

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 049/23

betreffend den 148/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit
einem Hochhaus bebauten Grundstück

Europaring 3, 51109 Köln

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
6. und 7. Obergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit
Nr. 49.

Andrea Tschersich
Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige
BDGS
Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12
50668 Köln

Tel. 0221 / 233 64 57
Fax 0221 / 233 64 56

E-Mail info@sv-tschersich.de



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum
Stichtag 28. Februar 2024 ermittelt mit **145.000 €**

1 Zusammenfassung

- Art des Wertermittlungsobjekts: Wohnungseigentum;
3-Zimmer-Wohnung im 6. und 7. Obergeschoss, mit 2 Loggien sowie einem Abstellraum im Kellergeschoss, in dem Hochhaus Europaring 3 in Köln-Neubrück, Wohnfläche ca. 79 m².
- Raumaufteilung:
6. Obergeschoss: Wohnzimmer, Küche, Diele mit Treppe zum 7. Obergeschoss, Gäste-WC, Abstellraum, Loggia
7. Obergeschoss: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Badezimmer, Abstellraum, Loggia
sowie ein Abstellraum im Kellergeschoss
- Das Gebäude wurde ca. 1968 errichtet.
- Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.
- Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.
- Altlastenkataster: Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des nachrichtlich erfassten Altstandortes mit der Nr. 809101 und der Bezeichnung „Flugplatz Ostheim, ehem.“. Ein Altlastenverdacht wurde ausgeräumt. Die Fläche ist auch zukünftig multifunktional nutzbar.
- Mieter: Die Wohnung wird vermutlich von der Eigentümerin genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.
- Betriebene Unternehmen: Von der Eigentümerin betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.
- Baulasten: Zulasten des Flurstücks 3951:
Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die durch grüne Eintragung gekennzeichnete und an den Eckpunkten mit A-B-C-D-A-umschriebene Fläche zur Dauernutzung des Fußweges zur Verfügung zu stellen und nutzen zu lassen.

- Überbau: Auf dem zu bewertenden Grundstück oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.
- Grunddienstbarkeiten: Es sind keine Eintragungen zugunsten des Grundstücks oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.

2 Grundstücksmerkmale

2.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. ¹
Stadtbezirk:	Kalk Der Stadtbezirk Kalk liegt im östlichen Teil von Köln auf der rechten Rheinseite und hat ca. 122.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Humboldt/Gremberg, Kalk, Vingst, Höhenberg, Ostheim, Merheim, Brück, Rath/Heumar und Neubrück.
Stadtteil:	Neubrück Der Stadtteil Neubrück befindet sich im Osten des Stadtbezirks und hat ca. 9.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als ausreichend zu bezeichnen. Über den Bahnhof Köln-Frankfurter Straße besteht der Anschluss an den S-Bahn- und Regionalverkehr Richtung Köln Hbf./Gummersbach/Siegburg. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Bushaltestelle ca. 0,1 km Bahnhof Köln-Frankfurter Straße..... ca. 4,5 km Innenstadt/Hauptbahnhof..... ca. 10,0 km Autobahnauffahrt BAB 4..... ca. 1,5 km Flughafen Köln/Bonn ca. 10,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, Senioreneinrichtungen, einige Ärzte
Schulen:	2 Grundschulen und 1 Hauptschule sind im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten sind im Umkreis von ca. 500 m zu finden.

¹ Siehe unter <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/kleinraeumige-statistiken>.

Innerörtliche Lage:	im Norden des Stadtteils auf der Südwestseite des Europarings
Straßenart:	Durchgangsstraße mit Busverkehr, als Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, einfache bis mittlere Wohnlage
Nachbarbebauung:	Hochhäuser, 2-geschossige Einfamilienhäuser, Bebauungen in offener und geschlossener Bauweise. Neben und hinter dem Grundstück verläuft ein öffentlicher Fußweg.
Immissionen:	Belastungen durch Straßenverkehr und Flugverkehr
Parkmöglichkeiten:	am Europaring

2.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	Flurstück 3951: L-förmig Flurstücke 1555, 3946, 3948: rechteckig
Ausrichtung:	Flurstück 3951: nach Südwesten
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 64 m
Grundstücksgröße:	2.893 m ²
Topographie:	nahezu eben

2.3 Erschließung

Erschließung:	über den Europaring
Straßenausbau:	2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit einseitigen Parkmöglichkeiten, beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung
Ver- und Entsorgung:	Anschlüsse für Strom, Fernwärme, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks trifft der Bebauungsplan Nr. 74450/02 vom 26.08.1974 folgende Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), 10 Vollgeschosse, Flachdach, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3, geschlossene Bauweise, Baugrenzen entsprechend der Außenmaße des Gebäudes sind festgelegt²

Bauordnungsrecht

Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung vom 09.08.1966 für den Neubau eines 10-geschossigen Mehrfamilienhauses mit Laubengängen und 65 Wohneinheiten als Maisonette-Wohnungen vor. Die Schlussabnahme wurde am 28.06.1968 durchgeführt. Es wurden keine Abweichungen zu den genehmigten Bauunterlagen festgestellt.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus der Baugenehmigung überein. Daher wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Bebauung und Nutzung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln besteht zulasten des Flurstücks 3951 folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis:³

Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die in den beiliegenden Plänen durch grüne Eintragung gekennzeichnete und an den Eckpunkten mit A-B-C-D-A umschriebene Fläche zur Dauernutzung des Fußweges zur Verfügung zu stellen und nutzen zu lassen.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Flurstück 3951 ist mit einem vollunterkellerten, 10-geschossigen Hochhaus mit Flachdach bebaut. Insgesamt befinden sich 65 Wohnungen im Objekt, die jeweils als Maisonette-Wohnungen ausgebildet sind. Die Wohnungen werden in jedem 2. Geschoss über Laubengänge erschlossen. Im östlichen Teil des Gebäudes befinden sich 8 und im westlichen Teil 5 nebeneinander liegende Wohneinheiten.

Der nicht bebaute Bereich des Flurstücks ist begrünt und z. T. mit einem Metallzaun eingefriedet. Bei den Flurstücken 1555, 3946 und 3948 handelt es sich um Grünflächen, die sich vor dem Wohnhaus zwischen dem Gehweg und der Straße befinden. Auf dem Flurstück 3948 ist ein eingezäunter Mülltonnenstellplatz vorhanden.

² Der Bebauungsplan wurde nach Errichtung des Gebäudes aufgestellt.

³ Die Fläche befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze, mit einer Länge von rd. 22 m und einer Breite von 1,50 m, ca. 40 m vom Wohnhaus entfernt. Durch die Eintragung der Baulast ist für das zu bewertende Grundstück keine Wertbeeinflussung zu erkennen.

Das Wohngebäude wurde 1989 in Wohnungseigentum aufgeteilt. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im 6. und 7. Obergeschoss, im westlichen Teil des Gebäudes.

3.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes

Nutzungseinheiten:	65 Wohnungen
Baujahr:	ca. 1968 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen in den letzten Jahren:	Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Kellergeschoss, Klingel-/Gegensprechanlage erneuert, Kaltwasser-, Warmwasser-, Heizungs- und Abwasserleitungen im Strang-Nr. 10 Bad/Küche erneuert
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Stahlbeton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Stahlbeton, Ausfachungen
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dacheindeckung:	vermutlich Dachabdichtungsbahnen
Dachentwässerung:	nicht sichtbar
Außenansicht:	mit Platten verkleidet
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Holzfenster mit Einfachverglasung
Rollläden:	keine vorhanden
Hauseingang:	Eingangstür in Aluminium mit Glasfüllung, Klingelleiste, Gegensprechanlage, überdacht, beleuchtet, Eingangstreppe
Heizung:	über Fernwärme
Warmwasserversorgung:	zentral

Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Teilerneuerung der Fenster verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Elektroinstallation:	in mittlere Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss überwiegend erneuert
Treppenhaus:	massive Treppe mit Werksteinbelag, Boden gefliest (Werkstein), Wände und Decken verputzt und gestrichen
Eingangsbereich:	Boden und Wände gefliest, Decke verkleidet, Briefkastenanlage, Zugang zum Aufzug
Laubengänge:	Betonböden gestrichen, Betonbrüstungen, Durchgangstüren zum Treppenhaus in Aluminium mit Drahtglasfüllung
Kellergeschoss:	Estrichboden, Wände und Decke gestrichen, feuerhemmende Türen zum Aufzugsvorraum und zu den Technikräumen, Kellerabstellräume mit Metallgittern bzw. Metallwänden abgetrennt, Zugang über Kelleraußentreppe
Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss:	Elektrozähler, Hausanschlüsse/Kinderwagen, Heizungskeller, Müllraum, Fahrräder (gemäß Aufteilungsplan) Die Räume konnten z. T. besichtigt werden.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Aufzug für 11 Personen, modernisiert 2003, mit 6 Haltepunkten (Kellergeschoss bis zur 4. Ebene) ⁴ Der Haltepunkt im Kellergeschoss kann nur über einen Schlüsselschalter freigegeben werden.

3.1.2 Nebengebäude

keine vorhanden

⁴ Der Aufzug verfügt nur in jedem zweiten Geschoss über einen Haltepunkt, da die Maisonette-Wohnungen (über 2 Etagen) jeweils nur in einem Geschoss über einen Laubengang erschlossen werden.

3.1.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Strom-, Fernwärme-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, begrünte Flächen, befestigte Flächen, Einfriedungen

3.1.4 Allgemeinzustand, sonstige Informationen

- Instandhaltungsarbeiten:
- Die Fall- und Steigleitungen sind erneuerungsbedürftig.
 - Die Fassadenplatten und -fugen sind z. T. verfärbt.
 - An den Unterseiten der Laubengänge und Loggien sind in einzelnen Bereichen Farbabplatzungen vorhanden.
- Allgemeinzustand:
- Am Gebäude wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung bestehen insbesondere an den Steigleitungen notwendige Instandhaltungsarbeiten. Insgesamt ist der bauliche Zustand des besichtigten Gemeinschaftseigentums als ausreichend zu bezeichnen.
- Mieteinnahmen aus gemeinschaftlichem Eigentum:
- keine vorhanden
- Beschlüsse der Eigentümergeinschaft:
- Nach Auskunft der Verwaltung bestehen keine besonderen Beschlüsse der Gemeinschaft (z. B. Sonderumlagen, Modernisierungsmaßnahmen).
- Sonstiges:
- Die erforderliche Sanierung der weiteren 12 Steig- und Falleleitungen und die Finanzierung der Maßnahme über eine Sonderumlage bzw. über ein Darlehen wurde im Jahr 2022 von der Eigentümergeinschaft mehrheitlich aus finanziellen Gründen abgelehnt.
 - Die Kosten für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der im Sondereigentum befindlichen Fenster und Wohnungseingangstüren sind von den jeweiligen Wohnungseigentümern selber zu tragen (Beschluss der Eigentümergeinschaft im Jahr 1998/2016).
- Energetischer Zustand:
- Der Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt bei 106,0 kWh/(m²·a). Der Ausweis basiert auf der Auswertung des Energieverbrauchs (Fern-/Nahwärme) für den Zeit-

raum vom 01.01.2016 bis 31.12.2018. Der Energieausweis ist gültig bis zum 14.05.2029.

- Am Gebäude wurden bis auf die Erneuerung der Fenster keine wesentlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

3.2 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 49

Beschaffenheit

Lage der Wohnung:	6. und 7. Obergeschoss
Modernisierungen:	Badezimmer und Gäste-WC (Sanitärobjekte, Fliesen) erneuert, Eingangstür, Fenster, Bodenbeläge sowie Leitungen erneuert

Raumaufteilung

6. Obergeschoss:	1 Zimmer, Küche, Diele mit Treppe zum 7. Obergeschoss, Gäste-WC, Abstellraum (unter Treppe), Loggia
7. Obergeschoss:	2 Zimmer, Flur, Badezimmer, Abstellraum, Loggia

Wohnfläche⁵

6. Obergeschoss:	Wohnzimmer	ca. 23,10 m ²
	Küche.....	ca. 6,70 m ²
	Diele	ca. 5,10 m ²
	Gäste-WC	ca. 1,10 m ²
	Abstellraum (unter Treppe)	ca. 1,00 m ²
	Loggia (Flächenanteil 50 %).....	ca. <u>2,70 m²</u>
	Wohnfläche 6. Obergeschoss.....	ca. 39,70 m ²
7. Obergeschoss:	Schlafzimmer	ca. 14,40 m ²
	Kinderzimmer	ca. 14,60 m ²
	Flur	ca. 3,10 m ²
	Badezimmer	ca. 3,10 m ²
	Abstellraum.....	ca. 1,60 m ²
	Loggia (Flächenanteil 50 %).....	ca. <u>2,70 m²</u>
	Wohnfläche 7. Obergeschoss.....	ca. 39,50 m ²
	Summe Wohnfläche gerundet.....	ca. 79,00 m ²

⁵ Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV).

Lichte Raumhöhen:	ca. 2,50 m
Grundrissgestaltung:	- Wohnzimmer und Kinderzimmer jeweils mit Zugang zur Loggia - Wohnzimmer mit Zugang zum Abstellraum unter der Treppe
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer und Kinderzimmer nach Südwesten, Schlafzimmer nach Nordosten ausgerichtet
Anmerkung zur Wohnfläche:	Im Aufteilungsplan ist die Wohnungsgröße mit 79 m ² angegeben. Anhand der Größenangaben ist ersichtlich, dass die Loggien dabei mit einem Flächenanteil von 50 % angerechnet wurden. Dieser Ansatz wird bei der Ermittlung der Wohnfläche übernommen, da die Wohnungen im Gebäude mit dieser Fläche vermarktet bzw. vermietet werden. ⁶

Ausstattung allgemein

Heizung:	Rippen- und Flachheizkörper mit Thermostatventilen und Verbrauchsmessern
Warmwasserversorgung:	zentral
Elektroinstallation:	in durchschnittlicher Ausführung und Ausstattung
Eingangstür:	Kunststofftür mit Glasfüllung
Innentüren:	Holztüren (weiß), Stahlzargen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung

Ausstattung 6. Obergeschoss

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandverkleidungen:	verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (dunkel)
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Gäste-WC:	mit WC und Waschbecken, Boden gefliest (dunkel), Wände ca. 1,50 m hoch gefliest (hell), weiße Sanitärab-

⁶ Gemäß WoFIV sind die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

	jekte in durchschnittlicher Ausführung, Belichtung und Belüftung über Glasbausteinfenster
Interne Treppe:	massive Treppe gestrichen, Metallgeländer
Loggia:	Boden gestrichen, massive Brüstung mit Metallgeländer, überdacht

Ausstattung 7. Obergeschoss

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandverkleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Badezimmer:	innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC, Waschbecken und Dusche, Boden gefliest (dunkel), Wände ca. 1,50 m hoch gefliest (hell bzw. dunkel), im Duschbereich raumhoch gefliest, weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Waschmaschinenanschluss
Loggia:	Boden gestrichen, massive Brüstung mit Metallgeländer, überdacht

Ausstattung Kellerabstellraum

Abstellraum Nr. 49:	Der Kellerabstellraum konnte nicht besichtigt werden.
---------------------	---

Zustand

Instandhaltungsarbeiten:	<ul style="list-style-type: none">- Der Heizkörper in der Küche fehlt.- Das Handwaschbecken im Badezimmer ist durch ein ausreichend großes Waschbecken zu ersetzen.- Die Wand- und Bodenfliesen sind teilweise unregelmäßig verlegt. Der obere Abschluss der Wandfliesen ist fertig zu stellen. Am Fliesenspiegel in der Küche fehlt eine Fliese im Bereich der Steckdose.
Sonstiges:	In der Wohnung waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine Rauchwarnmelder vorhanden. Die Warnmelder sind nachzurüsten. ⁷

⁷ Vgl. § 47 Abs. 2 Landesbauordnung NRW: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer

Allgemeine Beurteilung

des Sondereigentums:

- Die Wohnung verfügt über einen zweckmäßigen Grundriss. Die Raumgrößen und die Innenausstattung genügen heutigen Wohnansprüchen.
- Es wurden verschiedene Modernisierungen in der Wohnung vorgenommen. Der allgemeine Zustand der Wohnung ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Sonstige Vereinbarungen

Sondernutzungsrechte:

Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemeinschaftseigentum:

Die beschriebenen Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt, da die Erhaltungsrücklage für die Beseitigung des Instandhaltungsstaus nicht ausreicht. Für das zu bewertende Wohnungseigentum wird die Wertminderung infolge des Instandhaltungsstaus anteilig, entsprechend des vereinbarten Miteigentumsanteils, angesetzt.

Sondereigentum:

Die beschriebenen Instandhaltungsarbeiten und die sonstigen Beanstandungen am Sondereigentum werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. (...).“



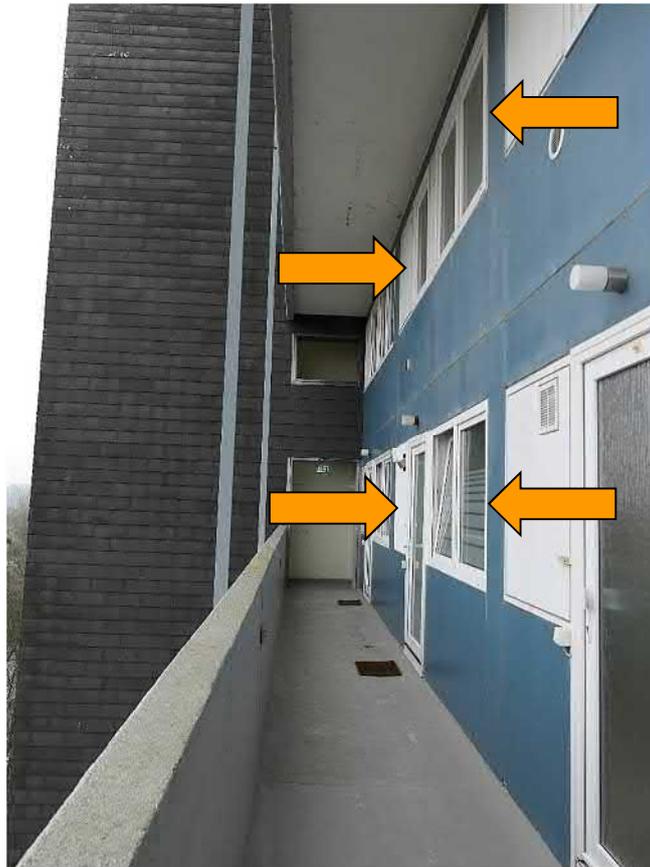
Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)



Straßenansicht von Nordosten



Ansicht Hauseingang



Laubengang im 6. Obergeschoss



Rückseitige Ansicht