



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 07.02.2024

HAUPTSTRASSE 69

TEL.: 0 22 38 / 96 51 02

FAX : 0 22 38 / 96 51 222

E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 23.351

Internetversion

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Gutachten)

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

06.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Wohnungseigentum Nr. 65 im Erdgeschoss
des Mehrfamilienwohnhauses
Johannes - Prassel - Straße 51

50765 Köln (Esch / Auweiler)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln

Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache

./ . XXX XXX und XXX XXX

AZ: 93 K 052 / 23



1. Vorbemerkung

Die vorliegende Kurzfassung des Verkehrswertgutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte (auszugsweise) Inhalte.

Personen- und adressenbezogene Daten sind aufgrund des Datenschutzes nicht enthalten bzw. durch Platzhalter (X) ersetzt. Datum und Unterschrift siehe Gutachten.

Das vollständige Gutachten (inkl. Berechnungen, Wertermittlung, Anlagen) kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Köln, Reichenspergerplatz 1, 50670 Köln (Neustadt - Nord), Abt. 93, Zimmer 28, Tel.: 0 22 1 / 77 11 - 323 eingesehen werden (Geschäftszeiten: Mo. - Mi. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Do. 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr und Fr. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr).

Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

2. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Wohnungseigentumseinheit Nr. 65, in der Mehrfamilienwohnanlage " Johannes - Prassel - Straße 17, 35, 51 ", insgesamt bestehend aus 3 Häusern (voll unterkellert, mit einem Erd- / PKW - Garagengeschoss und 4 bis 5 Obergeschossen) und einer PKW - Tiefgarage mit 42 PKW - Stellplätzen unter dem Innenhof, aufgeteilt in insgesamt 96 Wohnungs-, 39 Teileigentumseinheiten (PKW - Garagen) und 42 Teileigentumseinheiten (PKW - Tiefgaragenstellplätze), davon die Wohnungseigentumseinheit Nr. 65 im Erdgeschoss des Hauses " Johannes - Prassel - Straße 51 " mit dem wohnungsergänzenden Kellerabstellraum Nr. 65 (SNR).

Bodenwertanteil		€	48.300.-
Grundstücksgröße:	6.038 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 1.290.-		
Sachwert		€	72.700.-
Ertragswert		€	110.300.-
Wohnfläche WoFIV:	rd. 41 m ²		
PKW - Stellplatz:	--.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 4.680.-		
Rohertragsfaktor:	23,6 -fach		
Liegenschaftszins:	1,50 %		
Baumängel und -schäden:	€ 7.500.-		
Verkehrswert / Marktwert			
(rd. € 2.683.- je m ² Wohnfläche inkl. SNR an dem wohnungsergänzenden Kellerabstellraum Nr. 65)		€	110.000.-
Dienstbarkeit (II/1)			
als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG		€	--.
Dienstbarkeit (II/2)			
als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG		€	--.
Dienstbarkeit (II/3)			
als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG		€	--.

3. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Esch / Auweiler liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 11 km nordwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof bzw. ca. 4 km nordöstlich der Stadt Pulheim. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtbezirk 6 (Köln - Chorweiler) besteht aus 12 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 83.300 Einwohner, davon Esch / Auweiler mit ca. 6.950 Einwohnern.

Das mit einem Mehrfamilienwohnhausblock mit einer PKW - Tiefgarage - insgesamt bestehend aus 3 Häusern und 1 PKW - Tiefgarage, aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten - bebaute Grundstück liegt im nordwestlichen Stadtteilbereich, nördlich der " Chorbuschstraße " (Hauptdurchgangsstraße).

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit Mehrfamilienwohnhäusern in Zeilenbauweise bzw. Blockbauweise, Reihenwohnhäusern und teilweise mit Einfamilienwohnhäusern aufgelockert bebaut. Im weiteren Umfeld befindet sich eine Hofanlage und Kirchen. An die Stadtteilbebauung grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im weiteren Umfeld befinden sich die Naherholungsgebiete " Escher See " und " Pescher See ".

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, eine Schule, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den benachbarten Stadtteilen vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Kreis- und Landstraßen (" Chorbuschstraße " als L 93), und über die Autobahn A 57 (Anschlussstelle " Köln - Chorweiler ") mit Anschluss an den Kölner Autobahnring in ca. 2.300 m Entfernung.

Eine Busverbindung mit Anschluss an die S - Bahnhaltestelle " Köln - Longerich " verkehrt in der nahe " Chorbuschstraße ". Die S - Bahnhaltestelle " Volkhovener Weg " liegt ca. 3 km östlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere linksrheinische Kölner Vorortwohnlage zu bezeichnen.

4. Grundstücksbeschreibung

Erschließung:

Die " Johannes - Prassel - Straße " ist als öffentliche Erschließungsstraße ca. 16,50 m breit, ist ausgebaut und asphaltiert und hat Parktaschen und beidseitig Bürgersteige. Der Stichweg ist als Sackgasse mit Wendeplatz ca. 9,00 m breit und hat beidseitig Bürgersteige. Die Straße ist als " Tempo 30 " - Zone verkehrsberuhigt ausgebaut.

Die " Chorbuschstraße " ist als öffentliche Erschließungsstraße / Hauptdurchgangsstraße ca. 10,50 m breit, ausgebaut und asphaltiert und hat beidseitig Bürgersteige.

Das zu bewertende Grundstück wird von mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 26.10.2023 wird ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Bei der " Chorbuschstraße " handelt es sich im Grundstücksbereich derzeit um die freie Strecke der L 93. Solange die Straße im Grundstücksbereich außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, unterliegt das o.g. Grundstück hierfür nicht der Erschließungsbeitragspflicht. Sollte sich diese Situation ändern, werden Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben. Die Berechnung und Einziehung des Erschließungsbeitrages hierfür bleibt daher ausdrücklich vorbehalten.

Ein Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1969 (GV. NW. S. 712) ist zurzeit nicht zu entrichten. Straßenlandabgaben sind nicht zu erwarten; vorbehalten bleibt die Erhebung eines Straßenbaubeitrages für eventuelle spätere Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 27.10.2023 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.

Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 24.10.2023 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. BP 462 vom 25.03.1985, mit folgenden Festsetzungen:

- *" WA " - allgemeines Wohngebiet, fünf - bis sechsgeschossige, geschlossene Bebauung, bei einer GFZ von 1,2, Festlegungen von Baugrenzen, FD (Flachdach), TGa (Tiefgarage) sowie Festsetzung von Grenzen verschiedener Nutzung und Maßen baulicher Nutzung. "*

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,29

GFZ (§ 20 BauNVO) = 1,59

Baulasten:

Lt. der Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 24.10.2023 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NRW eingetragen. Der Bodenwert - Ermittlung wird der baulastenfremde Wert zu Grunde gelegt.

6. Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) vom 24.10.2023.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

Namen der Mieter / Pächter:

Gem. Auskunft des Zwangsverwalters ist die Wohnung zu einer monatlichen Gesamtmiete von € 463,95 fremdvermietet. Der dazugehörige Mietvertrag wurde dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 65 wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

Verwalter der Eigentümergemeinschaft:

XXX XXX

Zwangsverwaltung:

XXX XXX

Hausgeld / Sonderumlagen / Eigentümerbeschlüsse:

Das monatliche Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. 65 beträgt lt. Auskunft des Zwangsverwalters z.Zt. € 201.- mtl. inkl. Heizkosten.

Eine Rücklage der Eigentümergemeinschaft, ggf. Sonderumlagen und wert-relevante Eigentumsbeschlüsse wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung vom 07.12.1972, Notar XXX XXX, Köln, UR. - Nr. 4184 / 1972 W und Nachtrag zur Teilungserklärung vom 10.04.1975, Notar XXX XXX, Köln, UR. - Nr. 1010 / 1975 W wurden eingesehen und folgende Eckdaten entnommen:

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG: (...)

- " *Miteigentumsanteil von 620 / 100.000 -tel, verbunden mit dem Sonder-eigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (1) bestehend aus 1 Zimmer, Kochnische, Diele, Bad, groß 41,22 m², Nr. 65 des Aufteilungsplanes.* "

Die bauliche Abgeschlossenheit der Stadt Köln (AZ.: 62/1-W-74/73) gemäß der Bescheinigung des § 7, Abs. 4, Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes für die Wohnhäuser mit den PKW - Garagen datiert vom 12.06.1973:

" Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit Ziffer 1 - 96 bezeichneten Wohnungen sowie mit Ziffer I - XXXIX bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Garagen im Erdgeschoss) in dem bestehenden Gebäude auf vorgenanntem Grundstück sind baulich in sich abgeschlossen und entsprechen den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des WEG (Wohnungseigentumsgesetz) "

Die bauliche Abgeschlossenheit der Stadt Köln gemäß der Bescheinigung des § 7, Abs. 4, Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes für die Wohnhäuser mit den PKW - Garagen datiert vom 24.02.1975:

" Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit den Ziffern 29, 32, 61, 64, 93, 96 bezeichneten Terrassen im Dachgeschoss und mit Ziffer 1/a - 42/a bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Stellplätze) in der Tiefgarage sind in sich abgeschlossen und entsprechen den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des WEG (Wohnungseigentumsgesetz) "

7. Bebauung

Wohnungseigentumseinheit Nr. 65,

in der Mehrfamilienwohnanlage " Johannes - Prassel - Straße 17, 35, 51 ", insgesamt bestehend aus 3 Häusern (voll unterkellert, mit einem Erd- / PKW - Garagengeschoss und 4 bis 5 Obergeschossen) und einer PKW - Tiefgarage mit 42 PKW - Stellplätzen unter dem Innenhof, aufgeteilt in insgesamt 96 Wohnungs-, 39 Teileigentumseinheiten (PKW - Garagen) und 42 Teileigentumseinheiten (PKW - Tiefgaragenstellplätze), davon die Wohnungseigentumseinheit Nr. 65 im Erdgeschoss des Hauses " Johannes - Prassel - Straße 51 " mit dem wohnungsergänzenden Kellerabstellraum Nr. 65 (SNR) enthaltend:

Kellergeschoss:

wohnungsergänzender Kellerabstellraum Nr. 65 (SNR),
anteilig am Gemeinschaftseigentum: Trockenraum, Heizung / Hausanschlüsse, Gemeinschaftsflächen.

Erdgeschoss:

WE Nr. 65 mit: 1 Zimmer, Kochnische, Diele, Bad.
anteilig: Hauseingang, Treppenhaus, Flur, Vorfläche, Gemeinschaftsflächen

1. bis 5. Obergeschoss:

anteilig: Treppenhaus, Flur, Gemeinschaftsflächen.

(...) anteilig besonders zu bewerten:

- kleine Vordächer an den Hauseingängen,
- Balkone (Stahlbetonkragplatte, Fliesenbelag, Metallgeländer mit Strukturglas - Glasfüllung, Rinnen, Speier),
- Personenaufzug (Tragkraft 600 kg / 8 Personen, Baujahr 1972, Umbau 1998, Fa. " Lechner Aufzüge ", Stahlkabine),
- Tiefgaragenrampe.

8. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecken, Stahlbetontreppen, Anstrich, Metallrohrhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststein, Metallgeländer mit Mipolam-überzug.

Decken über den Obergeschossen:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststein, Metallgeländer mit Mipolam-überzug.

Dach:

Flachdach, Stahlbeton, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, bituminöse Abdichtung, innere Entwässerung, Dachrandprofile.

Fassade:

Faserzementverkleidung (vorgehängte Eternitfassade), mehrfarbig.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Anstrich, Treppenhaus: Kunststein, Wohnung: Estrich, Textilbelag, Bad: Fliesen.

Fenster:

Leichtmetall - Fenster mit " thermisch nicht getrennten Profilen " Isolierverglasungen, Dreh- / Drehkippsbeschläge, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, PVC - Rollläden, Stahlkellerfenster.

Türen:

Leichtmetall - Glas - Haustür mit Mittelstrebe, Stoßgriff und Seitenteil, Klingel- und Gegensprechanlage, Holz - Wohnungseingangstür mit Spion, Stahlzarge, innerhalb der Wohnung: Stahlzargen, Holztüren, teils mit Glasausschnitten, Weißblechbeschläge, Holzverschlüsse im Keller (Mieterkeller), FH - Tür an der Heizung, Metall - Tore zu den PKW - Kleingaragen.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel, Bad: Wandfliesen, Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich.

Sanitärausstattung (exemplarisch):

Bad (EG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, teils Dekorfliesen), elektrische Lüftung, Waschmaschinenanschluss, normale, zeittypische Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres entsprechend, mäßiger baulicher Zustand, WC - Anlage zurzeit defekt.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau der Wohnung Nr. 65 entspricht einfachen Wohnansprüchen. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem mäßigen, vernachlässigten baulichen Pflegezustand; teils Zerstörungen.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind zeittypisch normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausstattungsstandard des Baujahres bzw. gering der Teilmodernisierungsjahre / -phasen.

Baujahr:

Ca. 1972 / 75, Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum ca. 1975, Bad modernisiert.

Grundrisslösung:

1 Zimmerappartement, für "Single - Haushalt" geeignet, wirtschaftlich günstig geschnitten, mäßige Belichtung, innenliegendes Bad, ohne Balkon / Freisitz.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 (Grundsatz der Modellkonformität) abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Berücksichtigungseindrucks angesetzt.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als ausreichend zu bezeichnen; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf 30 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren).

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. mittelfristig erforderlich.

Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen), die zur Beseitigung der behebbaren Mängel und Schäden aufzuwenden sind, geschätzt. Die Zusammenstellung dieser Kostenschätzung *) entspricht der normalen Markteinschätzung für die anzusetzende Wertminderung. Folgende Minderwerte (mittlerer Reparaturaufwand bezogen auf das Wohnungseigentum Nr. 65) sind im Vergleich zu einem Wohnungseigentum gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- erhöhte Gebrauchsspuren und Abnutzungs- sowie Verschleißerscheinungen, teils Zerstörungen (Wohnungstür),
- erhöhte Nikotinbelastung (nikotingelbe Wände),
- teils schadhafte Türblätter,
- teils fehlende Steckdosen / Lichtschalter,
- defekt WC - Anlage,
- teils Schwarzsimmel auf Wandoberflächen,
- mäßiger Allgemeinzustand.

*) In Anlehnung an: " Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden ", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 147. Ergänzung.

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden:

€ 7.500.-

(...) entspricht rd. €/m² 183.- bei rd. 41 m² Wohnfläche.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhaften Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

In dem Objekt besteht ein allgemeiner Modernisierungsrückstau in Bezug auf die Elektro- und Sanitärinstallationen, die Heizungsinstallationen sowie dem Innenausbau.

Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SÜwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (in Wasserschutzgebieten) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Ein Energieverbrauchsausweis vom 30.01.2019 nach § 16 der Energieeinsparverordnung mit der Ausweisung eines Energieverbrauchs von 104,5 kWh/(m²a) bzw. einem Primärenergiebedarf von 115,0 kWh/(m²a) wurde vorgelegt.

Außenanlagen (anteilig):

Befestigte Wege, gepflasterter Innenhof, begrünte Freiflächen, Einfriedungen, Zugangswege, betonierte Rampe zur PKW - Tiefgarage, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

9. Zusammenstellung der Wohnflächen (WoFIV)

Wohnungseigentumseinheit Nr. 65

in der " Johannes - Prassel - Straße 51 "

Erdgeschoss

Zimmer:	=	21,97 m ²
Kochnische:	=	6,62 m ²
Flur:	=	8,35 m ²
Spind:	=	1,35 m ²
Bad:	=	4,37 m ²
		42,66 m ²
42,66 m ² x 0,97	=	41,38 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche gem. WoFIV mit rd. 41 m² angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 (siehe Zeichnungen in der Anlage zum Gutachten) mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

(Bauzahlenberechnung siehe Gutachten).

10. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch)

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 08.08.2023; die angegebenen Grundbucheinträge geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Wert einfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von	Esch
Blatt	2552
Gemarkung	Esch
Flur	10
Flurstück	592
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Johannes - Prassel - Straße 17, 35, 51.
Größe	6.038 m ²
Miteigentumsanteil	von 620 / 100.000 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 65 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss (1) Johannes - Prassel - Straße 51 (UE 35 = Haus C).

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 2488 bis 2622 und 2623 bis 2664, ausgenommen dieses Grundbuchblatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Sie ist nicht erforderlich im Falle der Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie oder bei Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Sie ist ferner nicht erforderlich, wenn ein Realgläubiger ein im Wege der Zwangsvollstreckung erworbenes Teileigentum veräußert.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 07.12.1972; eingetragen am 27.08.1973 und vom 10.04.1975; eingetragen am 27.08.1973 und am 10.02.1976.

Bestandsverzeichnis (als

herrschende Rechte):

- lfd. - Nr. 2

Mitbenutzungsrecht (Heizungs-, Warmwasser- und Antennenanlage) an dem Grundstück Esch Flur 10 Nr. 364, 400, eingetragen in Esch Blätter 2687 bis 2733 Abt. II Nr. 29.

Abt. I / Eigentümer / -in

9.1 XXX XXX,
geboren am XX.XX.XXXX,
9.2 XXX XXX, geborene XXX,
geboren am XX.XX.XXXX.
- zu je ½ - Anteil -

Abt. II

- lfd. - Nr. 1

Recht der XXX XXX in Köln auf den Bau, Betrieb und Unterhaltung der Wasserversorgungsleitung WNW 100 verbunden mit einem Geh-, Fahr- und Materiallagerungsrecht sowie Bau-, Aufwuchs- und Einwirkungsbeschränkungen. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 12.11.1971 am 11.01.1972 in Blatt 3435 und bei Begründung von Sondereigentum mitübertragen am 27.08.1973,

- lfd. - Nr. 2

Das Recht der XXX XXX, Köln auf die Unterbringung und den Betrieb einer Stationseinrichtung sowie Verlegung von Kabeln und Leitungen.

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 27.06.1973 gleichrangig mit II/3 eingetragen am 03.08.1973 in Blatt 3435 und bei Begründung von Sondereigentum mitübertragen am 27.08.1973,

- lfd. - Nr. 3

Betretungsrecht zum Zwecke der Wartung der Heizungs-, Warmwasser- und Antennenleitungen sowie die Verpflichtung auf Unterlassung der Errichtung und Unterhaltung eigener Heizungs- oder zentraler Warmwasser- oder Antennenanlagen für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke

Sinnersdorf, Flur 10, Nr. 364 und 400, eingetragen im Grundbuch von Sinnersdorf Blatt 0863. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 27.06.1973 unter Vermerk in Blatt 0863 gleichrangig mit II/2 eingetragen am 03.08.1973 in Blatt 3435 und bei Begründung von Sondereigentum mitübertragen am 27.08.1973,

- lfd. - Nr. 4 - 12 *gelöscht,*
- lfd. - Nr. 13 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 93 K 52 / 23), eingetragen am 08.08.2023,*
- lfd. - Nr. 14 *Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 93 L 4 / 23), eingetragen am 08.08.2023.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II und das herrschende Recht im Bestandsverzeichnis als wesentlicher Bestandteil des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Wohnungseigentumseinheit Nr. 65 nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.