

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 113/22

betreffend den 291/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit
fünf Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück

Am Altenberger Kreuz 1, Siegburger Straße 289 - 303
51105 Köln

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
Erdgeschoss rechts, im Haus Siegburger Straße 297 - 299, im
Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17.

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 der Wohnung war nicht möglich.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum
Stichtag 25. April 2024 ermittelt mit **220.000 €**

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

- Art des Wertermittlungsobjekts: Wohnungseigentum;
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Erdgeschoss rechts, in dem Mehrfamilienhaus Siegburger Straße 297 - 299 in Köln-Poll, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an zwei Abstellräumen im Kellergeschoss. Die Wohnfläche wird geschätzt auf ca. 79 m².
- Raumaufteilung:
3 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer, WC, 2 Abstellräume, Balkon
- Das Mehrfamilienhaus wurde Ende der 1920er Jahre errichtet.
- Besonderheiten: Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Der rückseitige Grundstücksbereich konnte nicht begangen werden und war nur zum Teil einsehbar. Die Gutachtenerstellung basiert auf der Ortsbesichtigung, auf den vorliegenden Unterlagen aus der Teilungserklärung und auf den Informationen der WEG-Verwaltung.
- Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.
- Zubehör: Es konnte kein Zubehör festgestellt werden.
- Altlastenkataster: Es sind keine Eintragungen vorhanden.
- Mieter: Die Wohnung wird von den Eigentümern genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt bzw. konnten nicht ermittelt werden.
- Betriebene Unternehmen: Von den Eigentümern betriebene Unternehmen konnten nicht festgestellt werden.
- Baulasten: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

- Überbau: Ein Teil des Gebäudes Siegburger Straße 289 - 291 wurde ab dem 1. Obergeschoss über das Flurstück 3196/109 (öffentlicher Fußweg) gebaut.
- Grunddienstbarkeiten zugunsten des Grundstücks: Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) am Grundstück Gemarkung Poll Flur 37 Flurstück 3196/109.
- Grunddienstbarkeiten zulasten des Grundstücks: Es sind keine Eintragungen zulasten des Grundstücks oder zugunsten anderer Grundstücke vorhanden.
- Denkmalschutz: Die Gebäude sind ein Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Der Denkmalschutz umfasst in der Regel das gesamte Gebäude (Äußeres und Inneres) sowie seine engere Umgebung.

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:	Porz Der Stadtbezirk Porz liegt im südlichen Teil von Köln am rechten Rheinufer und hat ca. 116.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst insgesamt 16 Stadtteile.
Stadtteil:	Poll Der Stadtteil Poll befindet sich im Nordwesten des Stadtbezirks direkt am Rhein und hat ca. 11.500 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren eine Straßenbahnlinie und zwei Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Über den Bahnhof Köln-Trimbornstraße - im Stadtteil Kalk - besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln Hbf./Siegburg. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle ca. 0,2 km Bahnhof Köln-Trimbornstraße ca. 2,5 km Innenstadt/Hauptbahnhof ca. 5,0 km Autobahnauffahrt BAB 4 ca. 1,5 km Flughafen Köln/Bonn ca. 14,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, Senioreneinrichtung, verschiedene Ärzte
Schulen:	2 Grundschulen und 1 Förderschule 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 Nordwesten des Stadtteils auf der Nordostseite der Siegburger Straße, an der Ecke zur Straße „Am Altenberger Kreuz“
Straßenart:	- Siegburger Straße: Durchgangsstraße (L 82) mit hohem Verkehrsaufkommen und Straßenbahnverkehr - Am Altenberger Kreuz: Nebenstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, einfache bis mittlere Wohnlage ²
Nachbarbebauung:	3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser, 2-geschossige Einfamilienhäuser, Grundschule (Janusz-Korczak-Schule), Bebauungen in geschlossener Bauweise
Umgebung:	Bahntrasse der Deutschen Bahn (ca. 200 m)
Naherholung:	Rheinufer (ca. 700 m)
Immissionen:	Belastungen durch Straßenverkehr und Straßenbahn- und Bahnverkehr
Parkmöglichkeiten:	in der Siegburger Straße

2.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	nahezu rechteckig
Ausrichtung:	nach Nordosten
Lage:	Ecklage
Straßenfronten:	ca. 100 m zur Siegburger Straße ca. 27 m zur Straße „Am Altenberger Kreuz“
Grundstücksgröße:	2.444 m ²
Topographie:	nahezu eben

2.3 Erschließung

Erschließung:	Die Wohnungen werden je nach Lage über die Siegburger Straße und die Straße „Am Altenberger Kreuz“ erschlossen. Das rückseitige Grundstück kann von einem öffentlichen Fußweg
---------------	---

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

(Flurstück 3196/109) aus begangen werden, der entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft.

- Straßenausbau:
- Siegburger Straße: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit Straßenbahnschienen in Fahrbahnmitte, beidseitigen Parkmöglichkeiten, beidseitigen Geh- und Radwegen, Entwässerung und Beleuchtung
 - Am Altenberger Kreuz: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung
 - Öffentlicher Fußweg: mit Asphalt befestigt, mit Entwässerung und Beleuchtung
- Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt nur ein Fluchtlinienplan vor.³ Im aktuellen Flächennutzungsplan⁴ (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 26.02.2024 beim Aktendepot der Stadt Köln eingesehen. Eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück war in der Bauakte nicht vorhanden. In der Bauakte war nur die Abgeschlossenheitsbescheinigung abgeheftet.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene Bebauung fügt sich in die Nachbarbebauung ein. Es wird daher davon

³ Plan Nr. 2016d, 5079 vom 22.08.1927, 29.12.1928, 24.11.1983, mit Festlegungen zu Straßen- und Baufluchtlinien.

⁴ Veröffentlicht unter <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/flaechennutzungsplan>.

ausgegangen, dass die Bebauung und Nutzung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

Überbau

Ein Teil des Gebäudes Siegburger Straße 289 - 291 wurde ab dem 1. Obergeschoss über das Flurstück 3196/109 (öffentlicher Fußweg) gebaut. Die Nutzung des Flurstücks 3196/109 ist über eine eingetragene Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) zugunsten des Wertermittlungsgrundstücks privatrechtlich gesichert.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln sind die Gebäude Baudenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Sie wurden am 15.05.1996 unter der laufenden Nummer 7878 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen. Der Denkmalschutz umfasst in der Regel das gesamte Gebäude (Äußeres und Inneres) sowie seine engere Umgebung.

In der denkmalpflegerischen Bewertung des Gebäudes sind u. a folgende wesentliche charakteristische Merkmale des Denkmals beschrieben:

Erbaut: 1927-1929. Häuserzeile östlich der Siegburger Straße am nördlichen Rand des Stadtteiles Köln-Poll. Vier Doppelhäuser auf querrechteckigem Grundriss mit hofseitigen Vorsprüngen (Siegburger Str. 289-303) und zwei durch die Straße "Am Altenberger Kreuz" getrennte Häuser auf L-förmigem Grundriss (Nr. 1 und 2) mit einem Laden- und zwei Büroanbauten; am Nordrand (Siegburger Straße 289) überbauter Durchgang zum Siedlungsinernen; Treppenhausachsen in Backstein (Siegburger Str. 289-303), Backsteinfries unter weit vorstehender Dachtraufe, Haustüren original (Holz, heute grau und weiß lackiert, einst dunkel gebeizt/lasiert). Im Inneren: Treppenhäuser mit Terrazzopodesten und -treppen, originaler Wandverfliesung bis auf halbe Wandhöhe in orangebraun (Siegburger Str. 293-303) sowie alten Geländern mit Stäben und Handlauf in Holz.

Die Rasenflächen hinter der Häuserzeile, die von Bäumen begrenzt werden und mit alten Teppichklopfstangen besetzt sind, sowie der Vorgartenbereich "Am Altenberger Kreuz" 1 mit seiner zum Hauseingang halbrund einschwingenden Backstein-Einfriedungsmauer sind Bestandteil des Denkmals.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit vier vollunterkellerten, 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit nicht ausgebauten Dachgeschossen und einem 1- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhaus mit Walmdach und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss bebaut. Die Gebäude

sind als Zweispänner bzw. Dreispänner konzipiert. Gemäß Teilungserklärung befinden sich insgesamt 37 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit auf dem Grundstück.

Der rückseitige Grundstücksbereich ist begrünt und mit einem Zaun eingefriedet. Der Bereich konnte nicht begangen werden und war nur zum Teil einsehbar.

3.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Die Gebäude wurden 2007 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, wobei 2 Untergemeinschaften gebildet wurden (Siegburger Straße 289 - 303, Am Altenberger Kreuz 1). Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Haus Siegburger Straße 297 - 299, im Erdgeschoss rechts.

3.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes Siegburger Straße 297 - 299

Nutzungseinheiten:	6 Wohnungen
Baujahr:	ca. 1927 - 1929 (gemäß Auskunft zum Denkmalschutz)
Modernisierungen in den letzten Jahren:	keine bekannt bzw. erkennbar
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	in Ziegelmauerwerk
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Sockel und Treppenhausbereich in Backstein
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden im Erdgeschoss
Hauseingang:	Eingangstloggia, Eingangstür in Kunststoff mit Glasfüllung, Klingelleiste, Gegensprechanlage, beleuchtet

Heizung:	Gasetagenheizungen ⁵ (gemäß Auskunft der Verwaltung)
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Erneuerung der Fenster verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Elektroinstallation:	vermutlich in mittlerer Ausführung und Ausstattung
Treppenhaus:	Terrazzotreppe, Geländer mit Stäben und Handlauf in Holz, Terrazzobodenbeläge, Wände mit Fliesensockel, Decken verputzt und gestrichen, Belichtung über Treppenhausfenster, Briefkastenanlage
Kellergeschoss:	Estrichboden, Wände und Decke gestrichen, feuerhemmende Tür zum Erdgeschoss, Kellerabstellräume mit Mauerwerkswänden abgetrennt, Flur mit Zugang zur Kelleraußentreppe
Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss:	2 Räume, von der Kelleraußentreppe aus zu begehen (gemäß Aufteilungsplan) Die Räume konnten nicht besichtigt werden.
Gemeinschaftsräume im Dachgeschoss:	2 Räume (gemäß Aufteilungsplan) Die Räume konnten nicht besichtigt werden.
Sonstige Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	Balkone, Kelleraußentreppe

3.1.2 Nebengebäude

keine vorhanden

3.1.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

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

⁵ Die Gasetagenheizungen befinden sich im Sondereigentum.

3.1.4 Allgemeinzustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten:	keine bekannt bzw. erkennbar
Allgemeinzustand:	Die Gebäude wurden regelmäßig instand gehalten und teilweise modernisiert. Der sichtbare Teil der Wohngebäude und des Grundstücks befinden sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.
Untergemeinschaften:	Für die beiden Untergemeinschaften werden separate Erhaltungsrücklagen gebildet. Soweit sich Instandhaltungsarbeiten auf die Gebäude von nur einer Untergemeinschaft beziehen, sind diese Kosten auch nur von den Eigentümern dieser Untergemeinschaft zu tragen. Die weiteren Betriebskosten werden soweit möglich separat für jedes Wohnhaus abgerechnet.
Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft:	Nach Auskunft der Verwaltung bestehen keine besonderen Beschlüsse der Gemeinschaft (z. B. Sonderumlagen, Modernisierungsmaßnahmen).
Energieausweis:	Für die Gebäude liegt aktuell kein Energieausweis vor. Gemäß Gebäudeenergiegesetz besteht bei Baudenkmälern keine Verpflichtung, einen Energieausweis zu erstellen. ⁶
Energetischer Zustand:	An den Gebäuden wurden vermutlich bis auf die Erneuerung der Fenster keine wesentlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

3.2 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 17

Da eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht möglich war, beziehen sich die folgenden Beschreibungen auf die Unterlagen aus der Teilungserklärung.

Lage der Wohnung:	Erdgeschoss rechts
Raumaufteilung:	3 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer, WC, 2 Abstellräume, Balkon

⁶ Vgl. § 79 Abs. 4 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

Wohnfläche: ⁷	Zimmer 1	ca. 14,00 m ²
	Zimmer 2	ca. 18,50 m ²
	Zimmer 3	ca. 14,30 m ²
	Küche.....	ca. 17,10 m ²
	Flur	ca. 7,70 m ²
	Badezimmer	ca. 3,40 m ²
	WC	ca. 1,30 m ²
	Abstellraum 1	ca. 0,80 m ²
	Abstellraum 2.....	ca. 0,30 m ²
	Balkon (Flächenanteil 25 %)	ca. <u>1,10 m²</u>
	Wohnfläche gerundet	ca. 79,00 m ²

Grundrissgestaltung:

- Küche mit Zugang zum Abstellraum 1 und mit Zugang zum Balkon
- Flur mit Abstellraum 2
- Zimmer 2 zusätzlich mit Zugang zum Zimmer 3
- Alle Räume werden vom Flur aus erschlossen.

Besonnung/Belichtung: Zimmer 1 und 2 nach Südwesten, Zimmer 3 und Küche nach Nordosten ausgerichtet

Anmerkung zur Wohnfläche: Eine Wohnflächenberechnung war in der Teilungserklärung nicht vorhanden. Die Wohnfläche wurde daher aus dem Aufteilungsplan ermittelt, der im Maßstab 1:100 vorlag. Da im Aufteilungsplan keine Vermaßungen angegeben sind, basieren die Raumgrößen auf den Maßen, die aus dem Plan herausgemessen wurden.

Ausstattung/Beschaffenheit: Die tatsächliche Wohnungsausstattung ist nicht bekannt und kann erst nach einer Innenbesichtigung der Wohnung festgestellt werden. Auch kann die tatsächliche Wohnungsgröße erst nach Durchführung eines örtlichen Aufmaßes ermittelt werden.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage erstellt, dass die Ausstattung teilweise modernisiert wurde und die Wohnungsgröße rd. 79 m² beträgt.

⁷ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Flächen für Balkone/Terrassen werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet.

Kellerabstellräume

(Sondernutzungsrecht): Die Kellerabstellräume konnten nicht besichtigt werden.

Sonstige Vereinbarungen/Informationen

Sondernutzungsrechte: Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums ist das Sondernutzungsrecht an zwei Abstellräumen im Kellergeschoss vereinbart, die im Aufteilungsplan mit Nr. K 28 und K 29 bezeichnet sind.

Kostentragung gemäß

Teilungserklärung: Gemäß § 7 Punkt 7.1.2 der Gemeinschaftsordnung (Anlage 3 zur Teilungserklärung) obliegt „die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, wie auch die Instandhaltung und die Erneuerung der Außen- und Innenfenster und der Fensterrahmen sowie vorhandener Rollläden und der Kellerabschlusstüren und die Instandhaltung der Wohnungseingangstüren im Innenbereich ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.“

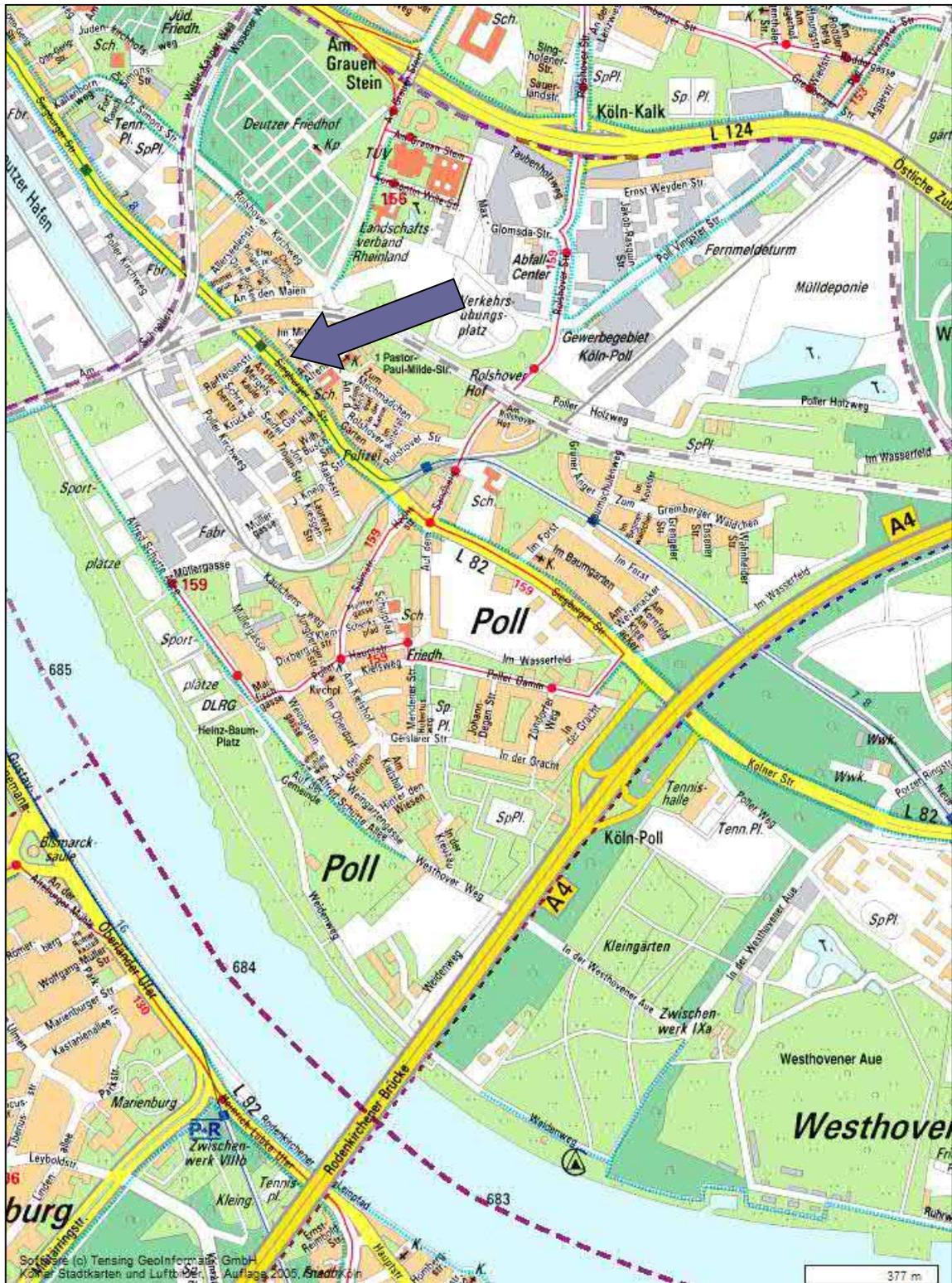
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemeinschaftseigentum: Bei der Wertermittlung wird berücksichtigt, dass die Gebäude unter Denkmalschutz stehen. Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum nicht zu erkennen.

Sondereigentum: Es waren keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale am Sondereigentum feststellbar.

3.4 Besonderheiten

Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, 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)



Straßenansicht von Süden (Häuserzeile Siegburger Straße 289 - 301)



Straßenansicht von Nordwesten (Häuserzeile Siegburger Straße 299 - 303)



Straßenansicht von Westen (Haus Siegburger Straße 297 - 299)



Rückseitiges Grundstück