegenschaftskarte die Geschossflächenzahl zu rd. 2,5.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Universitätsstraße (asphaltierte Hauptverkehrsstraße mit zwei Fahrspuren in beiden Richtungen, mittigem Grünstreifen, Geh- und Radwegen, Entwässerung und Beleuchtung) und die Remigiusstraße (mit Betonsteinpflaster befestigte Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen, 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. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Sülz (rd. 37.000 Einwohner), der zum linksrheinischen Kölner Stadtbezirk Lindenthal (rd. 154.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 3 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

Köln ist als viertgrößte Stadt Deutschlands und bedeutendstes Wirtschaftszentrum in Nordrhein-Westfalen Sitz zahlreicher Industrie-, Handels-, Bank-, Versicherungs- und Medienunternehmen, verfügt als Universitätsstadt über ein umfassendes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln/Bonn.

Der Stadtteil Sülz befindet sich südwestlich der Kölner Innenstadt zwischen Innerem und Äußerem Grüngürtel. Damit verbindet Sülz die Vorteile der Zentrumsnähe mit guten Naherholungsmöglichkeiten im Grünen und ist ein beliebtes Wohngebiet. In Sülz überwiegt eine geschlossene Bauweise mit III- bis IV-geschossigen Häusern. Neben Innenstadtnähe und Grün sprechen für Sülz die gute Verkehrsanbindung und eine eigene Infrastruktur. Schulen verschiedener Bildungseinrichtungen, kulturelle Einrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind in Sülz vorhanden. Besonders Studenten wissen die Zülpicher und die Berrenrather Straße mit ihren zahlreichen Kneipen und Läden - kombiniert mit der Universitätsnähe - zu schätzen.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt als Eckgrundstück auf der westlichen Seite der Universitätsstraße und der südöstlichen Seite der Remigiusstraße rd. 100 m nordwestlich der Kreuzung Universitätsstraße/Weißhausstraße / Luxemburger Straße und in unmittelbarer Nähe des Justizzentrums mit Land- und Amtsgericht sowie Staatsanwalt-

schaft und Arbeitsamt. Direkt gegenüber dem Gebäude mit dem Bewertungsobjekt steht das Uni-Center mit 968 Wohnungen in bis zu 45 Etagen. In der Nachbarschaft befinden sich Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie die Universität zu Köln. Die Kölner Innenstadt ist rd. 2 km entfernt. Die Entfernung zur Anschlussstelle Klettenberg der Autobahn A 4 beträgt rd. 3 km. Als öffentliche Verkehrsmittel bestehen in einem Umkreis von rd. 0,3 km mehrere Bus- und Straßenbahnverbindungen. Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als gut zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Universitätsstraße in Sülz als mittlere 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 1 : 50.000 und 1 : 5.000 (Anlagen 4 und 5) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 6.1 und 6.2) entnommen werden.

Die Grundstücksfreifläche hinter dem Gebäude Universitätsstraße 5, 7 wird als Grünfläche mit Rasen, Sträuchern und Bäumen genutzt (auch Sondernutzungsrechtsflächen).

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 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 Grundstück ist mit dem unterkellerten, IV- bis VII-geschossigen Wohn- und Bürogebäude Universitätsstraße 5, 7 mit 28 Wohneinheiten, 10 gewerblichen Einheiten und mit 47 Pkw-Stellplätzen im Tiefgaragengeschoss bebaut. Das Gebäude wurde überwiegend im Jahre 1981 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. In den gewerblichen Einheiten befinden sich Büros und eine Zahnarztpraxis. Der Gebäudeteil Universitätsstraße 7 besteht aus einem Vorderhaus (Ecke Universitätsstraße / Remigiusstraße (letzte in diesem Bereich als mit Betonplatten befestigter Fußweg) und einem an der Remigiusstraße gelegenen sog. Laubengang. Die mit Betonsteinpflaster befestigte Zufahrt zur Tiefgarage (Ein-/Ausfahrt: Metallrolltor) erfolgt von der Remigiusstraße (Sackgasse) gegenüber dem Gebäude Remigiusstraße 14 a.

Am 26.01.2010 hat die Stadt Köln die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 WEG für das Bewertungsobjekt erteilt.

Der Ausbau und der Unterhaltungszustand der Tiefgarage sind als altersentsprechend und zufriedenstellend zu bezeichnen. Die Lage des zu bewertenden Tiefgaragenstellplatzes Nr. G 12 kann dem Tiefgaragengrundriss in Anlage 7 entnommen werden. Der Zugang zum Treppenhaus befindet sich unmittelbar gegenüber dem zu bewertenden Stellplatz.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 8), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnli-

chen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im

Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.2.1 Bodenwertanteil

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

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

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: IV - V
- Geschossflächenzahl: 1,8

zum Stichtag 01.01.2025 zu 1.840 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 liegt noch nicht vor. Der Richtwert zum Stichtag 01.01.2025 kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da im vergangenen Jahr und in diesem Jahr bisher in Köln-Sülz keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die deutlich höhere Geschossflächenzahl von 2,5 ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses am Bodenrichtwert ein Umrechnungskoeffizient von 1,35 anzubringen. Wegen der bestehenden Verkehrslärmbelastungen wird ein Abschlag von 20 % als marktangemessen angesehen.

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohn- bzw. Nutzflächen gebildet wurden.

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$\begin{aligned} 1.736 \text{ m}^2 * 1.840 \text{ €/m}^2 * 1,35 * 0,80 * 3/10.000 &= 1.035 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{1.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

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

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden 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.

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

In der Tiefgarage mit dem Bewertungsobjekt liegen nach Hausmeisterangaben die monatlichen Mieten für Pkw-Stellplätze bei rd. 60 € bis 100 €. In einem Aushang wurde ein Stellplatz für 90 € angeboten.

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 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach ist für Tiefgaragenstellplätze eine Miete von 40 € bis 70 € pro Monat angegeben. Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln enthält hierzu keine Angaben.

Für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. G 12 wird eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 90 € als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$90 \text{ €} * 12 = 1.080 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^1 = 16,5 \%$$

Reinertrag:

$$1.080 \text{ €} * 0,835 = 902 \text{ €}$$

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

$$= 2,9 \% \pm 1,0 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts

$$= 2,00 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$1.000 \text{ €} * 0,0200 = 20 \text{ €}$$

Anteil der Gebäudesubstanz am Reinertrag:

$$902 \text{ €} - 20 \text{ €} = 882 \text{ €}$$

¹ Verwaltungskosten

$$= 48 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten:

$$= 108 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis: $1.080 \text{ €} * 0,02$

$$= 22 \text{ €}$$

Summe

$$= 178 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 16,5 \%$$

Gebäudealter: 2026 - 1981 = 45 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) = rd. 40 Jahre

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

Gebäudewertanteil:
 $882 \text{ €} * 27,355$ = 24.127 €

= rd. **24.000 €**

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	1.000 €
• Gebäudewertanteil	=	24.000 €

Summe	=	25.000 €

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. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Im vorliegenden Fall wird kein Abschlag wegen „boG´s“ für erforderlich gehalten.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

25.000 €

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 Gebädefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.3.1 Gebädefaktor

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln weist für Tiefgaragenstellplätze in

citynahen Stadtteilen einen mittleren Kaufpreis - abgeleitet aus 602 Verkaufsfällen in den Jahren 2022 bis 2024 - von 27.700 € aus und gibt eine Kaufpreisspanne von 8.400 € bis 68.000 € an. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Größe, die Art und das Alter des Gebäudes mit der Tiefgarage der Mittelwert als marktangemessen angesehen.

Mit diesem „Gebäudedefaktor“ ergibt sich folgender Wert: rd. **28.000 €**

3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2025 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 21 mit einer Spanne von 15 bis 29 ermittelt. Unter Berücksichtigung der Art, der Lage und des Alters des Bewertungsobjekts wird im vorliegenden Fall der Mittelwert als marktangemessen angesehen. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$1.080 \text{ €} * 21 = \text{rd. } \mathbf{23.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 abgeleiteten Werten überschlägig zu:

$$(28.000 \text{ €} + 23.000 \text{ €}) : 2 = \text{rd. } \mathbf{25.000 \text{ €}}$$

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: **25.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **25.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert des Pkw-Stellplatzes Nr. G 12 des Aufteilungsplans in der Tiefgarage des Wohn- und Bürogebäudes Universitätsstraße 5, 7 in Köln-Sülz wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

25.000 €

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. Übersichtskarte 1 : 50.000
5. Übersichtskarte 1 : 5.000
6. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
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 ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 17.02.2026



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

Rechts- und Verwaltungsvorschriften für die Wertermittlung

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

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

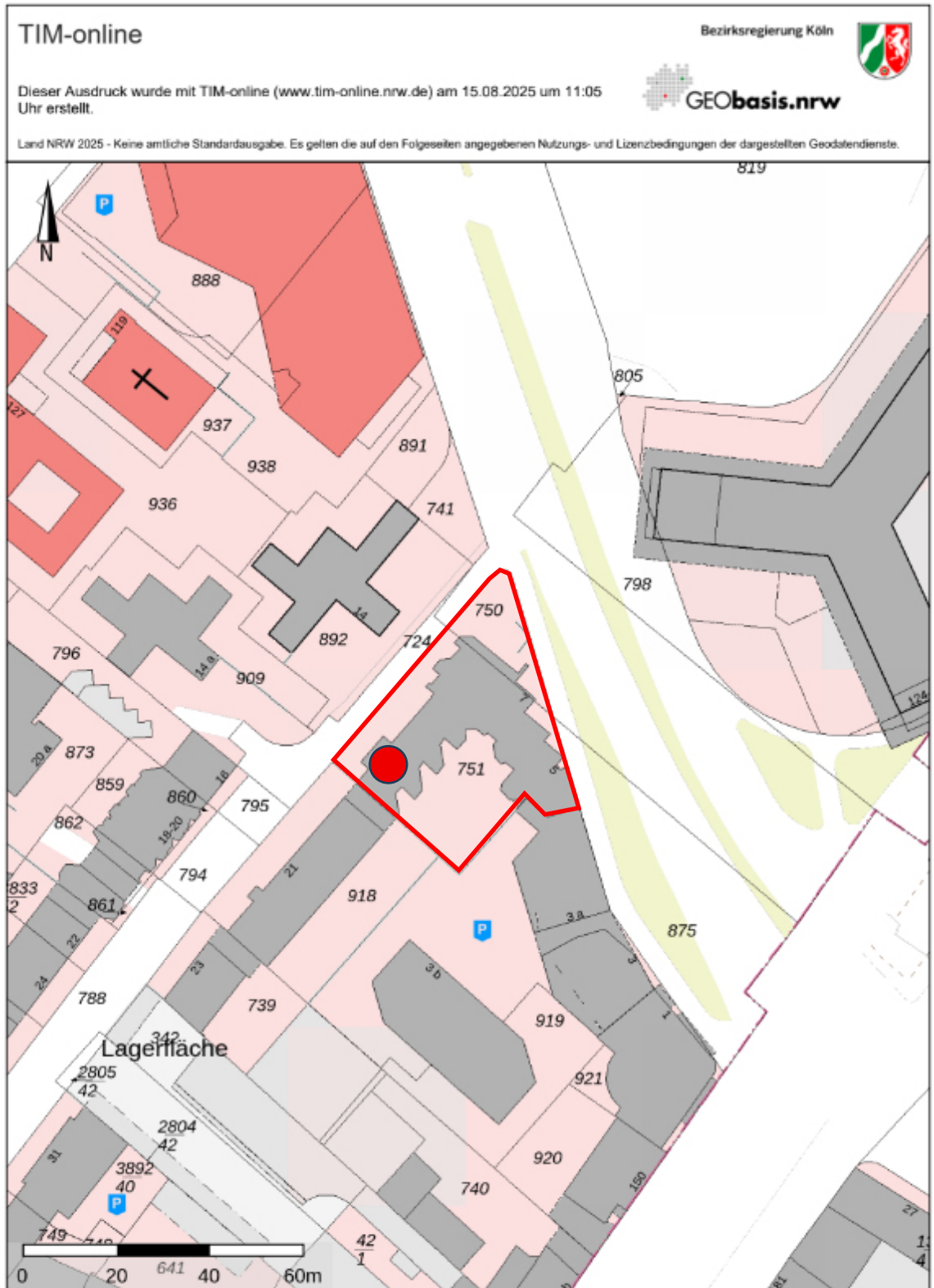
**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

www.boris.nrw.de

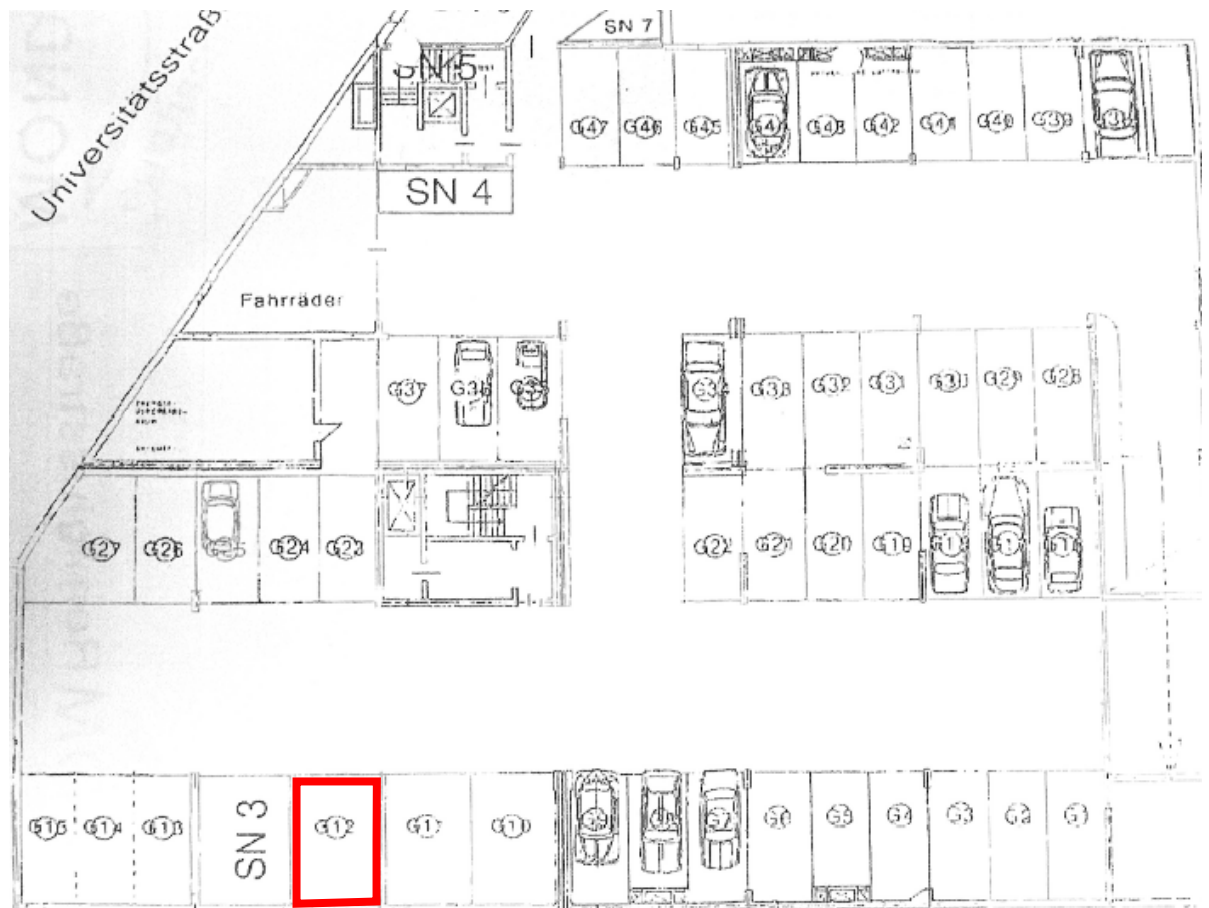
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 6.1



Tiefgaragengrundriss (tlw.) gemäß Aufteilungsplan

Anlage 7



Fotografische Aufnahmen

Anlage 8.1



Wohn- und Bürogebäude Universitätsstraße 5, 7 mit Fußweg



Kreuzung Arnulfstraße / Konradstraße / Remigiusstraße



Wohn- und Bürogebäude Universitätsstraße 5, 7 mit TG-Einfahrt

Fotografische Aufnahmen

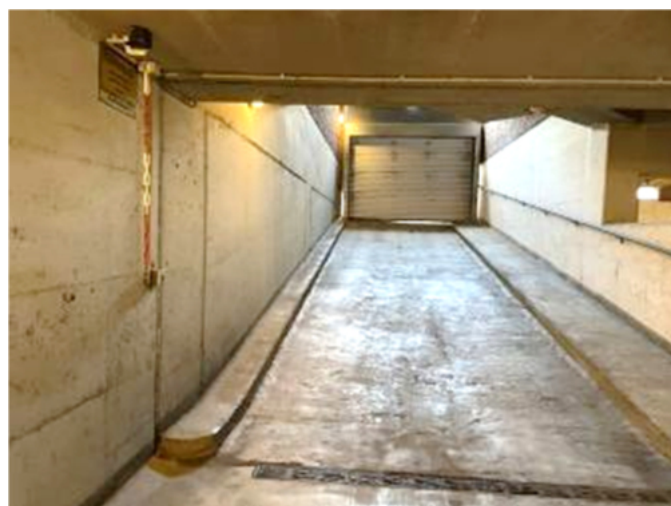
Anlage 8.2



Tiefgaragenein-/ausfahrt



Tiefgaragenstellplatz Nr. G 12



Ein-/Ausfahrt