

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 088/22

betreffend das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück

Katzengasse 19

50735 Köln

und das separate Gartenlandgrundstück (Flurstück 3727/357)

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 des Gartenlandgrundstücks war nicht möglich.

Der unbelastete Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 23. Juni 2023 ermittelt mit insgesamt **278.000 €**.

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 2056/356: Grundstück, bebaut mit einem zweiseitig angebauten, teilunterkellerten, 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Katzengasse 19 in Köln-Niehl.

Die Wohnfläche beträgt ca. 76 m².

Das Baujahr des Wohnhauses ist unbekannt. Es wurde ca. 1962 um einen Anbau mit Flachdach erweitert. Im Jahr 1979 wurde die Dacherneuerung des ursprünglichen Wohnhauses und die Errichtung eines Satteldachs über dem Anbau genehmigt.

Flurstück 3727/357: separates Gartenlandgrundstück, hinter dem Grundstück Katzengasse 17 a in Köln-Niehl.

Besonderheiten:

- Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war nicht möglich. Die Gutachtenerstellung basiert auf der Außenbesichtigung und auf den vorliegenden Unterlagen aus den Baugenehmigungen.
- Das Gartenlandgrundstück konnte nicht begangen werden und war nicht einsehbar. Das Grundstück verfügt über keine grundbuchrechtlich gesicherte Zuwegung. Es ist von der Katzengasse aus über die Grundstücke Katzengasse 17, 19, 17 a und über das Flurstück 2441 zu erreichen. Ein Wegerecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Gartenlandgrundstücks besteht nur an den Flurstücken 2324 und 2058/357 (Katzengasse 17, 17 a).

Wohnungsbindung:

Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör:

Es ist konnte kein Zubehör festgestellt werden.

Altlasten:

Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Mieter:

Das Wohnhaus wird von zwei Miteigentümern genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt. Ob das Gartenlandgrundstück eigengenutzt wird oder vermietet ist konnte nicht festgestellt werden.

Betriebene Unternehmen:	Vom den Eigentümern betriebene Unternehmen konnten nicht festgestellt werden.
Baulasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Überbau Flurstück 2056/356:	Auf einem Teil des rückseitigen Grundstücks ist ein Nebengebäude vorhanden, das sich in etwa mit 1/3 seiner Fläche auf dem zu bewertenden Grundstück und mit 2/3 seiner Fläche auf dem Flurstück 2441 befindet (gemäß Flurkarte). Da das rückseitige Grundstück und das Nebengebäude nicht begangen werden konnten und auch die Lage der Grundstücksgrenze zum Flurstück 2441 nicht erkennbar war, kann im Rahmen dieser Wertermittlung keine endgültige Aussage über die Größe der überbauten Fläche bzw. über die Zuordnung des Nebengebäudes getroffen werden.
Grunddienstbarkeiten zugunsten der Grundstücke:	bezgl. Flurstück 2056/356: Geh- und Fahrrecht sowie Verlegungsrecht für Versorgungsleitungen am Grundstück Katzengasse 17 bezgl. Flurstück 3727/357: Geh- und Fahrrecht sowie Verlegungsrecht für Versorgungsleitungen an den Grundstücken Katzengasse 17 und 17 a
Eintragungen zulasten der Grundstücke (Abt. II unter lfd. Nr. 1):	nur bezgl. Flurstück 2056/356: Geh- und Fahrrecht sowie Recht auf Verlegung von Versorgungsleitungen für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Katzengasse 17 und 17 a
Ersatzwert:	Die Wertminderung durch die im Grundbuch in Abt. II unter lfd. Nr. 1 eingetragene Belastung wird auf rd. 17.000 € geschätzt.

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:	Nippes Der Stadtbezirk Nippes grenzt im Norden an den Stadtbezirk Innenstadt und hat ca. 118.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Nippes, Mauenheim, Riehl, Niehl, Weidenpesch, Longerich und Bilderstöckchen.
Stadtteil:	Niehl Der Stadtteil Niehl befindet sich im Osten des Stadtbezirks, direkt am Rhein, und hat ca. 20.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren Straßenbahnlinien und eine Buslinie. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Über den Bahnhof Köln-Geldernstraße/Parkgürtel besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln Hbf./Neuss. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle ca. 0,7 km Bahnhof Köln-Geldernstraße/Parkgürtel ca. 4,0 km Innenstadt/Hauptbahnhof ca. 5,0 km Autobahnauffahrt BAB 57, Kreuz Köln-Nord ca. 6,0 km Flughafen Köln/Bonn ca. 18,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, Senioreneinrichtung, verschiedene Ärzte
Schulen:	2 Grundschulen und 1 Gymnasium sind im Stadtteil vorhanden. Weitere Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auf der Merkenicher Straße.

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

Innerörtliche Lage:	im Osten des Stadtteils auf der Westseite der Katzengasse, in 2. bzw. 5. Reihe
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Einbahnstraße und Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, mittlere Wohnlage ²
Nachbarbebauung:	1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, 3-geschossige Mehrfamilienhäuser, Bebauungen in offener und geschlossener Bauweise
Naherholung:	Der Rheinufer befindet sich ca. 100 m östlich der Grundstücke.
Immissionen:	Belastungen durch Flugverkehr des Flughafens Köln/Bonn
Parkmöglichkeiten:	keine vorhanden

2.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Flurstück 2056/356 (Wohnhausgrundstück)

Form:	rechteckig
Ausrichtung:	nach Westen
Lage:	Hinterliegergrundstück, grenzt im Osten an das Flurstück 2324 (Katzengasse 17)
Grundstücksbreite:	ca. 7 m
Grundstückstiefe:	ca. 13 m
Grundstücksgröße:	99 m ²
Topographie:	nahezu eben

Flurstück 3727/357 (Gartenlandgrundstück)

Form:	rechteckig
Lage:	Hinterliegergrundstück, grenzt im Osten an das Flurstück 2058/357 (Katzengasse 17 a)
Grundstücksbreite:	ca. 7 m
Grundstückstiefe:	ca. 20 m

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

Grundstücksgröße:	142 m ²
Topographie:	unbekannt
Hochwasser:	Gemäß den Angaben in der Hochwassergefahrenkarte ³ könnte bei einem Pegelstand des Rheins von 9,50 m (häufiges Ereignis), bei <u>Versagen/Überströmen</u> der Schutzeinrichtungen für die Flurstücke eine Überflutungshöhe von bis zu 0,50 m entstehen. Bei einem Pegelstand von 11,30 m (mittleres Ereignis) könnte für das Flurstück 2056/356 eine Überflutungshöhe von bis zu 2,50 m entstehen. Der Grundwasserspiegel kann bei diesem Pegelstand bis an die Geländeoberkante ansteigen. ⁴

2.3 Erschließung

Erschließung:	Das Flurstück 2056/356 (Wohnhausgrundstück) wird von der Katzengasse aus über das Flurstück 2324 (Katzengasse 17) erschlossen. Die Zuwegung ist über eine eingetragene Grunddienstbarkeit (privatrechtlich) gesichert. Das Flurstück 3727/357 (Gartenlandgrundstück) verfügt über keine grundbuchrechtlich gesicherte Zuwegung. Es ist von der Katzengasse aus über die Grundstücke Katzengasse 17, 19, 17 a und über das Flurstück 2441 zu erreichen. Ein Wegerecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Gartenlandgrundstücks besteht nur an den Flurstücken 2324 und 2058/357 (Katzengasse 17, 17 a).
Straßenausbau:	1-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit Entwässerung und Beleuchtung
Ver- und Entsorgung:	Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

³ Vgl. Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln, veröffentlicht unter <http://www.hw-karten.de>.

⁴ Die Grundstücke liegen hinter einer Schutzeinrichtung, die sie potenziell bis zu einem Kölner Pegel von 11,30 m schützen. In den Erläuterungen zur Hochwassergefahrenkarte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass grundsätzlich ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht auszuschließen ist. Die letzten schweren Hochwasser ereigneten sich in den Jahren 1926, 1993 und 1995, mit Pegelständen von 10,63 m bzw. 10,69 m. Insbesondere die Gefahr durch ansteigendes Grundwasser wird bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke liegt kein Bebauungsplan vor. Im aktuellen Flächennutzungsplan⁵ (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 13.02.2023 beim Aktendepot der Stadt Köln eingesehen. Für das Wohnhausgrundstück (Flurstück 2056/356) lag eine Baugenehmigung vom 25.04.1962 für die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses um einen 1-geschossigen Anbau mit Flachdach vor. Des Weiteren wurde am 01.06.1979 die Dacherneuerung des bestehenden Wohnhauses und die Errichtung eines Satteldachs auf dem 1-geschossigen Anbau genehmigt. Die Schlussabnahme wurde am 08.12.1981 durchgeführt. Es wurden keine Abweichungen zu den genehmigten Bauunterlagen festgestellt. Unterlagen zum ursprünglichen Wohnhaus waren in der Bauakte nicht vorhanden.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus den Baugenehmigungen überein. Daher wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Bebauung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

Fehlende Wegerechte zugunsten des Flurstücks 3727/357 (Gartenlandgrundstück)

Um die Erschließung des Gartenlandgrundstücks privatrechtlich zu sichern, ist auch ein Wegerecht am Flurstück 2056/356 (Wertermittlungsgrundstück, Katzengasse 19) und am Flurstück 2441 (zwischen den Grundstücken Katzengasse 19 und 17 a) erforderlich. Da die Flurstücke 2056/356 und 3727/357 beide Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens sind, kann der Ersteher der Flurstücke die Eintragung des Wegerechts beantragen.

⁵ Veröffentlicht unter <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/flaechennutzungsplan>.

Das Flurstück 2441 befindet sich im Fremdeigentum. Gemäß Rechtsprechung kann bei einer fehlenden notwendigen Verbindung eines Grundstücks zu den öffentlichen Wegen ein Notwegerecht entstehen. Für die Nutzung des Weges über das nachbarliche Grundstück kann dann § 917 BGB angewendet werden. Die Nachbarn, über deren Grundstück der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Beim Notwegerecht sind strenge Anforderungen an die Notwendigkeit der Benutzung des Verbindungswegs über ein fremdes Grundstück gestellt. Die betroffenen Eigentümer dürfen nicht in unzumutbarer Weise belastet werden. Das verfassungsrechtliche Gebot der Verhältnismäßigkeit muss stets gewahrt bleiben.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Flurstück 2056/356 ist mit einem zweiseitig angebauten, teilunterkellerten, 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Der Bereich vor dem Wohnhaus ist mit Betonpflastersteinen befestigt und dient auch der Zuwegung zum Grundstück Katzengasse 17 a und zum Flurstück 3727/357 (Gartenlandgrundstück).

Der rückseitige Bereich des Grundstücks ist ebenfalls mit Betonpflastersteinen befestigt und zum Weg hin eingefriedet. Zum westlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 2441) ist keine Einfriedung vorhanden. Im rückseitigen Bereich ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Teil eines Nebengebäudes vorhanden, das sich in etwa mit 1/3 seiner Fläche auf dem zu bewertenden Grundstück und mit 2/3 seiner Fläche auf dem Flurstück 2441 befindet.

Beim Flurstück 3727/357 handelt es sich um ein Gartenlandgrundstück. Das Grundstück konnte nicht begangen werden und war nicht einsehbar.

3.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Da eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes nicht möglich war, beziehen sich die folgenden Beschreibungen auf die Unterlagen aus der Bauakte und auf die Außenbesichtigung.

Baujahr:	unbekannt; ca. 1962: Erweiterung um einen Anbau mit Flachdach ca. 1980: Dacherneuerung und Errichtung eines Satteldachs über dem Anbau
Modernisierungen:	Erneuerung der Innentreppe, Einbau von Toiletten und Bädern (ca. 1980, gemäß Baubeschreibung) Wärmedämmung der Fassade

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Beton
Kellerwände:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken- und Betondecken
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	verkleidet
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, westlicher Giebel verkleidet
Fenster:	Holz- und Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden
Hauseingang:	Eingangstür in Holz mit Glasfüllung, Klingel, Briefkasten, beleuchtet, Eingangsstufe
Heizung:	vermutlich Gasheizung ⁶
Elektroinstallation:	vermutlich dem Umbaujahr (ca. 1980) entsprechend
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Fassadendämmung und Erneuerung der Fenster verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich den Baujahren entsprechend
Sonstige Bauteile:	keine vorhanden

Raumaufteilung

Kellergeschoss:	unbekannt
Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Küche, Diele, Duschbad mit Abstellcke
Dachgeschoss:	1,5 Zimmer, Diele, Badezimmer mit Abstellcke

Wohnfläche

In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die

⁶ Gemäß Leitungsauskunft der RheinEnergie AG verfügt das Wohnhaus über einen Gasanschluss.

Wohnfläche wurde auf Grundlage der Maßangaben in den genehmigten Bauplänen ermittelt, die im Maßstab 1:100 vorlagen.⁷ Da nicht alle Räume vermaßt sind, wurden die Maße z. T. aus den Plänen herausgemessen. Die Dachneigung ist im Schnitt mit ca. 45° dargestellt. Die Drempelhöhe beträgt ca. 1,10 m. Diese Annahmen wurden für die Berechnung der Dachgeschossfläche zugrunde gelegt.

Erdgeschoss:	Wohnzimmer	ca. 20,30 m ²
	Küche.....	ca. 12,30 m ²
	Diele	ca. 3,40 m ²
	Duschbad mit Abstellecke	<u>ca. 5,30 m²</u>
	Wohnfläche Erdgeschoss.....	ca. 41,30 m ²
Dachgeschoss:	Schlafzimmer	ca. 17,00 m ²
	Arbeiten	ca. 4,80 m ²
	Diele	ca. 4,10 m ²
	Badezimmer mit Abstellecke	<u>ca. 8,80 m²</u>
	Wohnfläche Dachgeschoss	ca. 34,70 m ²
	Summe Wohnfläche gerundet.....	ca. 76,00 m ²
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer und Schlafzimmer nach Westen ausgerichtet	
Ausstattung/Beschaffenheit:	Die tatsächliche Ausstattung 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. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage erstellt, dass die Ausstattung teilweise modernisiert wurde und die Wohnfläche rd. 76 m ² beträgt.	
Beanstandungen:	Am sichtbaren Teil der östlichen Giebelwand und im Sockelbereich des Anbaus fehlt der Außenputz bzw. eine Fassadenbekleidung.	
Energieausweis:	Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis für das Gebäude erstellt wurde. Bei Vermietung des Gebäudes oder	

⁷ Eine Wohnflächenberechnung war in den Bauunterlagen nicht vorhanden.

bei Weiterverkauf des Grundstücks besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.

3.2 Nebengebäude

keine vorhanden

3.3 Außenanlagen

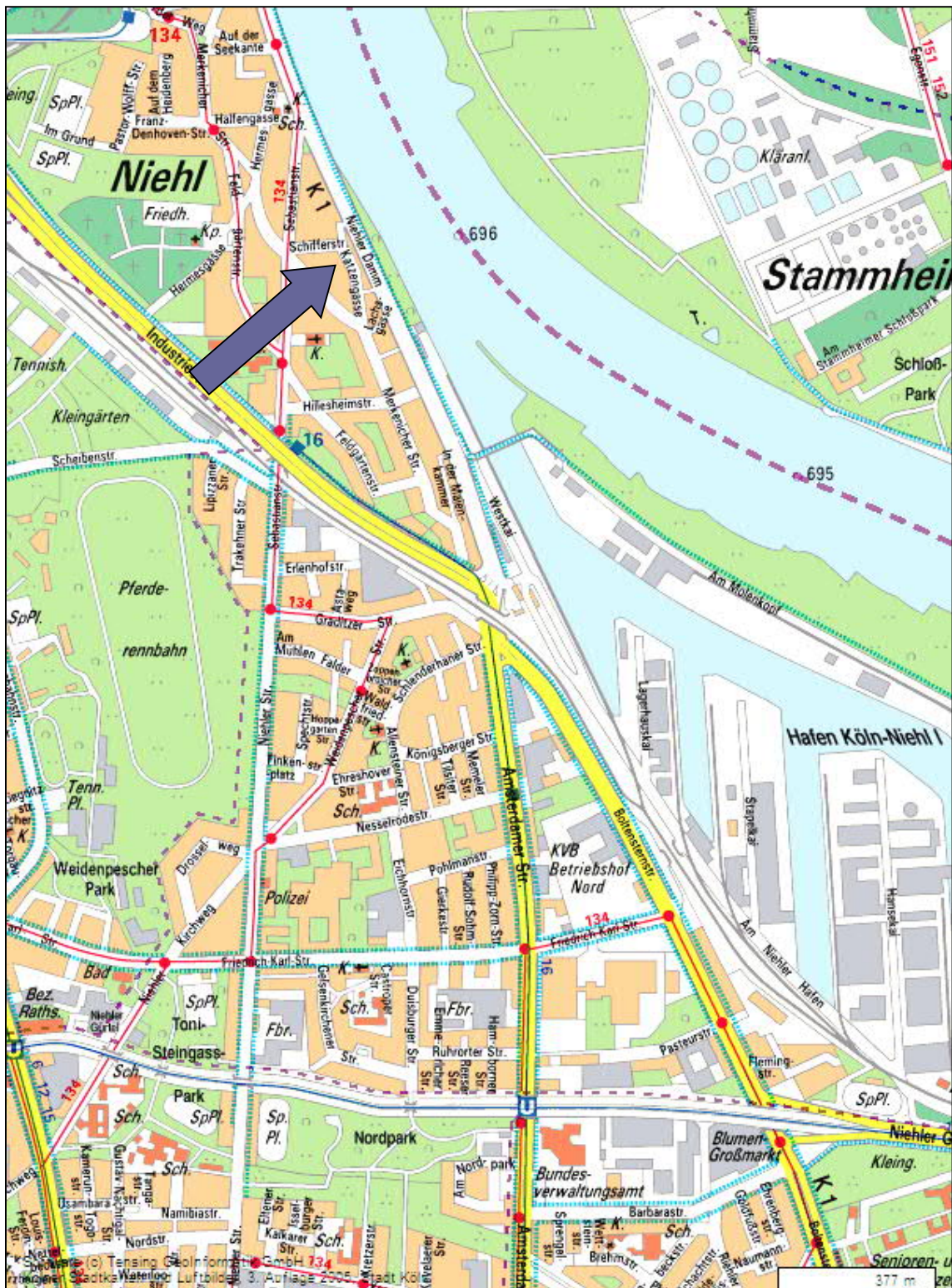
Strom-, Gas-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen, Einfriedungen

3.4 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zuvor beschriebenen Beanstandungen und die Gefahr durch ansteigendes Grundwasser werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

3.5 Besonderheiten

Da das Gebäude nicht von innen 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)



Ansicht Katzengasse, Zugang zu den Grundstücken hinter dem Haus Katzengasse 17



Ansicht Wohnhaus Katzengasse 19



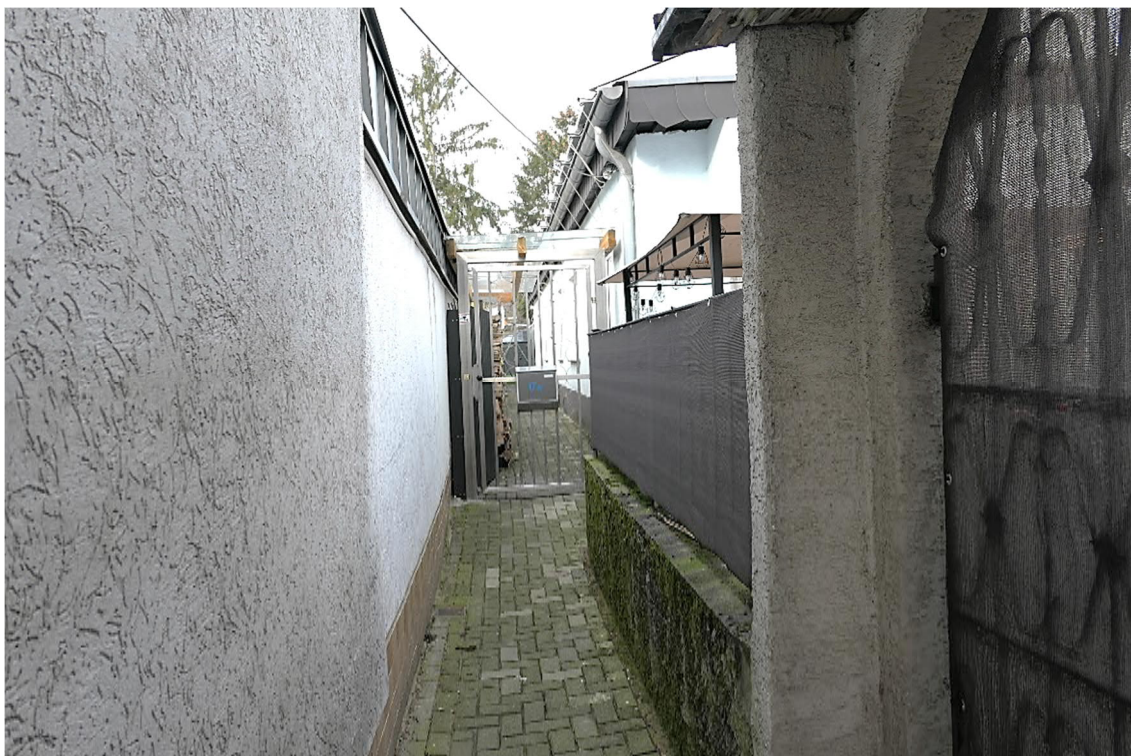
Eingang zum Wohnhaus Katzengasse 19



Rückseitige Ansicht mit Weg zur Katzengasse



Rückseitiges Grundstück mit Nebengebäude



**Zugang zum Gartenlandgrundstück über die Flurstücke 2441 und 2058/357
(Katzengasse 17 a)**