

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 117/21

betreffend das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
mit Anbau und einer Garage bebaute Grundstück

Sperlingsweg 29

50829 Köln

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



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
23. August 2023 ermittelt mit **510.000 €**

Bei diesem Exposé handelt es sich um eine stark gekürzte
Version des Originalgutachtens. Das vollständige Gutachten
mit allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsge-
richts Köln eingesehen werden.

1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, teilunterkellerten, 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem nicht unterkellerten, 1-geschossigen Anbau mit Pultdach und einer Garage, Sperlingsweg 29 in Köln-Vogelsang.

Die Wohnfläche beträgt ca. 107 m².

Das Baujahr des Wohnhauses ist unbekannt. Es wurde vermutlich Mitte der 1930er Jahre errichtet und ca. 1967 um einen gartenseitigen Anbau erweitert. Die Garage wurde ca. 1964 errichtet.

Besonderheiten:

- Im Wohnhaus mit Anbau ist keine Heizungsanlage installiert. In der Küche und im Wohnzimmer ist jeweils ein Kohleofen vorhanden.
- In der Bauakte war nur eine Baugenehmigung für den gartenseitigen Anbau und die Garage vorhanden.

Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.

Altlasten: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Mieter: Das Wohnhaus mit Anbau 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.

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:	Ehrenfeld Der Stadtbezirk Ehrenfeld liegt im westlichen Teil von Köln und hat ca. 110.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Ehrenfeld, Neuehrenfeld, Bickendorf, Vogelsang, Bocklemünd/Mengenich und Ossendorf.
Stadtteil:	Vogelsang Der Stadtteil Vogelsang befindet sich im Westen des Stadtbezirks und hat ca. 8.500 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren Straßenbahn- und Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Über den Bahnhof K-Müngersdorf/Technologiepark besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln Hbf./Aachen. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle ca. 1,5 km Bahnhof K-Müngersdorf/Technologiepark..... ca. 1,0 km Innenstadt/Hauptbahnhof..... ca. 7,0 km Autobahnauffahrten BAB 1 und 57..... ca. 4,5 km Flughafen Köln/Bonn ca. 21,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, einige Ärzte
Schulen:	2 Grundschulen, 1 Realschule, 1 Hauptschule, 1 Förderschule und 2 Gesamtschulen sind im Stadtteil vorhanden. Weitere Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sind auf der Vogelsanger Straße vorhanden.

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

Innerörtliche Lage:	im Südwesten des Stadtteils auf der Südwestseite des Sperlingswegs
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Einbahnstraße und Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, mittlere Wohnlage ²
Nachbarbebauung:	1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, Bebauungen in offener Bauweise
Umgebung:	In ca. 300 m Entfernung verläuft eine Bahntrasse der Deutschen Bahn.
Immissionen:	Belastungen durch Bahnverkehr
Parkmöglichkeiten:	keine vorhanden

2.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	trapezförmig
Ausrichtung:	nach Südwesten
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 15 m
Grundstücksbreite:	ca. 13 m im Mittel
Grundstückstiefe:	ca. 56 m im Mittel
Grundstücksgröße:	750 m ²
Topographie:	nahezu eben

2.3 Erschließung

Erschließung:	über den Sperlingsweg
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

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. 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 16.08.2023 beim Aktendepot der Stadt Köln eingesehen. Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung vom 07.02.1962 für die Erweiterung des Wohnhauses um einen gartenseitigen Anbau (1-geschossig mit Pultdach) vor. Die Schlussabnahme wurde am 01.06.1967 durchgeführt. Des Weiteren war in der Bauakte eine Genehmigung vom 22.12.1962 für den Neubau einer Garage mit einem kleinen Werkraum vorhanden. Die Schlussabnahme wurde am 02.06.1964 durchgeführt. Im Jahr 1965 wurde der Anbau einer Waschküche an den gartenseitigen Anbau genehmigt. Weitere Unterlagen waren in der Bauakte nicht vorhanden.

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

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, teilunterkellerten, 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem nicht unterkellerten, 1-geschossigen Anbau mit Pultdach und einer Garage mit einem kleinen Werkraum bebaut. Der Anbau grenzt gartenseitig an das Wohnhaus an und verläuft entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Die Garage befindet sich an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Zwischen dem Wohnhaus und der Garage besteht ein Durchgang zum hinteren Grundstück, der mit einem Gittertor gesichert ist. Der Zugang zum Wohnhaus und zum Anbau erfolgt über die gartenseitige Terrasse.

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

Der vordere Bereich des Grundstücks ist z. T. begrünt. Das rückseitige Grundstück ist ebenfalls begrünt und mit einem Zaun bzw. mit Hecken eingefriedet. Hier befinden sich auch ein Holzgartenhaus, ein Anbau mit Waschküche, eine überdachte Terrasse und ein Unterstand.

3.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes mit Anbau

Baujahr:	Wohnhaus: vermutlich Mitte der 1930er Jahre Anbau: ca. 1967
Modernisierungen in den letzten Jahren:	Eingangstüren und Fenster im Anbau erneuert
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Betondecke mit Stahlträgern über dem Kellergeschoss
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Gaube, Anbau mit Pultdach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamine:	verkleidet
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Giebel verkleidet
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Fensterbänke:	außen: Klinkersteine innen: Stein
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden
Hauseingänge:	Eingangstüren in Kunststoff, überdacht, Klingel und Briefkasten am Tor
Innentüren:	Holztüren, Holz- und Stahlzargen, Kunststoff-Faltdür zwischen dem Wohn- und Esszimmer, Ganzglastür zur Küche

Heizung:	Im Wohnhaus mit Anbau ist keine Heizungsanlage installiert. In der Küche und im Wohnzimmer ist jeweils ein Kohleofen vorhanden.
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer (nur im Duschbad)
Elektroinstallation:	in einfacher bis mittlerer Ausführung und Ausstattung, Leitungen teilweise über Putz verlegt
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss überwiegend erneuert
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Erneuerung der Fenster verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Sonstige Bauteile:	Dachgaube

Raumaufteilung

Kellergeschoss:	2 Kellerräume
Erdgeschoss:	4 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Duschbad, WC
Dachgeschoss:	2 Zimmer, Flur

Wohnfläche⁴

Erdgeschoss:	Wohnzimmer	ca. 13,90 m ²
	Esszimmer.....	ca. 11,80 m ²
	Küche.....	ca. 14,00 m ²
	Diele	ca. 3,50 m ²
	Duschbad	ca. 3,30 m ²
	Flur (Anbau)	ca. 2,60 m ²
	WC (Anbau).....	ca. 2,20 m ²
	Wohnraum (Anbau).....	ca. 16,30 m ²
	Schlafräum (Anbau)	<u>ca. 16,00 m²</u>
	Wohnfläche Erdgeschoss.....	ca. 83,60 m ²

⁴ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

Dachgeschoss:	Zimmer 1ca. 10,10 m ² Zimmer 2ca. 11,50 m ² Flur mit Abstellschrankca. 1,40 m ² Wohnfläche Dachgeschossca. 23,00 m ² Summe Wohnfläche gerundet.....ca. 107,00 m ²
Lichte Raumhöhen:	Kellergeschoss: ca. 1,85 m Erdgeschoss: ca. 2,30 m, im Anbau ca. 2,40 m Dachgeschoss: bis max. ca. 2,15 m
Grundrissgestaltung:	- Der Zugang zum Wohnhaus und zum Anbau erfolgt über die gartenseitige Terrasse. - Küche mit Zugang zum Esszimmer und zum Flur (Anbau) - Wohnzimmer mit Zugang zum Esszimmer und zur Treppe zum Kellergeschoss - Wohnraum im Anbau mit Zugang zum Schlafräum
Besonnung/Belichtung:	Zimmer im Wohnhaus nach Nordosten, Zimmer im Anbau nach Südosten ausgerichtet
Anmerkung:	Aufgrund der kleinen Fenstergrößen verfügen die Zimmer im Wohnhaus nur über eine geringe Belichtung.

3.1.1 Überwiegende Ausstattungsmerkmale Keller und Treppenbereich

Kellergeschoss

Bodenbeläge:	Estrich
Wandverkleidungen:	z. T. verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	gestrichen

Treppenbereich

Treppen:	geschlossene Holzterapie mit Teppichbelag, Handlauf, zum Kellergeschoss massive Treppe gestrichen, Handlauf
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	tapeziert und gestrichen

3.1.2 Überwiegende Ausstattungsmerkmale des Wohnbereichs

Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Teppichboden, Küche und Diele mit Kunststoffboden
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (hellgelb)
Deckenverkleidungen:	tapeziert und gestrichen bzw. mit Styroporplatten/Panee-len verkleidet
Duschbad:	mit Hänge-WC, Waschbecken und ebenerdiger Dusche, Boden gefliest (hell), Wände raumhoch gefliest (weiß), weiße Sanitärobjekte in mittlerer Ausführung, Belich-tung und Belüftung über Fenster
WC:	innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit WC und Wasch-tisch, Boden gefliest (hell, meliert), Wände teilw. gefliest (hellgelb), weiße Sanitärobjekte in einfacher Ausfüh-rung, Klappe zum nicht ausgebauten Dachraum über dem Anbau

Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Laminat, Flur mit Teppichboden
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Deckenverkleidungen:	tapeziert und gestrichen

3.1.3 Zustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten:	<ul style="list-style-type: none">- In den Räumen besteht Renovierungsbedarf an den Wand-/Deckenbekleidungen und Bodenbelägen.- An eine Außenwanddecke im Schlafraum und an der Lüf-tung im WC ist erhöhte Feuchtigkeit erkennbar.- In den Zimmern im Dachgeschoss sind im Bereich der Kamine Feuchtigkeitsschäden vorhanden.- Im Kellergeschoss sind die Wände und die Bodenplatte stark durchfeuchtet. Die sichtbaren Stahlträger in der Kellerdecke sind teilweise angerostet.
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none">- In den Räumen sind noch Möbel und Gegenstände vor-handen, die ggf. zu entsorgen sind.

- Im Wohnhaus mit Anbau waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung noch keine Rauchwarnmelder vorhanden. Die Warnmelder sind nachzurüsten.⁵
- Ein Energieausweis wurde für das Gebäude nicht vorgelegt. Bei Vermietung des Gebäudes oder bei Weiterverkauf des Grundstücks besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.⁶

Gesamtbeurteilung:

- Im Gebäude ist keine Heizungsanlage installiert.
- Das Gebäude verfügt über einen baujahrtypischen Grundriss, teilweise mit Durchgangszimmern im Erdgeschoss.
- Aufgrund der kleinen Fenstergrößen verfügen die Zimmer im Wohnhaus nur über eine geringe Belichtung. Die lichte Höhe in den Zimmern im Dachgeschoss beträgt maximal nur 2,15 m.
- Am Gebäude wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt (Fenster, Eingangstüren, Duschbad, teilweise Leitungen, Sicherungskasten). Der Innenausbau ist überwiegend veraltet bzw. stammt noch aus den Baujahren (Türen, Fliesen WC und Küche).
- Im Kellergeschoss besteht Sanierungsbedarf, um die vorhandene Feuchtigkeit zu reduzieren.

3.2 Nebengebäude

Garage mit Werkraum:

Baujahr ca. 1964, massive Bauweise, Satteldach, Estrichboden, Wände verputzt und gestrichen, Stahlschwinger, beleuchtet, Grube ca. 1,00 m x 1,85 m, Garage mit Zugang zum Werkraum, Grundfläche Garage ca. 3,40 m x 5,60 m, Werkraum mit Zugang zum Garten, Grundfläche Werkraum ca. 3,40 m x 2,20 m

⁵ Vgl. § 47 Abs. 3 Landesbauordnung NRW: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. (...)“

⁶ Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

Waschküche: Baujahr ca. 1965, massive Bauweise, Pultdach, Estrichboden, Wände verputzt und gestrichen, Strom- und Wasseranschluss, Zugang zum Garten, Grundfläche ca. 3,60 m x 4,00 m

Zustand:

- In der Garage sind in der Wand neben dem Garagentor und neben der Tür zum Werkraum Setzrisse vorhanden.
- In der Waschküche ist an der Decke ein Feuchtigkeitsschaden erkennbar.

3.3 Außenanlagen

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



Rückseitige Ansicht mit Zugängen zum Wohnhaus und zum Anbau



Rückseitige Ansicht Wohnhaus mit Anbau



Ansicht Anbau mit Waschküche



Gartenbereich