



Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

92 K 031/23

über das Wohnungseigentum Nr. 67

Thorn-Prikker-Straße 11
50769 Köln (Seeberg)

A Hinweis

Die vorliegende Kurzfassung des Gutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte Inhalte der Wertermittlung. **Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln eingesehen werden.** Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.

Die Wertermittlung wird vorgenommen zum:

- › Wertermittlungsstichtag: 28.08.2023
- › Tag der Ortsbesichtigung: 28.08.2023
- › Qualitätsstichtag: 28.08.2023

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Der Miteigentumsanteil ist eingetragen im:

Grundbuch von: Longerich
Blatt: 12577
Amtsgericht: Köln

und beträgt 63,51/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück¹:

Gemarkung: Longerich
Flur: 94
Flurstücke: 1050, 1055 Gebäude- und Freifläche
Herstattallee 2, Robert-Grosche-Straße 4, Zörgiebelstraße 1, Thorn-
Priker-Straße 11, 13
Größe: 9.327 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellraum im Kellergeschoss im Hause Thorn-Priker-Straße 11, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 67.

¹ Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil liegt linksrheinisch im Kölner Stadtbezirk Chorweiler im Stadtteil Seeberg als Vierfrontengrundstück auf der Südostseite der Robert-Grosche-Straße, der Südwestseite des Mataréwegs, der Nordwestseite der Zörgiebelstraße und der Nordostseite der Herstattallee. Die Thorn-Prikker-Straße verläuft durch das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ausgehend von der Robert-Grosche-Straße in südöstlicher Richtung zur Zörgiebelstraße. Die Wohnanlage überbaut auf der Nordwest- und Südostseite die Zörgiebelstraße.

Die umliegende Bebauung besteht aus Blockrandbebauungen mit überwiegender Wohnnutzung, die mit bis zu neun Vollgeschossen ausgeführt ist. Vereinzelt sind Ladenlokale und Gastronomiebetriebe in den Erdgeschossen der Häuser angeordnet.

Die Wohnlage ist in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Köln als mittlere Wohnlage zu beurteilen.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil Flurstücke 1050 und 1055 weist als Vierfrontengrundstück einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Die Flurstücke des Grundstücks werden von der Thorn-Prikker-Straße getrennt. Das Areal ist eben; das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Stadt Köln) - vom 28.07.2023 ist das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

B.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Bauverwaltungsamt (Stadt Köln) - vom 26.07.2023 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

B.6 Baubeschreibung

B.6.1 Bauart und Baujahr

Die Bebauung des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil besteht aus sieben Gebäuden mit bis zu sieben Vollgeschossen und teils gewerblichen Mietanteilen in den Erdgeschossen sowie einer Tiefgarage.

Die Anlage umfasst gemäß Teilungserklärung insgesamt 140 Wohnungen und 6 Teileigentumseinheiten mit Ladenflächen und Gastronomiebetrieben. Innerhalb des Hauses „Thorn-Prikker-Straße 11“ sind gemäß Teilungserklärung insgesamt 25 Wohnungseigentumseinheiten und drei Teileigentumseinheiten angeordnet.

Die Tiefgarage ist aufgeteilt in 118 PKW-Stellplätze. An den PKW-Stellplätzen sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugunsten des jeweiligen Eigentümers der zu bewertenden Wohnung besteht das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 67.

Baujahr der Wohnanlage um 1972

Mit Schreiben vom 11.09.2023 teilt die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft mit, dass Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum erzielt werden, die sich auf jährlich 3.856,96 € belaufen. Da der Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Sondereigentums nur marginal ist, wird im Rahmen der Wertschätzung auf eine Over-Rent-Berechnung verzichtet.

B.6.2 Lage und Raumaufteilung der Wohnung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss des Hauses „Thorn-Prikker-Straße 11“ und ist aufgeteilt in Hauptwohnraum mit Kochecke, zwei Zimmer, Diele, Flur, Bad, separate Toilette, Abstellraum und Balkon. Es wird verwiesen auf die Grundrissanordnung gemäß Aufteilungsplan im Anlagenteil des Gutachtens.

Der Balkon der zu bewertenden Wohnung orientiert sich in südwestlicher Richtung zur Thorn-Prikker-Straße.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 67, zugewiesen. Anlässlich des Ortstermins wurde der Abstellraum nicht besichtigt, so dass nicht beurteilt werden kann, ob Lage und Größe mit der Darstellung im Aufteilungsplan übereinstimmen.

Darüber hinaus ist dem zu bewertenden Wohnungseigentum das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 67 als Tiefgaragenstellplatz zugeordnet. Die Tiefgarage mit dem Tiefgaragenstellplatz konnte anlässlich des Ortstermins ebenfalls nicht besichtigt werden.

B.6.3 Wohnflächenaufstellung gem. WoFIV

nach Aufmaß

Nach Angaben in der Teilungserklärung und entsprechender Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft beträgt die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung rd. 74 m². Abweichend von den Angaben in der Teilungserklärung wurde durch Aufmaß in der Örtlichkeit unter Berücksichtigung der Grundfläche des Balkons zu 1/4 die Wohnfläche zu rd. 73 m² ermittelt.

Hauptwohnraum mit Kochecke	29,95 m ²
Zimmer	14,38 m ²
Zimmer	10,27 m ²
Diele	6,30 m ²
Flur	3,74 m ²
Bad	4,01 m ²
separate Toilette	1,57 m ²
Abstellraum	1,00 m ²
Balkon ²	1,38 m ²
	<hr/>
	72,60 m ²

Wohnflächen gesamt **rd. 73 m²**

Hinweis: Bei der vorgenommenen maßlichen Bestandsaufnahme handelt es sich um eine Wohnflächenermittlung mittels Lasermessgerät „Leica Disto“, die für das hier vorliegende Verkehrswertgutachten eine ausreichende Genauigkeit ergibt. Toleranzen von +/- 3 % in technischer Hinsicht sind hinzunehmen.

² unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/4

B.6.4 Grundrissanordnung

Die Grundrissanordnung ist grundsätzlich nicht ungünstig; gefangene Zimmer bestehen nicht. Die zu bewertende Wohnung wird über einen Laubengang erschlossen.

B.6.5 Bauweise und Ausstattung**B.6.5.1 Gemeinschaftseigentum**

hier: Haus „Thorn-Prikker-Straße 11“

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu den Fundamenten, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente	Einzel- bzw. Streifenfundamente, frostfrei gegründet
------------	--

Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände	Stahlbeton/Mauerwerk
--	----------------------

aufgehende Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk/Stahlbeton
--	----------------------

Außenfronten	Kratzputz
--------------	-----------

*Treppenhäuser, Brüstungen der Loggien und Laubengänge sowie
erdgeschossiger Fassadenbereich*
glatter Sichtbeton mit Dispersionsfarbanstrich

Decken	<i>Decke über Kellergeschoss und Geschossdecken</i> Stahlbeton
--------	---

Geschossdecken mit schwimmendem Estrich

Treppen	<i>Kellertreppe und Geschosstreppen</i> Stahlbeton
Loggien und Balkone	Stahlbeton
Dach	Flachdach mit innen liegender Entwässerung Die Flachdachflächen werden durch einen Aluminium-Randabschluss begrenzt. Die Zustandsmerkmale des Dachschichtenpaketes können im Rahmen der Wertschätzung verbindlich nicht beurteilt werden. Hierfür ist im Bedarfsfall das Fachgutachten eines Sachverständigen des Dachdeckerhandwerks erforderlich.
Heizung und Warmwasserbereitung	Die Beheizung erfolgt zentral mit Fernwärmeanschluss.
Ausstattungsmerkmale Treppenhaus	
Kellertreppe und Geschosstreppen	Stahlbetontreppenläufe <i>Stoß- und Auftritte</i> Betonwerksteinplattenbelag <i>Treppengeländer</i> Stahlgeländerkonstruktion mit Holzhandlauf
Fußböden/Oberböden	<i>kellergeschossiger Treppenvorraum, erdgeschossiger Treppenhausflur und Treppenpodeste</i> Plattenbelag aus Betonwerkstein <i>Kellerräume und Laubengänge</i> Verbundestrich

	<p><i>Laubengänge</i> keramische Bodenfliesen</p>
Wand-/Deckenbehandlungen	<p><i>Wandflächen im Treppenhaus</i> Spritzputz mit Dispersionsfarbanstrich</p> <p><i>Untersichten der Treppenläufe und -podeste</i> glatt verputzt und gestrichen</p>
Türen	<p><i>Hauseingangstüranlage</i> Stahlrahmentür mit Drahtornamentglas</p> <p><i>Abschlusstüren zu den Laubengängen</i> Stahlrahmentüren mit mit Drahtornamentglas</p> <p><i>Wohnungsabschlusstüren</i> Kunststoffrahmentür mit Füllung; Türanlage der zu bewertenden Wohnung mit Dreifachverriegelung</p> <p><i>Abschlusstüren Kellergeschoss zum Treppenraum</i> doppelwandige Stahlblechtüren</p>
Fenster	<p><i>Treppenhaus</i> Aluminiumfenster; Verglasung mit Drahtornamentglas</p> <p><i>Kellergeschoss</i> Holzfenster Verglasung mit Drahtglas</p>
Elektroinstallationen	<p>Klingeltableau im Bereich der Hauseingangstüranlage; zusätzliche Druckkontakte der Klingelanlage an den Wohnungs- abschlusstüren</p> <p>Deckenbrennstellen im Treppenhaus und im Bereich der Lauben- gänge installiert über Zeitautomat</p>

Aufzuganlage

Personen-Selbstfahraufzug mit 5 Haltestellen
Tragfähigkeit 600 kg oder 8 Personen
Baujahr 1972, Modernisierungsjahr 2007

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die Balkonkragplatten einschließlich der Brüstungen
- › die Kragplatten der Laubengänge einschließlich der Brüstungen
- › die mit zementgebundenen Platten ausgebauten Zuwegungsbereiche einschl. der Differenzstufenanlagen
- › die Mülltonnenstandplätze einschl. der Mülltonnenboxen
- › die Kellerlichtschächte einschl. Gitterrostabdeckungen
- › die angelegten Pflanzonen
- › ein angelegter Kinderspielplatz mit Spiel- und Sitzzonen
- › die Gebäudeanschlüsse

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

Bauweise der Tiefgarage

Fundamente

Einzel- bzw. Streifenfundamente, frostfrei gegründet

Entwässerung

Rampe
über entsprechende Querrinne

Garagentor

Gittertoranlage

Elektroanlagen

Unterverteilung ab Niederspannungsanschluss, komplette Leuchtenmontage auf Putz

Entlüftung

mechanisch

Stellplätze und Verkehrsflächen

Die PKW-Stellplätze haben eine Breite von ca. 2,25 m und eine Länge von ca. 5,00 m.

Sie sind rechtwinklig zu den Fahrgassen angeordnet.

Die Tiefgarage umfasst insgesamt 118 PKW-Stellplätze.

Brandabschnitte

Die Verbindungen zu den Kellerräumen der umliegenden Gebäude sind mit feuerhemmenden Türen versehen (Sicherheitsschleusen).

B.6.5.2 Sondereigentum

Oberböden

Natursteinplattenbelag aus Granit

Wand- und Deckenbehandlungen

Wandflächen und Deckenuntersichten
tapeziert

Innentüren

deckend lackierte Röhrenspantüren in Futter und Bekleidungen

Abschlusstür zum Hauptwohnraum
Ganzglastür

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasungen

sanitäre Einrichtungen

separate Toilette und Bad
mittlerer Ausstattungsstandard der Wandfliesen und der Sanitärobjekte

Bad und separate Toilette weisen Modernisierungsmerkmale auf; zu welchem Zeitpunkt die Modernisierungen erfolgten, ist nicht bekannt.

Bad und separate Toilette sind innenliegend und werden mechanisch über einen Rohrventilator entlüftet.

gebäudetechnische Einrichtungen

Elektroinstallationen

Elektroinstallationen entsprechend der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1970er-Jahren; ein Fehlerstromschutzschalter konnte nicht nachgewiesen werden.

Heizung und Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral; für die Wärmeabgabe sind Plattenheizkörper installiert.

B.6.6 Baulicher Zustand

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

- › im Bereich des Sondereigentums
 - » Innerhalb der zu bewertenden Wohnung sind malermäßige Instandsetzungen erforderlich.
 - » Im Laibungsbereich der Wohnungseingangstür als Abschlusstür zum Laubengang konnten Schimmelpilzkulturen festgestellt werden.
 - » Bei der Fenstertüranlage zur Loggia konnte festgestellt werden, dass der Flügelrahmen beim Schließen auf den Blendrahmen aufläuft.
 - » Der Natursteinbelag (Oberboden innerhalb der zu bewertenden Wohnung) hat teils keinen Haftverbund zum Verlegeuntergrund und weist Fugenausbrüche auf.
- › im Bereich des Gemeinschaftseigentums

Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft führt mit Schreiben vom 11.09.2023 nachstehende Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum auf:

 - » *Die „Dächer der Gebäude sind sanierungsbedürftig*
 - » *Die Balkone und Fassaden der Gebäude bedürfen einer Betonsanierung und eines Anstrichs*
 - » *Die Abwassersysteme der Gebäude Robert-Grosche-Straße 2 und Robert-Grosche-Str. 4 müssen einer Teilsanierung wegen Wurzeleinwuchs unterzogen werden*
 - » *Das Dach der Tiefgarage muss wegen Undichtigkeiten saniert werden“*

In der letzten Eigentümerversammlung am 12.07.2023 wurden nachstehende, die Instandsetzung/Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums betreffende Beschlüsse gefasst:

- › Sonderumlagen für die Sanierung der Dächer Herstattallee 2 in Höhe von 659,87 € und Thorn-Prikker-Straße 11 in Höhe von 285,18 € (jeweils anteilig für die zu bewertende Wohnung)

Nach Mitteilung der Verwaltung der Eigentümergeinschaft sind weitere konkrete Sanierungsmaßnahmen derzeit noch nicht geplant.

Nach Auskunft der Verwaltung der Eigentümergeinschaft beträgt die Erhaltungsrücklage der Eigentümergeinschaft 117.346,95 € zum 11.09.2023.

Es wird verwiesen auf das Schreiben der WEG-Verwaltung vom 11.09.2023 im Anlagenteil des Gutachtens.

Das von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Protokoll der letzten Eigentümerversammlung wird aus Datenschutzgründen im Anlagenteil nicht aufgeführt.

Es sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Der Abschlag für Baumängel und Bauschäden für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum wird zum Wertermittlungsstichtag frei geschätzt auf 10.000,00 €.

Bei der Abschlagshöhe handelt es sich um eine freie Schätzung, die nicht identisch ist mit den tatsächlichen Investitionskosten für Modernisierung und Instandsetzung, die höher zu kalkulieren sind.

Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Hinsichtlich des Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert. Schulz³ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: *„Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann*

³ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“

C**Verkehrswert**

zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2023

220.000,00 €

in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro

Vergleichsdaten

Für die Ausweisung des Verkehrswertes pro m² Wohnfläche ist der Verkehrswert um den Wertanteil des Stellplatzes und ggfls. des Inventars/Zubehörs zu reduzieren. Der Wertanteil des Stellplatzes (Tiefgaragenstellplatz) wird frei geschätzt auf 7.500,00 €.

Verkehrswert pro m² Wohnfläche
(220.000,00 € - 7.500,00 €) / rd. 73 m² =
rd. 2.910,00 €/m²

D Anmerkungen

D.1 Verwaltung der Eigentümergemeinschaft

Nach schriftlichen Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 11.09.2023 beträgt das monatliche Wohn-/Hausgeld für die Wohnung Nr. 67 und den PKW Stellplatz (Tiefgaragenstellplatz Nr. 67) 460,00 € im Monat (inkl. Heizkostenvorauszahlung); die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt 117.346,95 € zum 11.09.2023.

D.2 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Mieter der zu bewertenden Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag XXX. Das Mietverhältnis besteht seit dem 15.09.2020. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt nach Auskunft der Zwangsverwalterin 1.200,00 €⁴ zzgl. Neben- und Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 70,00 € im Monat.

In den bestehenden Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden, so dass die Vertragsinhalte nicht bekannt sind.

D.3 Marktüblich erzielbare Miete

Unter Bezugnahme auf den Mietspiegel der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen (Stand 2023) und aufgrund von Erfahrungswerten schätzt der Unterzeichner den marktüblichen Mietertrag (Nettokaltmiete) auf

8,75 €/m² Wohnfläche.

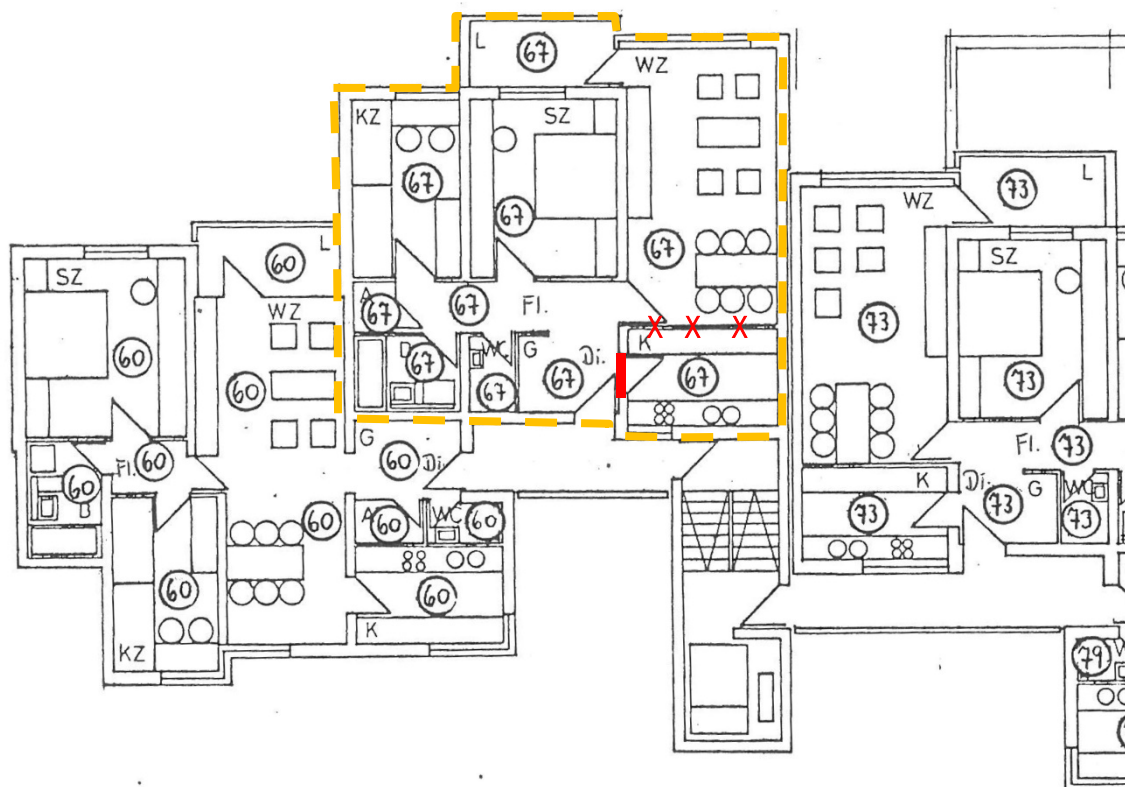
Im Mietwert enthalten ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum (Nr. 67 des Aufteilungsplans).

Außerdem wird unterstellt, dass die Betriebskosten zuzüglich zur Nettokaltmiete vom Mieter getragen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Mietschätzung nicht identisch ist mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und auch nicht geeignet ist, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

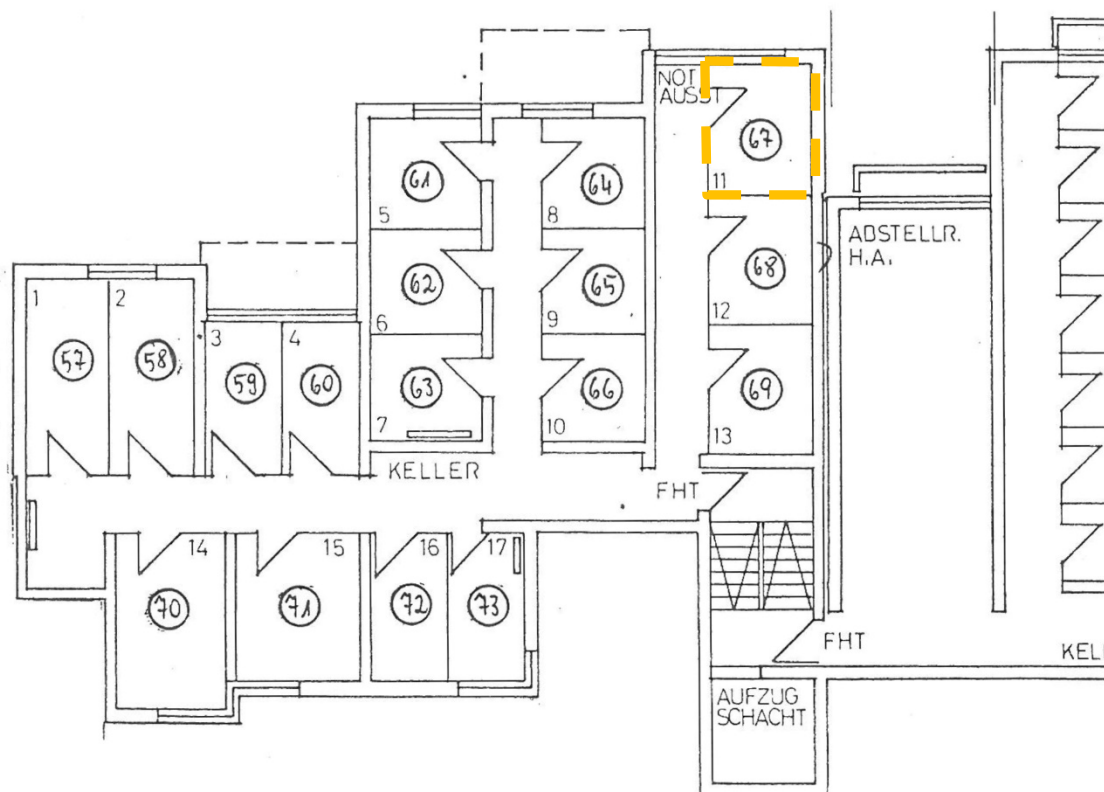
⁴ Nach Angaben der Zwangsverwalterin ist in der Nettokaltmiete die Stellplatzmiete enthalten; eine separate Ausweisung erfolgt im Mietvertrag nicht. Unter Abzug einer Stellplatzmiete in Höhe von monatlich 35,00 € (frei geschätzt) ermittelt sich für die Nettokaltmiete für die Wohnung auf 15,96 €/m² Wohnfläche.

D.4 Grundrissanordnung gemäß Aufteilungsplan



Grundrissanordnung 4. Obergeschoss
mit Kennzeichnung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 67

Hinweis: Änderungen und Abweichungen wurden rot gekennzeichnet



Grundrissanordnung Kellergeschosses
mit Kennzeichnung des zugehörigen Abstellraums Nr. 67

