

# Exposé

## Hauptstr. 5 und 18 sowie zehn weitere Grundstücke in Winterscheid/Eifel

Die Stadt Köln verkauft zwölf Grundstücke aus dem Stiftungsvermögen als Gesamtpaket.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei an den Höchstbietenden.<sup>1</sup>



### Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin  
Amt für Liegenschaften, Vermessung  
und Kataster  
Liegenschaftsabteilung  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

### Kontaktdaten:

Ansprechpartner: Frau Dr. Siman  
Telefon: 0221-221- 23069  
AZ: 230-3-2-Winterscheid  
Telefax: 0221-221 24500  
Email: [liegenschaften@stadt-koeln.de](mailto:liegenschaften@stadt-koeln.de)  
[www.stadt-koeln.de](http://www.stadt-koeln.de)

<sup>1</sup> Die roten Punkte auf dem Luftbild geben eine Orientierung zur Lage der Grundstücke.

## Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen .....	3
<b>1. Angaben zu den unbebauten Grundstücken .....</b>	<b>3</b>
1.1 Übersicht zu Nutzung und Wert der unbebauten Grundstücke .....	3
1.2 Lage der unbebauten Grundstücke .....	4
1.3 Objektbeschreibung .....	6
1.4 Pachtverhältnisse .....	6
<b>2. Angaben zum Baulandgrundstück .....</b>	<b>6</b>
2.1 Lageplan des Baulandgrundstücks .....	6
2.2 Objektbeschreibung .....	7
2.3 Bebaubarkeit und Besichtigung .....	7
<b>3. Angaben zum bebauten Grundstück .....</b>	<b>7</b>
3.1 Lageplan Hauptstr. 18/Im Gäßchen 1 .....	8
3.2 Objektbeschreibung .....	8
3.3 Besichtigung .....	8
<b>4. Allgemeine Konditionen .....</b>	<b>9</b>
4.1 Kaufpreis/Mindestgebot .....	9
4.2 Fälligkeit und Nebenkosten .....	9
4.3 Lasten .....	9
4.4 Erschließungsbeiträge .....	9
<b>5. Gebotsverfahren .....</b>	<b>9</b>
5.1 Teilnahmebedingungen .....	9
5.2 Abgabefrist .....	9
5.3 Gebotsabgabe .....	10
<b>6. Auswahlverfahren .....</b>	<b>10</b>
6.1 Zuschlag .....	10
6.2 Reservierung .....	10
6.3 Gewährleistung .....	11
<b>7. Datenschutzerklärung .....</b>	<b>11</b>
<b>Rückmeldebogen .....</b>	<b>13</b>

## Vorbemerkungen

Die Stadt Köln hat die Grundstücke in Winterscheid geerbt und auf ihre rechtlich unselbstständige Waisenhausstiftung übertragen. Sowohl das bebaute wie auch die unbebauten Grundstücke werden im Wege eines Verkaufs durch die Liegenschaftsverwaltung für die Stiftungsverwaltung im Rahmen der Amtshilfe angeboten.

Der Verkaufspreis umfasst ein bebautes (Hauptstr. 18), ein bebaubares (Hauptstr. 5) und zehn unbebaute Grundstücke. Die Grundstücke werden zunächst als Gesamtpaket gegen **Höchstgebot** veräußert. Wird kein gültiges Gebot zum Gesamtpaket abgegeben, werden die abgegebenen Höchstgebote für die Einzelgrundstücke berücksichtigt.

### Was ist die Stiftungsverwaltung?

Die städtischen Stiftungen sind sogenannte rechtlich unselbstständige Stiftungen, das heißt, sie werden durch die Stadt verwaltet und von ihr nach außen vertreten. Das in die Stiftung eingebrachte Vermögen dient in Gänze den Stiftungszwecken. Durch die Stadt als Treuhänderin ist Kontinuität gesichert. Das Stiftungsvermögen wird als Sondervermögen geführt und professionell verwaltet. Die kommunalen Stiftungen unterliegen der Kontrolle des Rechnungsprüfungsamts und der Aufsicht der Bezirksregierung.

## 1. Angaben zu den unbebauten Grundstücken

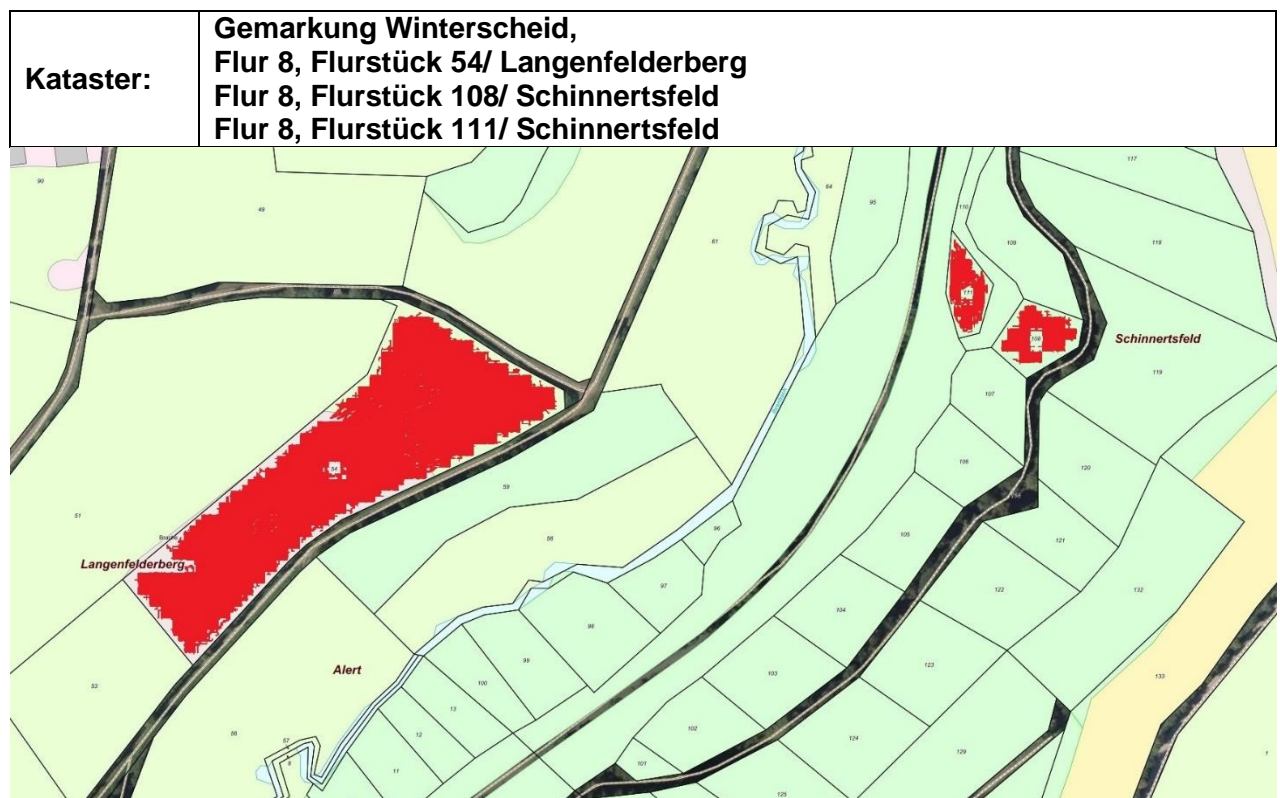
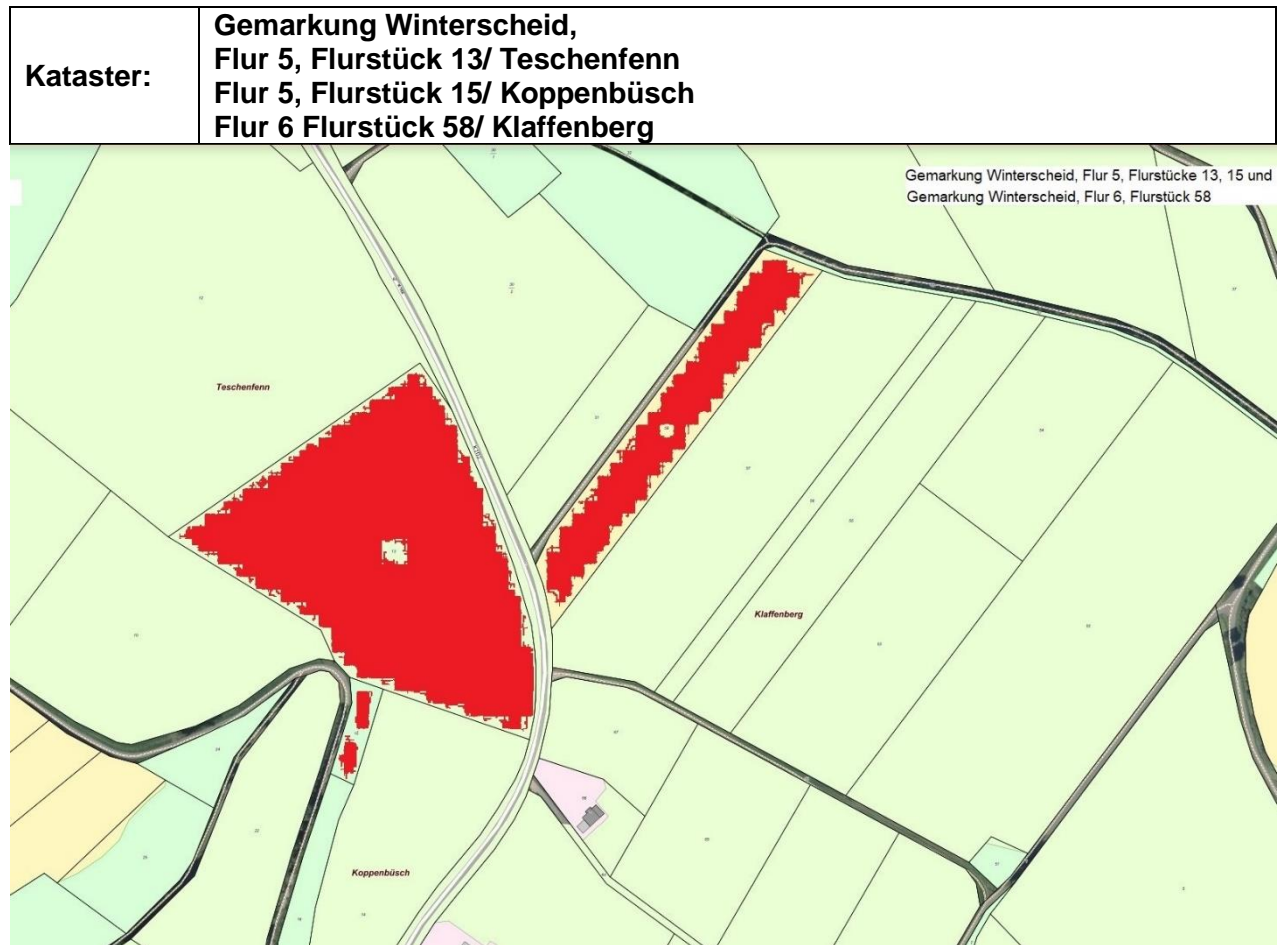
### 1.1 Übersicht zu Nutzung und Wert der unbebauten Grundstücke

Gemarkung Winterscheid:

Flur	Fl.St.	Größe m²	Lage	Nutzung	Wert in €/m² Fläche*	Wert Aufwuchs	Wert Gesamt	Status
5	13	35.169	Teschenfenn	Grünland	1,30		45.719,70 €	
5	15	1.314	Koppenbüsch	Holzung (Nadelholz)	0,70	1.261,92 €	2.181,72 €	
5	31	17.355	Haustert	Ackerland	1,40		24.297,00 €	verpachtet
5	31	27.281	Haustert	Grünland	1,30		35.465,30 €	verpachtet
5	53	2.881	Bienenberg	Holzung (Nadelholz)	0,40	7.866,70 €	9.019,10 €	
5	55	2.754	Bienenberg	Holzung (Nadelholz)	0,40	7.877,20 €	8.978,80 €	
5	61	17.325	Ebenheit	Grünland	1,30		22.522,50 €	verpachtet
6	58	11.963	Klaffenberg	Ackerland	1,40		16.748,20 €	verpachtet
8	54	13.645	Langenfelderberg	Grünland	1,30		17.738,50 €	verpachtet
8	108	1.165	Schinnertsfeld	Holzung (Nadelholz)	0,40	5.916,89 €	6.382,89 €	
8	111	830	Schinnertsfeld	Holzung (Laub- u. Nadelholz)	0,40	595,11 €	927,11 €	
					* Quelle: Boris RIP 2024			



## 1.2 Lage der unbebauten Grundstücke

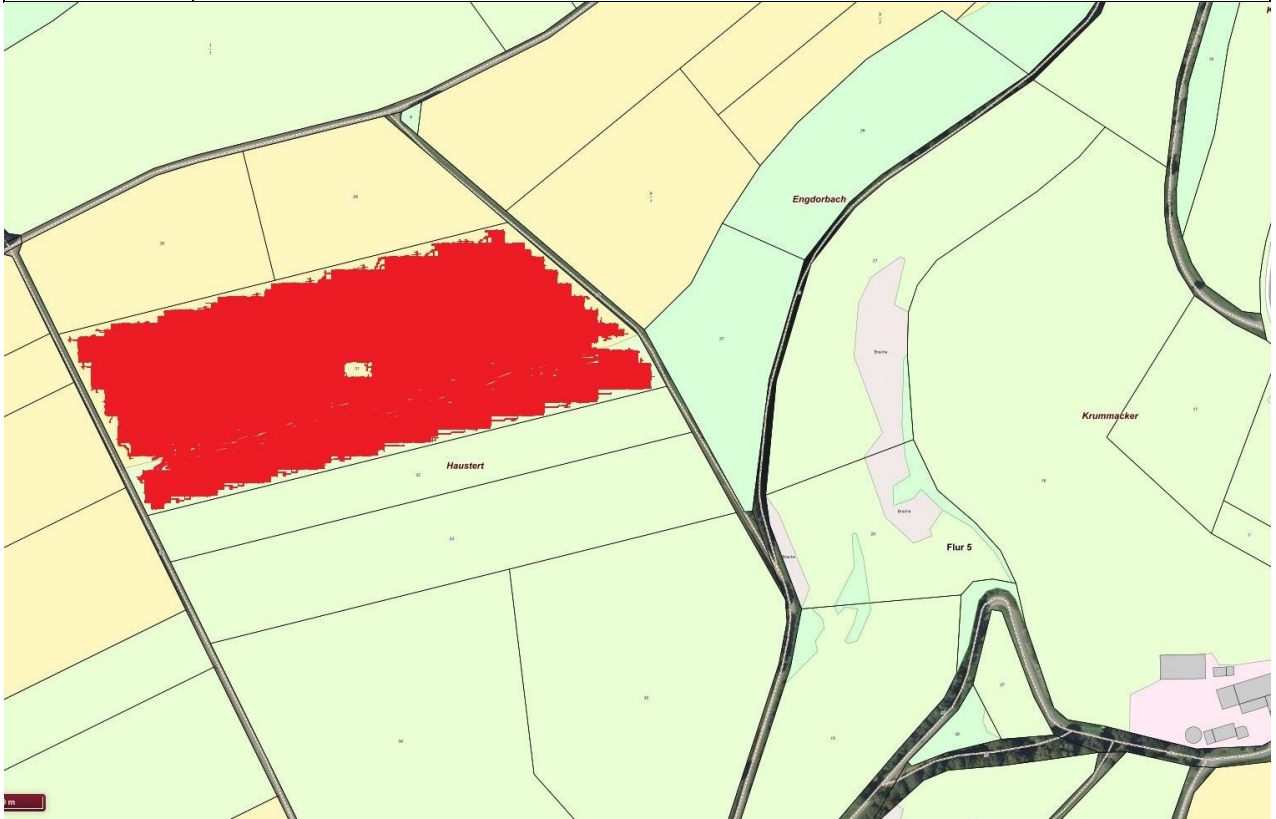






**Kataster:**

**Gemarkung Winterscheid,  
Flur 5, Flurstück 31/ Haustert**



**Kataster:**

**Gemarkung Winterscheid,  
Flur 5, Flurstück 53/ Bienenberg  
Flur 5, Flurstück 55/ Bienenberg  
Flur 5 Flurstück 61/ Ebenheit**





### 1.3 Objektbeschreibung

Die unbebauten Grundstücke befinden sich sämtlich innerhalb eines Radius von 1,5 km um den Ortskern von Winterscheid. Der überwiegende Teil, rund 12,27 Hektar, sind Nutzflächen bzw. Acker- und Grünflächen.

Ca. 0,89 Hektar sind Waldflächen.

Die Grundstücke sind unbebaut und von öffentlichen Verkehrswegen einsehbar. Besichtigungstermine sind nicht vorgesehen.

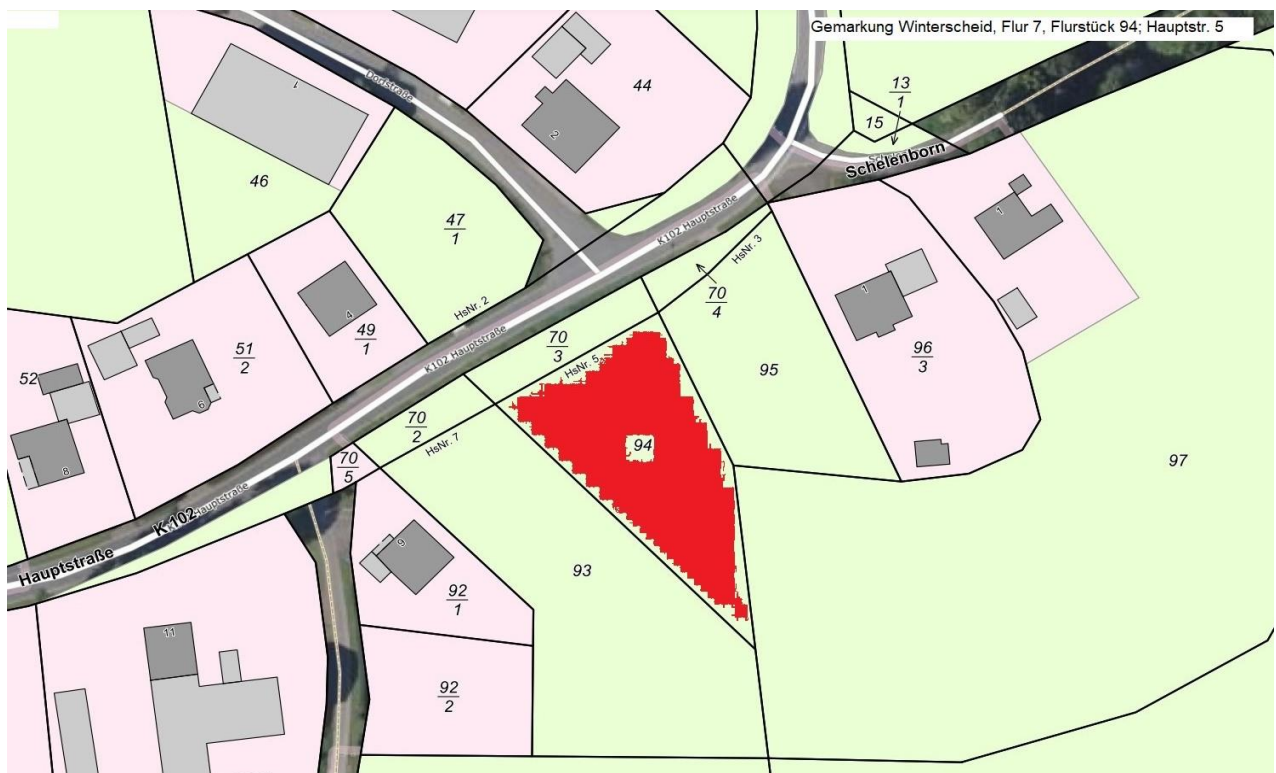
### 1.4 Pachtverhältnisse

Für die Acker- und Grünflächen Haustert, Ebenheit, Klaffenberg und Langenfelderberg bestehen unbefristete Pachtverhältnisse.

## 2. Angaben zum Baulandgrundstück

<b>Nutzung</b>	Grünland, Bauland
<b>Stadt:</b>	Winterscheid
<b>Objektanschrift:</b>	Hauptstr. 5, 54608 Winterscheid/Eifel
<b>Kataster:</b>	Gemarkung Winterscheid, Flur 7, Flurstück 94
<b>Grundstücksgröße:</b>	1.439 Quadratmeter
<b>Verkehrswert/m<sup>2</sup></b>	14,54 Euro / Quadratmeter = rd. 20.900 Euro

### 2.1 Lageplan des Baulandgrundstücks



## 2.2 Objektbeschreibung

Das Grundstück ist unbebaut, liegt an der Hauptstraße und ist von dort einsehbar. Das Gelände ist leicht bis stark hängig, von der Straße nach Süden abfallend.

Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht. Eintragungen in Abteilungen II und III des Grundbuchs liegen nicht vor.

## 2.3 Bebaubarkeit und Besichtigung

Das Grundstück ist als Bauland nutzbar. Alle im Zusammenhang mit den erforderlichen Genehmigungen zu erbringenden Vorarbeiten, wie zum Beispiel die Erstellung von Plänen oder ähnliches, erfolgen auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko der Kaufinteressenten.

Besichtigungstermine sind nicht vorgesehen.

## 3. Angaben zum bebauten Grundstück

<b>Nutzung</b>	Bauland
<b>Stadt:</b>	Winterscheid
<b>Objektanschrift:</b>	Hauptstr. 18/Im Gäßchen 1, 54608 Winterscheid/Eifel
<b>Kataster:</b>	Gemarkung Winterscheid, Flur 7, Flurstück 59
<b>Grundstücksgröße:</b>	1.781 Quadratmeter
<b>Verkehrswert/m<sup>2</sup></b>	16,64 Euro / Quadratmeter = rd. 29.650 Euro

Der Verkehrswert beruht auf dem Gutachten über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel vom 27.08.2021 und wurde nach dem Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Hinzugerechnet wurde aufgrund der vergangenen Zeitspanne eine Wertsteigerung für Grund und Boden in Höhe von 3 €/m<sup>2</sup>.

Das Verkehrswertgutachten berücksichtigt u.a. den schlechten Zustand der Aufbauten und damit auch den Freistellungsaufwand für das Grundstück.

Das Grundstück Hauptstr. 18 befindet sich im Ortskern von Winterscheid



### 3.1 Lageplan Hauptstr. 18/Im Gäßchen 1



### 3.2 Objektbeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut. Das Objekt steht seit längerem leer. Für alle Bauteile gilt, dass die für eine notwendige Kernsanierung aufzuwendenden Kosten nach Einschätzung des Gutachterausschusses den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen übersteigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand erscheinen Abriss und Neubau wirtschaftlicher. Aus diesem Grund wird in Bezug auf Angaben zu Bausubstanz, -zustand und Baumängeln auf das o.g. Gutachten verwiesen, das ebenfalls digital zur Verfügung gestellt wird.

Im Bestand befinden sich das ca. 1930 errichtete zweigeschossige Wohngebäude mit ausbaufähigem Dachgeschoss, dessen Erdgeschoss teilweise als Gaststätte genutzt wurde. Die Wohn- bzw. Nutzfläche beträgt ca. 147 m<sup>2</sup>. Entlang der Straße Im Gäßchen befinden sich eine in den 1940er/50er Jahren errichtete Scheune sowie ein Schuppen mit Baujahr 1967.

### 3.3 Besichtigung

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Objekt einsturzgefährdet ist, sind Besichtigungstermine nicht vorgesehen.



## **4. Allgemeine Konditionen**

### **4.1 Kaufpreis/Mindestgebot**

Die Grundstücke werden bevorzugt als Gesamtpaket veräußert. Das Mindestgebot beträgt:

**240.500 Euro**

Wird kein Gebot für alle Grundstücke abgegeben, wird für jedes einzelne Grundstück das jeweilige abgegebene Höchstgebot berücksichtigt.

### **4.2 Fälligkeit und Nebenkosten**

Der Kaufpreis ist einen Monat nach Vertragsbeurkundung zu zahlen.

Alle mit dem Erwerb der Grundstücke verbundenen Kosten, wie zum Beispiel Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Erwerber zu übernehmen.

### **4.3 Lasten**

Die auf die Grundstücke entfallenden laufenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, insbesondere Grundsteuer sowie Straßenreinigungs-, Müllabfuhr- und Kanalbenutzungsgebühren, trägt der Käufer ab Besitzübergang.

### **4.4 Erschließungsbeiträge**

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz trägt der Käufer / die Käuferin ab dem Zeitpunkt des Besitzüberganges mit Bekanntgabe des entsprechenden Beitragsbescheides, ebenso Entgelte und Abgaben für Anlagen im Sinne des § 127 (4) Baugesetzbuch und sonstige Anlagen, insbesondere Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten für Versorgungsanlagen sowie Abgaben für Entsorgungsanlagen.

## **5. Gebotsverfahren**

### **5.1 Teilnahmebedingungen**

Gebote, die mit einer Bedingung oder Auflage verknüpft sind, werden nicht berücksichtigt. Gebote mit zwei oder mehr unterschiedlichen Preisangaben (von/bis Euro) werden bei der Auswahl ebenfalls nicht berücksichtigt. Bietende, die Gebote unterhalb des geforderten Mindestgebotes einreichen, werden vom weiteren Auswahlverfahren ausgeschlossen. Das abgegebene Gebot wird als verbindlicher Festpreis vereinbart. Das bedeutet, dass sich dieser Preis nicht mehr verringert oder erhöht.

### **5.2 Abgabefrist**

Die Gebote sind bis spätestens **30.05.2025** einzureichen. Maßgeblich für den Eingang ist der Eingangsstempel der Stadt Köln. Der Nachweis der fristgerechten Einlieferung obliegt den Bietenden.



### 5.3 Gebotsabgabe

#### **! WICHTIG!**

**Die Bietenden müssen sich mit den vorgenannten Vertragskonditionen der Stadt Köln einverstanden erklären. Die Stadt Köln behält sich vor, einen Nachweis über die Finanzierung zu verlangen. Es ist der als Anlage hinterlegte Vordruck „Rückmeldebogen“ dieses Exposés zu verwenden. Gebote sind in einem verschlossenen Briefumschlag wie folgt an die Stadt Köln zu senden:**

Hinweis an Poststelle 23  
Bitte ungeöffnet weiterleiten!

#### **STADT KÖLN**

Amt für Liegenschaften,  
Vermessung und Kataster  
- Liegenschaftsabteilung – 230/3-3  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

#### **Gebot Winterscheid**

Der verschlossene Umschlag kann auch persönlich im Verwaltungsgebäude (Zimmer 12 F 43 oder 12 E 65) abgegeben werden. Kaufgebote sind eigenhändig zu unterschreiben.

**E-Mails oder Faxe sind nicht zulässig.** Es ist darauf zu achten, dass die Angebotsabgabe fristgerecht – Datum des Posteingangsstempels – erfolgt. Gebote, die nach Fristablauf eingehen, können nicht mehr berücksichtigt werden. Mit der Abgabe eines Gebots entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages. Auch mit der Entgegennahme des Kaufgebotes verbleibt es bei der Entscheidungsfreiheit der Stadt Köln, ob, für wen und zu welchen Bedingungen ein Kaufvertrag abgeschlossen wird.

### 6. Auswahlverfahren

#### 6.1 Zuschlag

Den Zuschlag erhält die Person, die das Höchstgebot entsprechend den Kriterien der Ausschreibung abgibt. Geben Bietende mehrere Gebote für die Liegenschaft ab, wird ausschließlich das zuletzt eingegangene Gebot berücksichtigt. Zwischen mehreren Geboten mit gleichem Kaufpreis entscheidet das Los.

Die Auswahlentscheidung wird nach Abschluss des Gebotsverfahrens der oder dem Höchstbietenden mitgeteilt.

#### 6.2 Reservierung

Die Person mit dem höchsten Angebot erhält eine Frist von sechs Wochen, einen Kaufvertrag vor dem Notar ihrer bzw. seiner Wahl zu beurkunden. Einen entsprechenden Vertragsentwurf wird die Stadt Köln dem Notar zeitnah übersenden.

Falls der avisierte Vertrag aus Gründen, die die Stadt Köln nicht zu vertreten hat, nicht zustande kommt, wird das Objekt der nächst höchstbietenden Person angeboten. Darüber hinaus trägt die beziehungsweise der Bietende sämtliche mit dem Beurkundungsauftrag entstehenden Notarkosten.

### 6.3 Gewährleistung

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Alle Angaben dienen ausschließlich der Information und begründen keinen Rechtsanspruch. Dies schließt auch die enthaltenen Pläne ein. Sämtliche Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.

Rechtlich relevante Erwartungen an die Beschaffenheit beziehungsweise den Zustand der Liegenschaft können hieraus nicht hergeleitet werden. Die Haftung der Stadt Köln für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späteren vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in diesem Exposé. Die Stadt behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben im Exposé ausdrücklich vor.

Aus dem Exposé kann zudem keinerlei Anspruch auf Verkauf der Liegenschaft mit den in dem Exposé genannten Merkmalen und Angaben abgeleitet werden. Mit der Veröffentlichung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Eine etwaige Vermittlungstätigkeit wird von der Stadt Köln nicht honoriert.

## 7. Datenschutzerklärung

Im Rahmen des vorliegenden Immobiliengeschäfts benötigt die Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, Angaben zu Ihren personenbezogenen Daten. Ihre personenbezogenen Daten werden verarbeitet, also erhoben, übermittelt oder gespeichert. Ihre in diesem Zusammenhang zu verarbeitenden personenbezogenen Daten sind zweckgebunden, das heißt, sie werden nur für den Zweck verwendet, für den sie erhoben worden sind. Die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die seit 25. August 2018 geltenden EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie das Datenschutzgesetzes NRW werden beachtet. Weitere Informationen zum Datenschutz enthält die allgemeine Datenschutzerklärung der Stadt Köln: <https://www.stadt-koeln.de/service/kontakt/impressum/datenschutzerklaerung>

Ihre Daten werden unter Verwendung von Programmen gespeichert, verarbeitet und dabei auch an andere Dienststellen der Stadt Köln sowie andere Behörden weitergeben, wenn und soweit dies im Rahmen einer ordnungsgemäßen Aufgabenerledigung erforderlich ist.

Zu den verwandten Programmen zählen insbesondere Microsoft Office-Produkte, der Sitzungsdienst Session und das Grundstücksmanagementsystem der Stadt Köln. Die Daten werden dauerhaft in den o.g. Fachanwendungen und in Papierform gespeichert. Über die Löschung der Daten entscheidet das Historische Archiv der Stadt Köln nach Maßgabe des Archivgesetzes NRW.

Mit der Bestätigung, diese Datenschutzerklärung zu akzeptieren, erteilen Sie der Stadt Köln die Einwilligung in die erforderliche Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten für den vorgenannten Zweck.

Auf Ihre Rechte zur Auskunft, Berichtigung, Löschung, Sperrung und Widerspruch bezüglich der erfassten personenbezogenen Daten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen. Rechtsgrundlagen hierfür sind die Art. 15 bis 21 der EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie die §§ 5, 18 bis 20 des Datenschutzgesetzes NRW. Diese Rechte können nach Artikel 23 EU-Datenschutzgrundverordnung beschränkt werden. Der Landesgesetzgeber hat in den §§ 12-14 des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Rechte der betroffenen Person zu beschränken. Sollten Sie von den oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft die Stadt Köln, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür im Einzelfall erfüllt sind.



**Stadt Köln**

Die Oberbürgermeisterin

Die rechtlichen Grundlagen beziehungsweise Voraussetzungen werden durch den Datenschutzbeauftragten der Stadt Köln, Herrn Frank Fricke, Rathausplatz (Spanischer Bau), 50667 Köln geprüft und überwacht. Er ist erreichbar per E-Mail unter: [datenschutzbeauftragter@stadt-koeln.de](mailto:datenschutzbeauftragter@stadt-koeln.de)

Beschwerden über das Vorgehen der Stadt Köln in dieser datenschutzrechtlichen Angelegenheit richten Sie bitte an die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen, Postfach 20 04 44, 40102 Düsseldorf unter der Telefonnummer 0211/38424-0 oder der E-Mail-Adresse [poststelle@ldi.nrw.de](mailto:poststelle@ldi.nrw.de).

**Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten**





# Rückmeldebogen

**Verkauf Hauptstr. 5, 18 u.a. in Winterscheid**

Hinweise an die Poststelle 23:  
**Bitte ungeöffnet weiterleiten!**

Stadt Köln  
Amt für Liegenschaften, Vermessung  
und Kataster  
Liegenschaftsabteilung 230/3-2  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln  
**Gebot Winterscheid**

## Hinweise zum Vergabeverfahren

Das abgegebene Gebot wird als verbindlicher Festpreis vereinbart. Gebote unter dem vorgegebenen städtischen Mindestgebot werden nicht akzeptiert. Unverschlossene oder mit Telefax oder E-Mail übersandte Gebote werden nicht berücksichtigt.

Das Gebot muss bis zum Ende der Gebotsfrist am **30.05.2025** bei der Stadt Köln vorliegen. Maßgeblich für den Eingang ist der Eingangsstempel der Stadt Köln.

## Grundstücksbezeichnung

Das Gebot wird abgegeben für die Gesamtheit der angebotenen Grundstücke in 54608 Winterscheid (Gemarkung Winterscheid, Flur 5, Flurstücke 13, 15, 31, 53, 55 und 61/ Gemarkung Winterscheid, Flur 6, Flurstück 58/ Gemarkung Winterscheid, Flur 7, Flurstücke 59 und 94/ Gemarkung Winterscheid, Flur 8, Flurstücke 54, 108 und 111).

## Bietende

.....  
Name/n, Vorname/n

.....  
Straße, Hausnummer

.....  
Postleitzahl, Ort

.....  
Telefon, E-Mail

## Gebot

Ich/Wir bieten für das Gesamtpaket der o.g. Grundstücke einen Kaufpreis von ..... Euro. Sofern ich/wir den Zuschlag erhalten, soll folgendes Notariat die Beurkundung vornehmen:

.....  
Name des Notariats

.....  
Anschrift des Notariats

Mit meiner/unserer Unterschrift erkläre/n ich/wir mich/uns mit den allgemeinen Vertragsbedingungen einverstanden. Die Hinweise im Exposé, **insbesondere die Datenschutzerklärung, habe/n ich/wir zur Kenntnis genommen.** Weiterhin bestätige/n ich/wir, dass mit mir/uns als oben genanntem/r Bieter/in nach Zuschlagserteilung der Kaufvertrag abgeschlossen wird.

Datum und Unterschrift/en

.....  
Datum

.....  
Unterschrift/en der Bietenden