

# EXPOSÉ

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 064/21

betreffend das mit einem Dreifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück

Olpener Straße 450

51109 Köln

Grundbuch von: Merheim, Blatt 8687

Gemarkung: Merheim

Flur: 15

Flurstück: 286/1

**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](mailto:info@sv-tschersich.de)



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag  
30. November 2021 ermittelt mit **420.000 €**.

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: Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, 3-geschossigen Dreifamilienhaus mit Mansarddach und einer Garage, Olpener Straße 450 in Köln-Merheim. Die Wohnungsgrößen liegen bei rd. 77 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 231 m<sup>2</sup>.

Das Baujahr des Wohngebäudes ist unbekannt. Es wurde vermutlich Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet. Die Garage wurde ca. 1970 errichtet. Am Wohnhaus bestehen erhebliche Sanierungs- und Fertigstellungsarbeiten.

Besonderheiten:

- Im Wohnhaus ist keine Heizung vorhanden.
- Die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind aufgrund ihres Zustands nicht bewohnbar.
- Es bestehen erforderliche Brandschutzmaßnahmen an den Geschossdecken und im Treppenhaus, die umgehend durchzuführen sind.

Wohnungsbindung:

Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör:

Es ist kein Zubehör vorhanden.

Altlasten:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich der nachrichtlich erfassten Altablagerung mit der Nr. 80605 und der Bezeichnung „Olpener-/Winterberger Straße“. Bei der Verdachtsfläche handelt es sich um eine ehemalige Ziegeleigrube, die nach 1945 verfüllt wurde. Nach nutzungsbezogener Sanierung wurde die Altablagerung nachrichtlich im Kataster aufgenommen. Bei Nutzungsänderungen ist in der Regel eine Neubewertung erforderlich und unter Umständen sind weitere Maßnahmen durchzuführen.

Mieter:	Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sowie zwei Räume im Kellergeschoss (Waschküche, Keller Whg. 3) sind vermietet. Für die Wohnung im 1. Obergeschoss bestehen aufgrund des Zustands der Wohnung keine Mieteinnahmen. In der Wohnung im 2. Obergeschoss sind die vorhandenen Zimmer jeweils separat vermietet. Gemäß Auskunft eines Mieters wird für zwei Zimmer eine Miete von insgesamt 270 € bezahlt. Die Mietzahlungen für die beiden anderen Zimmer im 2. Obergeschoss und für die Räume im Kellergeschoss konnten nicht festgestellt werden.
Betriebene Unternehmen:	Vom Eigentümer 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:	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. <sup>1</sup>
Stadtbezirk:	Kalk Der Stadtbezirk Kalk liegt im östlichen Teil von Köln auf der rechten Rheinseite und hat ca. 121.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Humboldt/Gremberg, Kalk, Vingst, Höhenberg, Ostheim, Merheim, Brück, Rath/Heumar und Neubrück.
Stadtteil:	Merheim Der Stadtteil Merheim befindet sich im Norden des Stadtbezirks und hat ca. 11.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren eine Straßenbahnenlinie und Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Über den Bahnhof Köln-Trimbornstraße (Stadtteil Kalk) besteht der Anschluss an den S-Bahn- und Regionalverkehr Richtung Köln Hbf./Gummersbach. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle ..... ca. 0,4 km Bahnhof Köln-Trimbornstraße ..... ca. 3,5 km Innenstadt/Hauptbahnhof ..... ca. 7,0 km Autobahnauffahrt BAB 4 ..... ca. 2,0 km Flughafen Köln/Bonn ..... ca. 9,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, einige Ärzte
Schulen:	1 Grundschule ist im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auf der Olpener Straße.

---

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

Innerörtliche Lage:	im Süden des Stadtteils auf der Südseite der Olpener Straße
Straßenart:	Durchgangsstraße (B55) mit hohem Verkehrsaufkommen
Lagequalität:	Vorortlage, einfache bis mittlere Wohnlage <sup>2</sup>
Nachbarbebauung:	2- bis 3-geschossige Mehrfamilienhäuser, Bebauungen in offener Bauweise
Umgebung:	Gegenüber vom Bewertungsgrundstück befindet sich ein Supermarkt (Aldi). In ca. 200 m Entfernung verläuft die Bundesautobahn 3. Südöstlich des Grundstücks, in ca. 400 m Entfernung, befindet sich das städtische Krankenhaus Merheim.
Immissionen:	Belastungen durch Straßenverkehr und Flugverkehr des Flughafens Köln/Bonn
Parkmöglichkeiten:	in der Olpener Straße

## 2.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	rechteckig
Ausrichtung:	nach Südosten
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 14,50 m
Grundstückstiefe:	ca. 56 m
Grundstücksgröße:	807 m <sup>2</sup>
Topographie:	Der rückseitige Grundstücksteil liegt tiefer als das Straßenniveau.

## 2.3 Erschließung

Erschließung:	Das Wohnhaus und die Garage werden von der Olpener Straße aus über das Flurstück 1935 erschlossen. Das Flurstück 1935 steht im Eigentum der Stadt Köln (öffentliche Verkehrsfläche).
---------------	--

---

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

Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit einseitigen Parkmöglichkeiten, beidseitigen Gehwegen, einseitigem Radweg, 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 trifft der Bebauungsplan Nr. 73459/02 vom 06.07.1970 folgende Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), Grundflächenzahl (GRZ) = 0.3, offene Bauweise, 3 Vollgeschosse mit Satteldach (SD), eine Baulinie an der Straßengrenze und eine gartenseitige Baugrenze sind vorgegeben (Bautiefe ca. 14 m), textliche Festsetzungen sind vorhanden

In den textlichen Festsetzungen ist die Mindestgröße von Baugrundstücken angegeben, die u. a. bei Errichtung von Gebäuden für den dauernden Aufenthalt von Personen eine Größe von mindestens 100 m<sup>2</sup>, eine Straßenfront von mindestens 5 m und eine Grundstückstiefe von mindestens 16 m aufweisen müssen. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1968.

### Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 23.11.2021 beim Aktendepot der Stadt Köln eingesehen. Eine Baugenehmigung für das vorhandene Wohngebäude auf dem Grundstück war in der Bauakte nicht vorhanden. Es lag nur eine Baugenehmigung vom 15.06.1970 für den Neubau einer Garage und für die Änderung der Fenstergrößen in der straßenseitigen Fassade des Wohnhauses vor. Ein Bauantrag aus dem Jahr 1989 für die Errichtung einer Vogelvoliere (5,25 m x 6,10 m) an der westlichen Grundstücksgrenze wurde von Seiten des Bauamts abgelehnt. Des Weiteren lag in der Bauakte ein Abweichungsbeschied vom 10.10.2002 über den nachträglichen Einbau eines 2. Handlaufs im Treppenhaus vor, da sich die nutzbare Breite der Treppe durch den 2. Handlauf auf 80 cm reduziert. Die Abweichung wurde befristet erteilt. Sofern der Bedarf eines 2. Handlaufs nicht mehr besteht (Mieter-/Eigentümerwechsel), ist dieser zu entfernen.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde nach der Errichtung des Wohngebäudes aufgestellt. Im Bebauungsplan ist das Gebäude auf dem Grundstück als Bestand dargestellt. In dieser

Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass die Bebauung mit dem Wohnhaus und der Garage der Zulässigkeit entspricht.

### **3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen**

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, 3-geschossigen Dreifamilienhaus mit Mansarddach und einer Garage bebaut. Die Garage ist an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet. Zwischen der Garage und dem Wohnhaus besteht ein Zugang zum Garten, der mit einem Tor gesichert ist.

Das Wohnhaus ist an die nördliche und östliche Grundstücksgrenze gebaut und als Ein-spänner konzipiert. Insgesamt befinden sich drei 3-Zimmer-Wohnung im Objekt.

Der Bereich vor dem Wohnhaus wird von den Hausbewohnern als Parkplatz genutzt. Dieser Grundstücksteil ist nicht Bestandteil des zu bewertenden Grundstücks. Es befindet sich im Eigentum der Stadt Köln (öffentliche Verkehrsfläche).<sup>3</sup>

Der rückseitige Bereich des Grundstücks liegt tiefer als das Straßenniveau. Dadurch besteht vom Kellergeschoß aus ein ebenerdiger Zugang zum Gartenbereich. Der Gartenbereich ist begrünt und 2-seitig mit einer Mauerwerkswand eingefriedet. Hier befinden sich auch verschiedene Holzschuppen, ein größerer Abstellraum und eine befestigte Terrasse.

#### **3.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes**

Nutzungseinheiten:	3 Wohnungen
Baujahr:	unbekannt, vermutlich Anfang des 20. Jahrhunderts
Modernisierungen:	Dacheindeckung inkl. Dämmung erneuert, Fenster und Leitungen z. T. erneuert
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Betondecke mit Stahlträgern über dem Kellergeschoß
Dachkonstruktion:	Mansarddach mit Krüppelwalm
Dacheindeckung:	Dachpfannen

---

<sup>3</sup> Dieser Bereich ist auch im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	in Ziegelmauerwerk
Außenansicht:	mit Holzfaserplatten und Faserzementplatten verkleidet, gartenseitig verputzt
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Einfachverglasung und Isolierverglasung
Rollläden:	z. T. Kunststoff-Rollläden
Hauseingang:	Eingangstür in Aluminium mit Glasfüllung, Klingelleiste, Briefkasten, Eingangsstufe
Heizung:	Im Wohnhaus ist keine Heizung vorhanden. Die Mieter heizen einzelne Räume mit eigenen Elektroheizungen.
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	Im Keller-, Erd- und 1. Obergeschoss wurden zahlreiche Leitungen neu verlegt, die provisorisch an die Wände und Decken gehängt wurden.
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss überwiegend erneuert
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Teilerneuerung der Fenster und Dämmung der Dachschrägen verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend

#### Kellergeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen, Estrich
Wandverkleidungen:	z. T. mit Gipskartonplatten verkleidet
Deckenbekleidungen:	gestrichen
Sonstiges:	- Waschküche mit 3 Waschmaschinenanschlüssen - Waschküche und Keller Whg. 1 mit Zugang zum Garten

#### Treppenhaus

Treppen:	Terrazzotreppe mit Holzgeländer und Handlauf, zum Kellergeschoss Betontreppe gefliest, geschlossene Holztreppe zum nicht ausgebauten Spitzboden
----------	---

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandverkleidungen:	gefliest, verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Wohnungseingangstüren:	einfache Holztüren mit Spion
Belichtung:	über Glasbausteinfenster

#### Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur (Keller), 3 Kellerräume, Waschküche, Fahrradkeller
Erdgeschoss:	Wohnung Nr. 1: 3 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer, WC
1. Obergeschoss:	Wohnung Nr. 2: 3 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer, WC
2. Obergeschoss:	Wohnung Nr. 3: 3 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer, WC

#### Zustand, sonstige Informationen

Sanierungs- und Fertigstellungsarbeiten:	Nachfolgend werden die wesentlichen Sanierungs- und Fertigstellungsarbeiten beschrieben, die beim Ortstermin erkennbar waren.  - Die Fassadenverkleidung im Erdgeschoss besteht aus gestrichenen Holzfaserplatten, die nicht für den Außenbereich geeignet sind. - Die gartenseitigen Fenster wurden nicht fachgerecht eingebaut. - In der gartenseitigen Fassade sind an verschiedenen Stellen größere Risse vorhanden. Im Bereich des Regenfallrohrs ist hohe Feuchtigkeit an der Fassade erkennbar. - Im gartenseitigen Kellerraum Whg. 1 wurde der Kellerboden abgesenkt. Ob hier beachtet wurde, dass die Fundamente der angrenzenden Wände nicht freigelegt werden dürfen bzw. ob die Fundamente fachgerecht unterfangen wurden, ist nicht bekannt.
--	--

- Im Treppenhaus fehlt die brandschutztechnische Trennung zum Kellergeschoss und zum nicht ausgebauten Spitzboden.
  - Im Wohnhaus ist keine Heizung vorhanden.
  - In der Wohnung im Erdgeschoss wurde der Bodenbelag außer im Wohn- und Kinderzimmer bis auf den Rohbeton entfernt. Die Wand-/Deckenbekleidungen, Türen/Zargen fehlen bzw. sind erneuerungsbedürftig. Im Badezimmer und im WC wurden die Sanitärobjekte entfernt.
  - In der Wohnung im 1. Obergeschoss wurden die Deckenbekleidungen größtenteils entfernt. Die Wandbekleidungen, Bodenbeläge, Türen/Zargen fehlen teilweise. Das Badezimmer befindet sich im Rohbauzustand. In der Wohnung ist nur ein WC vorhanden.
  - In der Wohnung im 2. Obergeschoss ist der Ausbau des Badezimmers nicht fertiggestellt.
  - Durch das Entfernen der Deckenbekleidungen erfüllt die Decke über dem 1. Obergeschoss nicht mehr die erforderliche Brandschutzanforderung (F 30). Des Weiteren befindet sich in den Badezimmern ein offener Schacht, der durch alle Geschosse läuft. Der Schacht und die Deckenöffnungen im Bereich des Schachtes sind entsprechend den Brandschutzanforderungen zu verschließen. Die Brandschutzmaßnahmen sind umgehend durchzuführen.
  - In den Wohnungen wurden insbesondere in den Küchen und Badezimmern Wandöffnungen vergrößert, die nicht fachgerecht ausgeführt wurden. Dadurch liegt an verschiedenen Betonstürzen die Bewehrung frei. Es ist zu prüfen, ob die Tragfähigkeit der Stürze noch gewährleistet ist.
  - Im Bereich der Außenwände im Kellergeschoss sind an verschiedenen Stellen Feuchtigkeitsschäden erkennbar.
  - Der Kamin ist im Bereich des Spitzbodens stark versottet.
- Sonstiges:
- Die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind aufgrund ihres Zustands nicht bewohnbar.

- Ob die neu verlegten Elektroleitungen tatsächlich funktionsstüchtig sind bzw. entsprechend der Vorschriften angeschlossen wurden, kann nicht beurteilt werden.
- In den nicht bewohnten/genutzten Räumen und im Spitzboden befinden sich verschiedene Gegenstände und Baumaterialien, die nach Auskunft der Mieter dem Eigentümer gehören.

Gesamtbeurteilung:

- Das Gebäude befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Es wurden verschiedene Modernisierungs- und Umbauarbeiten durchgeführt, die nicht fertiggestellt und nicht fachgerecht ausgeführt wurden.
- Um die Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zu vermieten, sind umfangreiche Sanierungs- und Fertigstellungsarbeiten erforderlich.
- Die Brandschutzmaßnahmen an der Decke über dem 1. Obergeschoss, in den Schachtbereichen und im Treppenhaus sind umgehend durchzuführen.
- Es ist umgehend zu prüfen, ob die Fundamente im abgesenkten Kellerraum nur bis zur Oberkante freigelegt oder entsprechend der Vorschriften unterfangen wurden.

## 3.2 Beschreibung der Wohneinheiten

### 3.2.1 Allgemeine Ausstattung

Bodenbeläge:	Laminat, Räume im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss z. T. ohne Beläge
Wandbekleidungen:	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen, Räume im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss z. T. ohne Bekleidungen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen bzw. verkleidet, Räume im 1. Obergeschoss überwiegend ohne Bekleidungen
Türen:	einfache Holztüren, Holzzargen, Räume im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss z. T. ohne Türen/Türzargen
Heizung:	keine vorhanden

### Badezimmer, WC

Wohnung Nr. 1:	Badezimmer mit separatem WC (gemäß Grundrissplan), Ausbau nicht vorhanden
Wohnung Nr. 2:	Badezimmer (gemäß Grundrissplan), Ausbau nicht vorhanden; WC mit Hänge-WC und Waschbecken, ohne Bodenbelag, Wände z. T. gefliest (grün meliert), weiße Sanitärobjekte
Wohnung Nr. 3:	Badezimmer mit Badewanne und Dusche, separates WC, Wände z. T. gefliest, weiße Sanitärobjekte
Besonnung/Belichtung:	Wohn- und Schlafzimmer nach Nordwesten, Kinderzimmer nach Südosten ausgerichtet
Lichte Raumhöhen:	ca. 2,55 m im Erdgeschoss ca. 2,75 m im 1. Obergeschoss ca. 2,50 m im 2. Obergeschoss

### **3.2.2 Wohnflächen**

#### Wohnung Nr. 1

Lage:	Erdgeschoss
Wohnfläche:	Wohnzimmer .....ca. 16,80 m <sup>2</sup> Schlafzimmer .....ca. 16,10 m <sup>2</sup> Kinderzimmer .....ca. 11,70 m <sup>2</sup> Küche .....ca. 18,40 m <sup>2</sup> Diele .....ca. 6,40 m <sup>2</sup> Badezimmer .....ca. 6,20 m <sup>2</sup> WC .....ca. <u>1,80 m<sup>2</sup></u> Wohnfläche Wohnung Nr. 1 gerundet .....ca. 77,00 m <sup>2</sup>

#### Wohnung Nr. 2

Lage:	1. Obergeschoss
Wohnfläche:	Wohnzimmer .....ca. 17,00 m <sup>2</sup> Schlafzimmer .....ca. 16,00 m <sup>2</sup> Kinderzimmer .....ca. 12,50 m <sup>2</sup> Küche .....ca. 18,40 m <sup>2</sup> Diele .....ca. 6,70 m <sup>2</sup>

Badezimmer .....	ca. 5,30 m <sup>2</sup>
WC .....	ca. 1,50 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung Nr. 2 gerundet .....	ca. 77,00 m <sup>2</sup>

### Wohnung Nr. 3

Lage:	2. Obergeschoß
Wohnfläche:	
	Wohnzimmer .....ca. 17,50 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer .....ca. 15,40 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer .....ca. 10,70 m <sup>2</sup>
	Küche .....ca. 18,90 m <sup>2</sup>
	Diele .....ca. 7,10 m <sup>2</sup>
	Badezimmer .....ca. 6,70 m <sup>2</sup>
	WC .....ca. 1,10 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 3 gerundet .....ca. 77,00 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche gesamt .....ca. 231,00 m <sup>2</sup>

### **3.3 Nebengebäude**

Garage:	massive Bauweise, Flachdach, Betonboden, Wände verputzt, Decke Beton, elektrisch betriebenes Sektionaltor, Grundfläche ca. 3,15 m x 6,00 m
---------	--

### **3.4 Außenanlagen**

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

### **3.5 Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Die zuvor beschriebenen Sanierungs- und Fertigstellungsarbeiten sowie der Nutzungsausfall bis zur Fertigstellung der Arbeiten werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.



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



Straßenansicht von Nordwesten



Straßenansicht von Norden



**Ansicht Hauseingang und Garage**



**Rückseitige Ansicht**



**Rückseitige Ansicht Garage/Schuppen**



**Blick in den Garten**