

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 083/22

betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück

Bachstraße 13

50858 Köln



Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 18. Oktober 2023 ermittelt mit **1.300.000 €**

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.

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

1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Grundstück, bebaut mit einem freistehenden, vollunterkellerten, 2-geschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage mit zwei hintereinanderliegenden Stellplätzen, Bachstraße 13 in Köln-Junkersdorf.

Die Wohnfläche beträgt ca. 180 m².

Das Wohnhaus mit Garage wurde ca. 1971 errichtet.

Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.

Altlasten: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Mieter: Das Wohnhaus und die Garage stehen leer. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

Betriebene Unternehmen: Von den Eigentümern betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.

Baulasten: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Überbau: Auf dem zu bewertenden Grundstück oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.

Grunddienstbarkeiten zugunsten des Grundstücks: Es sind keine Eintragungen zugunsten des Grundstücks oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.

Eintragungen zulasten des Grundstücks (Abt. II unter lfd. Nr. 1): Bau- und Nutzungsbeschränkung, verbunden mit einem Teilungsverbot für die Baugesellschaft Junkersdorf mit beschränkter Haftung in Junkersdorf

Ersatzwert: Die Wertminderung durch die im Grundbuch in Abt. II unter lfd. Nr. 1 eingetragene Belastung wird auf 40.000 € geschätzt.

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:	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:	Junkersdorf Der Stadtteil Junkersdorf befindet sich im Südwesten des Stadtbezirks an der Kölner Stadtgrenze und hat ca. 15.500 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren Straßenbahn- und Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Über den Bahnhof Lövenich besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Aachen/Köln Hbf. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle ca. 1,5 km Bahnhof Lövenich ca. 2,5 km Innenstadt/Hauptbahnhof..... ca. 9,0 km Autobahnauffahrt BAB 1 ca. 1,5 km Flughafen Köln/Bonn ca. 25,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, einige Ärzte
Schulen:	2 Grundschulen sind im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden. Die Sporthochschule ist in ca. 2 km Entfernung vorhanden.

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

Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von ca. 500 m vorhanden. Das Einkaufszentrum Weiden befindet sich in ca. 2 km Entfernung.
Innerörtliche Lage:	im Südwesten des Stadtteils auf der Westseite der Bachstraße
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Anliegerstraße, Zone 30 und Sackgasse ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, gute Wohnlage ²
Nachbarbebauung:	1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, Bebauungen in offener Bauweise
Umgebung:	In ca. 250 m Entfernung verläuft die Bundesautobahn 1. Die Bundesautobahn 4 befindet sich in ca. 500 m Entfernung.
Naherholung:	Stadtwald, Grüngürtel
Immissionen:	Belastungen durch Autobahnverkehr
Parkmöglichkeiten:	z. T. am Straßenrand

2.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	rechteckig
Ausrichtung:	nach Westen
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 18 m
Grundstückstiefe:	ca. 37 m
Grundstücksgröße:	651 m ²
Topographie:	nahezu eben

2.3 Erschließung

Erschließung:	über die Bachstraße
Straßenausbau:	2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung

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

Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 5844/02. Der Bebauungsplan ist nichtig/unwirksam durch Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 08.03.1982. Im aktuellen Flächennutzungsplan³ (vorbereitende Bauleitplanung) ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück 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 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 02.10.2023 beim Aktendepot der Stadt Köln eingesehen. Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung vom 20.10.1969 für den Neubau eines freistehenden, 2-geschossigen Einfamilienhauses mit Garage vor. Die Schlussabnahme wurde am 22.07.1971 durchgeführt. Es wurden keine Abweichungen zu den genehmigten Bauunterlagen festgestellt.

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

2.5 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Das Wohnhaus und die Garage stehen leer. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

Das Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt (siehe nachfolgende Beschreibung). Diese Nutzung stellt für das Grundstück eine wirtschaftliche Nutzung dar.

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

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, vollunterkellerten, 2-geschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage mit zwei hintereinanderliegenden Stellplätzen bebaut. Die Garage schließt im Norden an das Wohnhaus an und ist unterkellert. Der Keller unter der Garage ist vom Kellergeschoss des Wohnhauses aus zu begehen.

Der Bereich vor dem Wohnhaus ist begrünt und mit einer Hecke eingefriedet. Die Zuwegung zum Wohnhaus und die Zufahrt zur Garage sind mit Betonsteinplatten befestigt. Zwischen der südlichen Grundstücksgrenze und dem Wohnhaus ist eine Mauerwerkswand mit Tür zum Garten vorhanden.

Der rückseitige Bereich des Grundstücks ist begrünt, mit Büschen und Bäumen bepflanzt und mit einem Zaun eingefriedet.

3.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Baujahr:	ca. 1971 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen in den letzten Jahren:	Heizkessel und Warmwasserspeicher erneuert
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Metall
Kamin:	verkleidet
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Fenster:	einfache Holzfenster mit 2-fach Verglasung, Glasschiebeanlage zur Terrasse
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden, z. T. elektrisch betrieben

Hauseingang:	Eingangstür in Metall mit Glasfüllung, Briefschlitz, Klingel, überdacht, beleuchtet, 3 Eingangsstufen, Eingangspodest
Innentüren:	Holztüren, Holzzargen
Heizung:	Ölzentralheizung (Herstellungsjahr ca. 2018), 12.000 Liter Öl-Stahltank, Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	über Heizung, mit 160 Liter Warmwasserspeicher
Elektroinstallation:	dem Baujahr entsprechend in einfacher bis mittlerer Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss überwiegend dem Baujahr entsprechend
Wärme- und Schallschutz:	überwiegend dem Baujahr entsprechend
Sonstige Bauteile:	Kelleraußentreppe
Sonstige Einrichtungen:	Alarmanlage (vermutlich aus den 1980er Jahren), schallgedämmte Lüfter in den Schlafräumen

Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, 3 Kellerräume, Waschküche, Hausanschlussraum, Heizungsraum, Tankraum
Erdgeschoss:	4 Zimmer, Küche, Diele, Garderobe, WC, Terrasse
Dachgeschoss:	3 Zimmer, Diele, 2 Badezimmer, WC, 2 Balkone

Wohnfläche⁴

Erdgeschoss:	Wohnzimmerca. 25,70 m ²
	Arbeitszimmer.....ca. 15,80 m ²
	Gästezimmerca. 9,00 m ²
	Esszimmer.....ca. 13,40 m ²
	Küche.....ca. 8,90 m ²
	Dieleca. 12,70 m ²

⁴ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Flächen für Balkone/Terrassen werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet.

	Garderobe	ca. 1,80 m ²
	WC	ca. 1,60 m ²
	Terrasse (Flächenanteil 25 %)	ca. 2,80 m ²
	Wohnfläche Erdgeschoss.....	ca. 91,70 m ²
Obergeschoss:	Schlafzimmer	ca. 23,50 m ²
	Badezimmer 1	ca. 10,00 m ²
	Kinderzimmer 1	ca. 18,40 m ²
	Kinderzimmer 2	ca. 17,30 m ²
	Diele	ca. 8,30 m ²
	Badezimmer 2	ca. 3,70 m ²
	WC	ca. 1,70 m ²
	Balkon Garten (Flächenanteil 25 %).....	ca. 4,40 m ²
	Balkon Straße (Flächenanteil 25 %).....	ca. 0,80 m ²
	Wohnfläche Obergeschoss.....	ca. 88,10 m ²
	Summe Wohnfläche gerundet.....	ca. 180,00 m ²
Lichte Raumhöhen:	ca. 2,25 m im Kellergeschoss	
	ca. 2,60 m im Erdgeschoss	
	ca. 2,50 m im Obergeschoss	
Grundrissgestaltung:	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnzimmer mit Holzschiebetür zum Arbeitszimmer und mit Zugang zur Terrasse - Küche mit Holzschiebetür zum Esszimmer - Esszimmer mit Zugang zur Terrasse über Glasschiebeanlage - Schlafzimmer mit Zugang zum Badezimmer 1 - Schlaf- und Kinderzimmer jeweils mit Zugang zum Balkon 	
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer 2 nach Westen ausgerichtet, Arbeitszimmer, Gästezimmer und Kinderzimmer 1 mit östlicher Ausrichtung	

3.1.1 Überwiegende Ausstattungsmerkmale Keller und Treppenbereich

Kellergeschoss

Bodenbeläge: Fliesen (Werkstein), Estrich

Wandverkleidungen: verputzt und gestrichen

Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Türen:	feuerhemmende Türen zum Heizungsraum und zum Tankraum
Sonstiges:	- Waschküche mit Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, Bodenablauf, Heizkörper und Zugang zur Kelleraußentreppe - Keller 1 und 2 mit Heizkörpern

Treppenbereich

Treppen:	massive Treppe mit Natursteinbelag, Metallgeländer und Kunststoffhandlauf, Klappleiter zum nicht ausgebauten Dachgeschoss
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	tapeziert und gestrichen
Belichtung:	Fensterband aus Glasbausteinen

3.1.2 Überwiegende Ausstattungsmerkmale des Wohnbereichs

Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Natursteinplatten (hell), Küche gefliest (Werkstein)
Wandverkleidungen:	tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (hellmeliert)
Deckenverkleidungen:	verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, Esszimmer mit Holzpaneelen verkleidet
WC:	mit WC und Waschbecken, Bodenbelag mit Natursteinplatten (hell), Wände ca. 1,50 m hoch gefliest (graumeliert), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster
Terrasse:	Bodenbelag mit Waschbetonplatten, überdacht, beleuchtet, Stromanschluss, Markise

Obergeschoss

Bodenbeläge:	Parkett (Würfelverband), Natursteinplatten (hell) in der Diele
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen

Deckenverkleidungen:	verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, Kinderzimmer 1 mit Holzpaneelen verkleidet
Badezimmer 1:	mit WC, 2 Waschbecken, Badewanne und Dusche, Boden gefliest (weiß), Wände ca. 1,50 m hoch gefliest (blaumeliert), im Duschbereich ca. 2,00 m hoch gefliest (graumeliert) weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster
Badezimmer 2:	mit Waschbecken und Badewanne, Boden gefliest (weiß), Wände ca. 1,50 m hoch gefliest (graumeliert), im Wannbereich ca. 2,00 m hoch gefliest, weiße Sanitärobjekte in einfacher Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster
WC:	mit WC und Waschbecken, Boden gefliest (weiß), Wände ca. 1,50 m hoch gefliest (graumeliert), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster
Balkon 1 und 2:	Böden gefliest, Metallgeländer, gartenseitig mit Holzverkleidungen, überdacht, beleuchtet

3.1.3 Zustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten:	<ul style="list-style-type: none">- In den Räumen besteht allgemeiner Renovierungsbedarf an den Wand- und Deckenbekleidungen.- Im Badezimmer 1 sind die Fliesenfugen im Bereich der Dusche z. T. verfärbt. Das zweite Waschbecken wurde entfernt.- Die WCs sind stark verkalkt.- Am Parkettboden sind teilweise Gebrauchsspuren vorhanden.- Gemäß Auskunft der Eigentümer ist die Heizung zurzeit nicht funktionsfähig. Eine Reparatur der Heizung ist jedoch möglich.- An der Außenwand zwischen dem Badezimmer 1 (Duschbereich) und dem straßenseitigen Balkon ist erhöhte Feuchtigkeit erkennbar. Ggf. besteht hier eine Undichtigkeit in der Wasserleitung zur Dusche.
--------------------------	---

- Am gartenseitigen Balkon sind die Fliesenfugen im Randbereich gerissen. Die Holzverkleidung des Geländers ist z. T. verwittert.
- Sonstiges:
- Im Wohnhaus sind noch verschiedene Möbel und Gegenstände vorhanden, die ggf. zu entsorgen sind.
 - Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Rauchwarnmelder vorhanden.
- Energieausweis:
- Ein Energieausweis wurde für das Gebäude noch nicht erstellt. Bei Vermietung des Gebäudes oder bei Weiterverkauf des Grundstücks besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.
- Gesamtbeurteilung:
- Das Wohnhaus verfügt über einen zweckmäßigen Grundriss. Die Raumgrößen erfüllen heutige Wohnansprüche.
 - Am Gebäude wurden - bis auf die Erneuerung der Heizungsanlage - keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr und befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand.

3.2 Nebengebäude

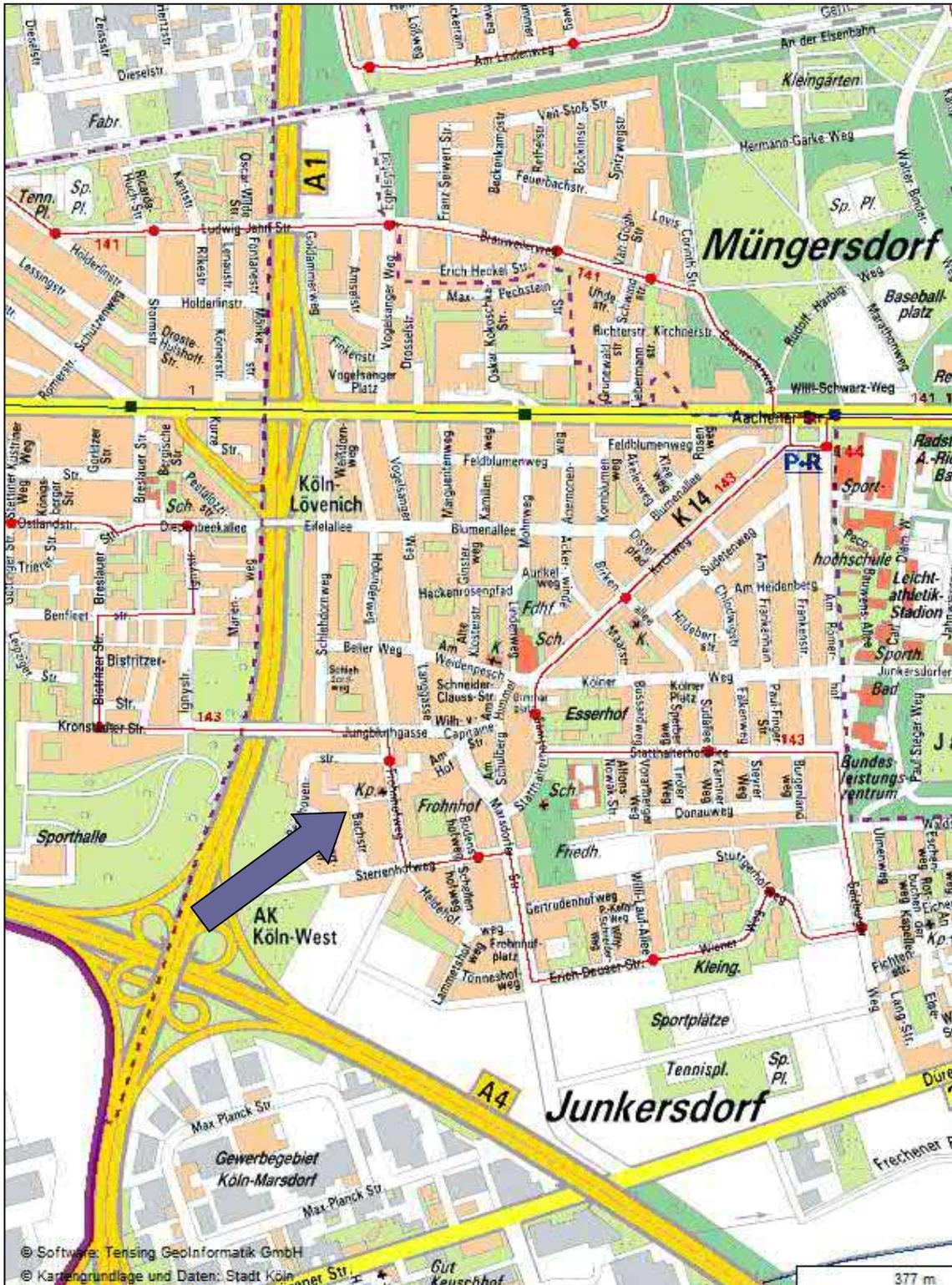
- Garage:
- massive Bauweise, Flachdach, Estrichboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke Beton gestrichen, Stahlschwinger, Strom- und Wasseranschluss, Waschbecken, beheizbar, Zugang zum Garten, Grundfläche ca. 3,00 m x 11,00 m

3.3 Außenanlagen

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

3.4 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

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



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



Straßenansicht von Nordosten



Straßenansicht von Osten



Straßenansicht von Südosten



Rückseitige Ansicht



Gartenbereich