

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 067/23

betreffend das mit einem Einfamilienreihenhaus (Mittelhaus)
bebaute Grundstück

Säckinger Straße 33, 50935 Köln

und ein Garagengrundstück an der Säckinger Straße



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

Eine Besichtigung des Wohnhauses und der Garage war nicht möglich.

Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag
18. April 2024 ermittelt mit insgesamt **575.000 €**

Bei diesem Exposé handelt es sich um eine stark gekürzte Version des
Originalgutachtens. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann
in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln eingesehen werden.

1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Flurstück 1608: Grundstück, bebaut mit einem beidseitig angebauten, vollunterkellerten, 2-geschossigen Einfamilienhaus mit Satteldach, Säckinger Straße 33 in Köln-Lindenthal.

Die Wohnfläche beträgt ca. 84 m².

Die Nutzfläche im Dachgeschoss wird auf ca. 28 m² geschätzt.

Das Wohnhaus wurde ca. 1969 errichtet.

Flurstück 1682: Grundstück, bebaut mit einer Reihengarage, Säckinger Straße in Köln-Lindenthal.

Besonderheiten:

Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garage war nicht möglich. Der rückseitige Grundstücksbereich konnte nicht begangen werden und war nur z. T. einsehbar. Die Gutachtenerstellung basiert auf der Außenbesichtigung und auf den vorliegenden Unterlagen aus der Baugenehmigung.

Wohnungsbindung:	Es besteht keine Wohnungsbindung.
Zubehör:	Es konnte kein Zubehör festgestellt werden.
Altlastenkataster:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Mieter:	Das Wohnhaus und die Garage werden vermutlich von der Eigentümerin genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.
Betriebene Unternehmen:	Von der Eigentümerin betriebene Unternehmen konnten nicht festgestellt werden.
Baulasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Überbau:	Auf den zu bewertenden Grundstücken oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.
Grunddienstbarkeiten:	Es sind keine Eintragungen zugunsten der Grundstücke oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.
Einzelwerte der Flurstücke:	Flurstück 1608 (Wohnhausgrundstück): 548.000 € Flurstück 1682 (Garagengrundstück): 27.000 €

2 Grundstücksmerkmale

2.1 Lage der Grundstücke

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. ¹
Stadtbezirk:	Lindenthal Der Stadtbezirk Lindenthal liegt im westlichen Teil von Köln und hat ca. 153.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Klettenberg, Sülz, Lindenthal, Braunsfeld, Müngersdorf, Junkersdorf, Weiden, Lövenich und Widdersdorf.
Stadtteil:	Lindenthal Der Stadtteil Lindenthal befindet sich im Osten des Stadtbezirks und hat ca. 31.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren Straßenbahn- und Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Über den Bahnhof Köln-Süd besteht der Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Köln Hbf./Bonn/Euskirchen. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle ca. 0,7 km Bahnhof Köln-Süd ca. 3,0 km Innenstadt/Hauptbahnhof ca. 5,0 km Autobahnauffahrt BAB 4 ca. 3,5 km Flughafen Köln/Bonn ca. 18,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, Senioreneinrichtungen, zahlreiche Ärzte
Schulen:	5 Grundschulen, 2 Gymnasien und 1 Förderschule sind im Stadtteil vorhanden. Weitere Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden. Die Universität ist in ca. 1,5 km Entfernung vorhanden.

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

Versorgung: Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind auf der Dürerener Straße vorhanden.

Innerörtliche Lage: im südlichen Bereich des Stadtteils, auf der Südostseite des Wohnwegs Säckinger Straße (nördlicher Wohnweg)

Straßenarten: Säckinger Straße: Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 und Sackgasse ausgewiesen
Wohnwege Säckinger Straße: Fußwege

Lagequalität: citynahe Lage, gute Wohnlage²

Nachbarbebauung: 2-geschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, Bebauungen in offener Bauweise

Naherholung: Der Stadtwald befindet sich ca. 500 m nordwestlich des Grundstücks.

Immissionen: keine wesentlichen erkennbar

Parkmöglichkeiten: in der Säckinger Straße

2.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Flurstück 1608 (Wohnhausgrundstück)

Form: rechteckig

Ausrichtung: nach Südosten

Lage: 2-seitige Frontlage

Straßenfronten: ca. 5,30 m zu den Fußwegen (nördlicher/südlicher Wohnweg Säckinger Straße)

Grundstückstiefe: ca. 33,00 m

Grundstücksgröße: 175 m²

Topographie: nahezu eben

Flurstück 1682 (Garagengrundstück)

Form: rechteckig

Lage: Frontlage

² Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kölner Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 3: Lage der Wohnung).

Straßenfront: ca. 3,00 m
Grundstückstiefe: ca. 5,60 m
Grundstücksgröße: 17 m²

2.3 Erschließung

- Erschließung:
- Das Flurstück 1608 (Wohnhausgrundstück) wird über einen Fußweg (nördlicher Wohnweg) von der Säckinger Straße aus erschlossen. Der Gartenbereich kann ebenfalls über einen Fußweg (südlicher Wohnweg) von der Säckinger Straße aus begangen werden.
 - Das Flurstück 1682 (Garagengrundstück) wird über die Säckinger Straße erschlossen.
- Straßenausbau:
- Säckinger Straße: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit einseitigen Parkmöglichkeiten, einseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung
- Wohnwege Säckinger Straße: mit Asphalt befestigt, mit Entwässerung und Beleuchtung
- Ver- und Entsorgung:
- Säckinger Straße: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut
- Wohnwege Säckinger Straße: Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 63439/05. Der Bebauungsplan enthält Rechtsmängel (Ratsbeschluss vom 27.05.1986). Im aktuellen Flächennutzungsplan³ (vorbereitende Bauleitplanung) ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf den Grundstücken ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die

³ Veröffentlicht unter <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/flaechennutzungsplan>.

überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 26.02.2024 beim Aktendepot der Stadt Köln eingesehen. Für das Flurstück 1608 lag eine Baugenehmigung vom 10.09.1968 für den Neubau eines Einfamilienreihenhauses vor. In den genehmigten Grundrissplänen ist der Ausbau des Dachgeschosses (ein gartenseitiges Zimmer mit Gaube, Diele, Abstellraum) als Sonderwunsch dargestellt. Die Schlussabnahme wurde am 13.06.1969 durchgeführt. Es wurden keine Abweichungen zu den genehmigten Bauunterlagen festgestellt. Zum Neubau der Garage auf dem Flurstück 1682 waren keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Gartenseitig sind im Dachgeschoss zwei Dachflächenfenster vorhanden. Eine Gaube wurde nicht hergestellt. Inwieweit das Dachgeschoss ausgebaut wurde und ob der gartenseitige Raum im Dachgeschoss alle Bestimmungen erfüllt, die gemäß Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen für einen Wohnraum vorgeschrieben sind (2. Rettungsweg, ausreichende lichte Höhe, ausreichende Belichtung etc.), kann nicht beurteilt werden, da eine Besichtigung nicht möglich war. Die Räume im Dachgeschoss werden daher als Nutzfläche in der Wertermittlung berücksichtigt.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Flurstück 1608 ist mit einem beidseitig angebauten, vollunterkellerten, 2-geschossigen Einfamilienhaus mit Satteldach bebaut. Bei dem Gebäude handelt es sich um das Mittelhaus einer 6er-Hausgruppe.

Die Zuwegung zum Wohnhaus ist mit Betonsteinplatten befestigt. Der rückseitige Bereich des Grundstücks ist begrünt und mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Hier befindet sich auch eine befestigte Terrasse. Der rückseitige Grundstücksbereich konnte nicht begangen werden und war nur z. T. einsehbar.

Das Flurstück 1682 ist mit einer beidseitig angebauten Garage bebaut und befindet sich ca. 50 m vom Wohnhaus entfernt.

3.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Da das Wohnhaus nicht von innen und nur teilweise von außen besichtigt werden konnte, beziehen sich die folgenden Beschreibungen auf die Unterlagen aus der Bauakte, auf die Baubeschreibung und auf die beim Ortstermin erkennbaren Ausführungen.

Baujahr:	ca. 1969 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen in den letzten Jahren:	keine bekannt bzw. erkennbar
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	mit Faserzementplatten verkleidet
Außenansicht:	im Erdgeschoss straßenseitig verklinkert, im Obergeschoss mit Faserzementplatten verkleidet
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, im Dachgeschoss Dachflächenfenster
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden
Hauseingang:	Eingangstür in Holz, Klingel, Briefkasten, überdacht, beleuchtet
Heizung:	Ölzentralheizung
Elektroinstallation:	vermutlich dem Baujahr entsprechend
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch isolierverglaste Fenster verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Sonstige Bauteile:	keine vorhanden

Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, Kellerraum, Heizungsraum
Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Küche, Flur, Garderobe, WC
Obergeschoss:	3 Zimmer, Diele, Badezimmer
Dachgeschoss:	Raum, Diele/Abstellraum

Wohnfläche

In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der Maßangaben in den genehmigten Bauplänen ermittelt, die im Maßstab 1:100 vorlagen. Die Maßangaben in den Plänen beziehen sich jeweils auf Rohbaumaße. Für die Wohnflächenberechnung sind die Fertigmaße der Räume zugrunde zu legen.⁴ Zur Berücksichtigung der Wandbekleidungen wurde daher ein pauschaler Abschlag von 1,5 cm bis 2,0 cm je Wand auf die Maßangaben vorgenommen. Da nicht alle Räume vermaßt sind, wurden die Maße z. T. aus den Plänen herausgemessen. Die Dachneigung ist im Schnitt mit ca. 38° dargestellt und wurde für die Berechnung der Dachgeschossfläche (Nutzfläche) zugrunde gelegt.

Erdgeschoss:	Wohnzimmer	ca. 25,40 m ²
	Küche.....	ca. 7,50 m ²
	Flur	ca. 6,00 m ²
	Garderobe	ca. 1,70 m ²
	WC	ca. 1,60 m ²
	Wohnfläche Erdgeschoss.....	ca. 42,20 m ²
Obergeschoss:	Schlafzimmer	ca. 15,50 m ²
	Kinderzimmer 1	ca. 10,70 m ²
	Kinderzimmer 2	ca. 8,70 m ²
	Diele	ca. 4,10 m ²
	Badezimmer	ca. 3,20 m ²
	Wohnfläche Obergeschoss.....	ca. 42,20 m ²
	Summe Wohnfläche gerundet.....	ca. 84,00 m ²

⁴ Vgl. § 3 WoFIV.

Nutzfläche Dachgeschoss:	Raum Gartenseiteca. 12,60 m ² Diele/Abstellraum <u>ca. 15,40 m²</u> Nutzfläche Dachgeschossca. 28,00 m ² Summe Nutzfläche gerundet.....ca. 28,00 m ²
Grundrissgestaltung:	<ul style="list-style-type: none">- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse- Alle Räume werden vom Flur bzw. von der Diele aus erschlossen.- Das Kinderzimmer 2 genügt aufgrund der geringen Größe nicht mehr heutigen Wohnansprüchen.- Inwieweit das Dachgeschoss ausgebaut wurde und ob der gartenseitige Raum alle Bestimmungen erfüllt, die gemäß Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen für einen Wohnraum vorgeschrieben sind (2. Rettungsweg, ausreichende lichte Höhe, ausreichende Belichtung etc.), kann nicht beurteilt werden, da eine Besichtigung nicht möglich war. Die Räume im Dachgeschoss werden daher als Nutzfläche in der Wertermittlung berücksichtigt.
Besonnung/Belichtung:	Wohn- und Kinderzimmer nach Südosten, Schlafzimmer nach Nordwesten ausgerichtet
Ausstattung/Beschaffenheit:	<p>Die tatsächliche Ausstattung und Raumaufteilung des Gebäudes ist nicht bekannt und kann erst nach einer Innenbesichtigung festgestellt werden. Auch die tatsächliche Wohnfläche kann erst nach Durchführung eines Aufmaßes ermittelt werden.</p> <p>Die Wertermittlung wird auf der Grundlage erstellt, dass die Ausstattung teilweise modernisiert wurde, die Wohnfläche rd. 84 m² und die Nutzfläche im Dachgeschoss rd. 28 m² beträgt.</p>
Energieausweis:	Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis für das Gebäude erstellt wurde. Bei Vermietung des Gebäudes oder bei Weiterverkauf des Grundstücks besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen. ⁵

⁵ Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

3.2 Nebengebäude

Garage (Flurstück 1682): massive Bauweise, Flachdach, Stahlschwingtor, Grundfläche ca. 3,00 m x 5,60 m

Besonderheiten: Eine Innenbesichtigung der Garage war nicht möglich.

3.3 Außenanlagen

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

Besonderheiten: Der Gartenbereich konnte nicht begangen werden und war nur z. T. einsehbar.

3.4 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es waren keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erkennbar.

3.5 Besonderheiten

Da die Gebäude nicht von innen und nur teilweise von außen besichtigt werden konnten, wird bei der Verkehrswertermittlung ein entsprechender Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Instandhaltungsarbeiten oder Baumängel/Bauschäden vorgenommen.



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



Ansicht von Nordwesten (vom nördlichen Wohnweg Säckinger Straße)



Ansicht von Norden (vom nördlichen Wohnweg Säckinger Straße)



Rückseitige Ansicht (vom südlichen Wohnweg Säckinger Straße)



Ansicht Garage (Flurstück 1682)