Sachverständigenbüro für die Wertermittlung von Immobilien
Andrea Tschersich

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 066/21

betreffend das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück

Karl-Kaulen-Straße 36
50859 Köln

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 1. Juni 2022 ermittelt mit **410.000 €**.

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.

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

1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung:	Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, teilunterkellerten, 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, Karl-Kaulen-Straße 36 in Köln-Lövenich. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 62 m². Das Baujahr des Wohnhauses ist unbekannt. Es wurde ca. 1952 straßenseitig im Kellergeschoss und Erdgeschoss erweitert sowie um ein Geschoss mit Satteldach aufgestockt.
Besonderheiten:	- Die beiden gartenseitigen Räume des Gebäudes sind zurzeit nicht mit dem erweiterten Teil des Wohnhauses verbunden und nur über das Nachbarhaus Karl-Kaulen-Straße 38 zu begehen. - Der Gartenbereich des zu bewertenden Grundstücks ist zurzeit nur vom Nachbarhaus Karl-Kaulen-Straße 38 und vom öffentlichen Fußweg aus zugänglich. - Der Gartenbereich konnte nicht begangen werden und war nicht einsehbar. - Die Wertermittlung wird auf der Grundlage erstellt, dass vom Wohnhaus ein Zugang zu den gartenseitigen Räumen hergestellt und der Zugang zum Nachbargebäude verschlossen wird. Über die gartenseitigen Räume besteht dann auch ein Zugang zum Gartenbereich des zu bewertenden Grundstücks.
Wohnungsbindung:	Es besteht keine Wohnungsbindung.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Mieter:	Das Wohnhaus ist seit dem 15.06.2010 auf unbestimmte Zeit vermietet (ohne die gartenseitigen Räume und ohne Garten). Gemäß Mietvertrag beträgt die Nettokaltmiete seit dem 01.01.2019 inkl. Einbauküche 640 €/Monat.

Betriebene Unternehmen:	Von der Eigentümerin betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.
Baulasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Überbau:	An der gartenseitigen, südöstlichen Grundstücksgrenze wurde das zu bewertende Grundstück mit einem Teil des Nachbarhauses Karl-Kaulen-Straße 38 überbaut. Die überbaute Fläche beträgt ca. 2,5 m x 3,5 m.
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.[1]
Stadtbezirk:	Lindenthal Der Stadtbezirk Lindenthal liegt im westlichen Teil von Köln und hat ca. 153.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Klettenberg, Sülz, Lindenthal, Braunsfeld, Müngersdorf, Junkersdorf, Weiden, Lövenich und Widdersdorf.
Stadtteil:	Lövenich Der Stadtteil Lövenich befindet sich im Westen des Stadtbezirks an der Kölner Stadtgrenze und hat ca. 9.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren eine Straßenbahnlinie und Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Über den Bahnhof Lövenich besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln Hbf./Aachen. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Bushaltestelle ..... ca. 0,2 km Straßenbahnhaltestelle ..... ca. 1,5 km Bahnhof Lövenich ..... ca. 0,8 km Innenstadt/Hauptbahnhof ..... ca. 11,0 km Autobahnauffahrt BAB 1 ..... ca. 2,5 km Flughafen Köln/Bonn ..... ca. 28,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, verschiedene Ärzte
Schulen:	1 Grundschule ist im Stadtteil vorhanden. Weitere Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten sind auf der Kölner Straße vorhanden. Das Einkaufszentrum Rhein-Center befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.

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

Innerörtliche Lage:	im mittleren Bereich des Stadtteils auf der Nordwestseite der Karl-Kaulen-Straße
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Einbahnstraße und Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, mittlere Wohnlage[2]
Nachbarbebauung:	1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, 2-geschossige Mehrfamilienhäuser, teilweise gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen, Bebauungen in offener und geschlossener Bauweise Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft ein öffentlicher Fußweg (Schafgasse).
Umgebung:	In ca. 400 m Entfernung verläuft eine Bahntrasse der Deutschen Bahn. Im Osten von Lövenich befindet sich ein Gewerbegebiet.
Immissionen:	Belastungen durch Bahnverkehr möglich
Parkmöglichkeiten:	z. T. am Straßenrand

2.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	unregelmäßig
Ausrichtung:	nach Nordwesten
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 5 m
Grundstücksbreite:	ca. 5 m straßenseitig ca. 10 m gartenseitig
Grundstückstiefe:	max. ca. 46 m min. ca. 25 m
Grundstücksgröße:	401 m²
Topographie:	vermutlich nahezu eben
Sonstiges:	Entlang der Grenze zur Karl-Kaulen-Straße wird ein ca. 1,50 m breiter Streifen des Grundstücks als Verkehrsfläche (Gehweg) genutzt.

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

2.3 Erschließung

Erschließung:	Das Wohnhaus wird über die Karl-Kaulen-Straße erschlossen. Der Gartenbereich kann vom öffentlichen Fußweg aus über ein Tor begangen werden.
Straßenausbau:	1,5-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit beidseitigen Gehwegen, 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

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich der Bebauungspläne Nr. 5844/02 und 5846/02. Die Bebauungspläne sind nichtig und unwirksam gemäß Urteil vom 08.03.1982 des OVG.

Im aktuellen Flächennutzungsplan[3] (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 21.03.2022 beim Aktendepot der Stadt Köln eingesehen. Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung vom 09.06.1951 für die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses (1-geschossig mit Satteldach) vor. Die Genehmigung umfasst die Erweiterung des straßenseitigen Gebäudeteils im Kellergeschoss und Erdgeschoss sowie die Aufstockung des erweiterten Gebäudeteils um ein Geschoss mit Satteldach. Die Schlussabnahme wurde am 15.09.1952 durchgeführt. Es wurden keine Abweichungen zu den genehmigten Bauunterlagen festgestellt. Bauunterlagen zum Bestandsgebäude waren in der Bauakte nicht vorhanden.

Die vorhandene Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus der Baugenehmigung überein. In dieser Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass die Bebauung

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

des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht. In Bezug auf die Nutzung des Gebäudes wird davon ausgegangen, dass ein Zugang zu den gartenseitigen Räumen hergestellt und der Zugang zum Nachbarhaus Nr. 38 verschlossen wird. Diese Annahme wird getroffen, da im Grundbuch zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks kein Nutzungsrecht für die gartenseitigen Räume eingetragen ist.

Besonderheiten zur Bebauung des Nachbargrundstücks

Der hintere Gebäudeteil des Nachbarhauses auf dem Flurstück 719/48 wurde mit einem Abstand von rd. 0,50 m entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet. Der erforderliche Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze wurde damit weit unterschritten. Die Abstandsflächen des Nachbarhauses liegen dadurch überwiegend auf dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 1259/50). Werden bei einem Bauvorhaben Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück projiziert, müssen diese Abstandsflächen durch eine Baulast gesichert werden.[4] Dies gilt auch für den Fall, dass sich die betroffenen Grundstücke im Eigentum derselben Person befinden. Eine Baulasteintragung ist auf dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 1259/50) nicht vorhanden.

Überbau

An der gartenseitigen, südöstlichen Grundstücksgrenze wurde das zu bewertende Grundstück mit einem Teil des Nachbarhauses Karl-Kaulen-Straße 38 überbaut. Der überbaute Gebäudeteil besteht aus zwei Geschossen mit Pultdach. Die überbaute Fläche beträgt ca. 9 m² (2,50 m x 3,50 m).

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, teilunterkellerten, 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude ist beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut.

Der Grundstücksbereich vor dem Wohnhaus ist befestigt. Entlang der Grenze zur Karl-Kaulen-Straße wird ein ca. 1,50 m breiter Streifen als Verkehrsfläche (Gehweg) genutzt. Auf dieser Fläche steht ebenfalls eine Straßenlaterne.

Der hintere Grundstücksbereich ist mit einer Mauer bzw. einem Zaun eingefriedet. Vom öffentlichen Fußweg aus besteht ein Zugang zum Gartenbereich. Der Gartenbereich konnte nicht begangen werden und war nicht einsehbar. Gemäß vorliegender Bauunterlagen befinden sich dort eine überdachte Terrasse und zwei Schuppen.

[4] Vgl. § 6 Landesbauordnung NRW.

3.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Baujahr:	unbekannt, ca. 1952 erweitert und aufgestockt
Modernisierungen:	Fenster und Eingangstür erneuert, Einbau eines Badezimmers im Kellergeschoss, Leitungen z. T. erneuert
Konstruktionsart:	Massivbau, z. T. Fachwerk
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Fachwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Betondecke mit Stahlträgern über dem Kellergeschoss
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	in Ziegelmauerwerk
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden
Hauseingang:	Eingangstür in Kunststoff mit Glasfüllung, Klingel, Briefkasten, 3 Eingangsstufen
Innentüren:	einfache Holztüren (weiß), Holzzargen
Heizung:	Gas-Warmluftheizung
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	in durchschnittlicher Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss überwiegend erneuert
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch isolierverglaste Fenster verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Sonstige Bauteile:	keine vorhanden

Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Badezimmer, Waschküche, Heizungs-/Abstellraum
Erdgeschoss:	1 Zimmer, Küche/Eingang, Flur, 2 gartenseitige Räume
Obergeschoss:	2 Zimmer, Flur, WC

Wohnfläche[5]

Erdgeschoss:	Wohnzimmer	ca.	13,20 m²
	Küche/Eingang	ca.	7,20 m²
	Flur	ca.	1,60 m²
	Raum 1 (gartenseitig)	ca.	6,70 m²
	Raum 2 (gartenseitig)	ca.	4,50 m²
	Wohnfläche Erdgeschoss	ca.	33,20 m²
Obergeschoss:	Schlafzimmer	ca.	14,30 m²
	Kinderzimmer	ca.	7,80 m²
	Flur	ca.	0,80 m²
	WC	ca.	0,80 m²
	Wohnfläche Obergeschoss	ca.	23,70 m²
Kellergeschoss:	Badezimmer	ca.	4,90 m²
	Summe Wohnfläche gerundet	ca.	62,00 m²

Lichte Raumhöhen: ca. 1,80 m im Kellergeschoss
ca. 2,60 m Erdgeschoss
ca. 2,35 m im Obergeschoss

Grundrissgestaltung:
- Der Hauseingang befindet sich in der Küche.
- Von der Küche aus besteht ein Zugang zum Wohnzimmer und zum Flur.
- Das Badezimmer befindet sich im Kellergeschoss. Im Obergeschoss ist nur ein WC vorhanden.

Besonnung/Belichtung: Räume nach Südosten und Nordwesten ausgerichtet

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

3.1.1 Überwiegende Ausstattungsmerkmale Keller und Treppenbereich

Kellergeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen, Heizungs-/Abstellraum mit Estrichbelag
Wandverkleidungen:	Fliesen, verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	gestrichen
Badezimmer:	mit WC, Waschbecken und Badewanne, Boden gefliest (hell), Wände raumhoch gefliest (weiß), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Belüftung über Abluftventilator und Fensterschlitz
Sonstiges:	Waschküche mit Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, Abluftventilator und Fensterschlitz

Treppenbereich

Treppen:	geschlossene Holztreppe mit Holzhandlauf
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	tapeziert und gestrichen

3.1.2 Überwiegende Ausstattungsmerkmale des Wohnbereichs

Erdgeschoss

Wohnzimmer:	Parkettboden, Wände tapeziert und gestrichen, z. T. mit Holz verkleidet, Decke mit Holz verkleidet
Küche:	Kunststoffboden, Wände tapeziert und gestrichen, mit Fliesenspiegel an Objektwand (weiß), Decke mit Holz verkleidet
Flur:	Kunststoffboden, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
Raum 1 und 2:	Die Räume konnten nicht besichtigt werden. Die Ausstattung ist nicht bekannt.
Sonstiges:	Das Wohnhaus ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die mit vermietet ist. Sie ist übereck angeordnet (ca. 1,30 m x 3,15 m) und verfügt über helle Schrankfronten.

Obergeschoss

Schlafzimmer:	Laminatboden, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
Kinderzimmer:	Laminatboden, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Klappe zum nicht ausgebautem Dachgeschoss
Flur:	Kunststoffboden, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
WC:	innenliegend, mit WC und Waschbecken, Boden mit Kunststoffbelag, Wände z. T. gefliest, weiße Sanitärobjekte in einfacher Ausführung, Zugang vom Flur aus über 2 Stufen

3.1.3 Zustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten:

- An der Fassade sind Farb- und Putzabplatzungen vorhanden.
- An der Giebelwand ist im Erdgeschoss unterhalb des Wohnzimmerfensters ein vertikaler Setzriss vorhanden. Um das Eindringen von Feuchtigkeit in das Mauerwerk zu verhindern, ist der Riss fachgerecht zu verschließen.
- Die Heizung ist stark veraltet.
- An den Wänden im Kellergeschoss ist im Sockelbereich z. T. erhöhte Feuchtigkeit erkennbar.

Sonstiges:

- Im WC fehlt die Zwangsentlüftung.
- Zurzeit besteht kein Zugang zu den gartenseitigen Räumen und damit auch kein Zugang zum Gartenbereich. Es wird davon ausgegangen, dass ein Zugang zu den Räumen hergestellt und der Zugang zum Nachbarhaus Nr. 38 verschlossen wird.
- Die gartenseitigen Räume konnten nicht besichtigt werden.
- Im Wohnhaus waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung noch keine Rauchwarnmelder vorhanden. Die Warnmelder sind nachzurüsten.[6]

[6] Vgl. § 47 Abs. 3 Landesbauordnung NRW.

- Ein Energieausweis wurde für das Gebäude nicht vorgelegt. Bei Vermietung des Gebäudes oder bei Weiterverkauf des Grundstücks besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.[7]

Gesamtbeurteilung:

- Am Gebäude wurden verschiedene Modernisierungen vorgenommen (Fenster, Hauseingangstür, teilweise Leitungen, Einbau eines Badezimmers im Kellergeschoss).
- Das Wohnhaus verfügt nur über eine geringe Wohnfläche.
- Als nachteilig ist anzusehen, dass sich das Badezimmer im Kellergeschoss befindet und die lichte Raumhöhe im Badezimmer nur ca. 1,80 m beträgt.

3.2 Nebengebäude

keine vorhanden

3.3 Außenanlagen

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

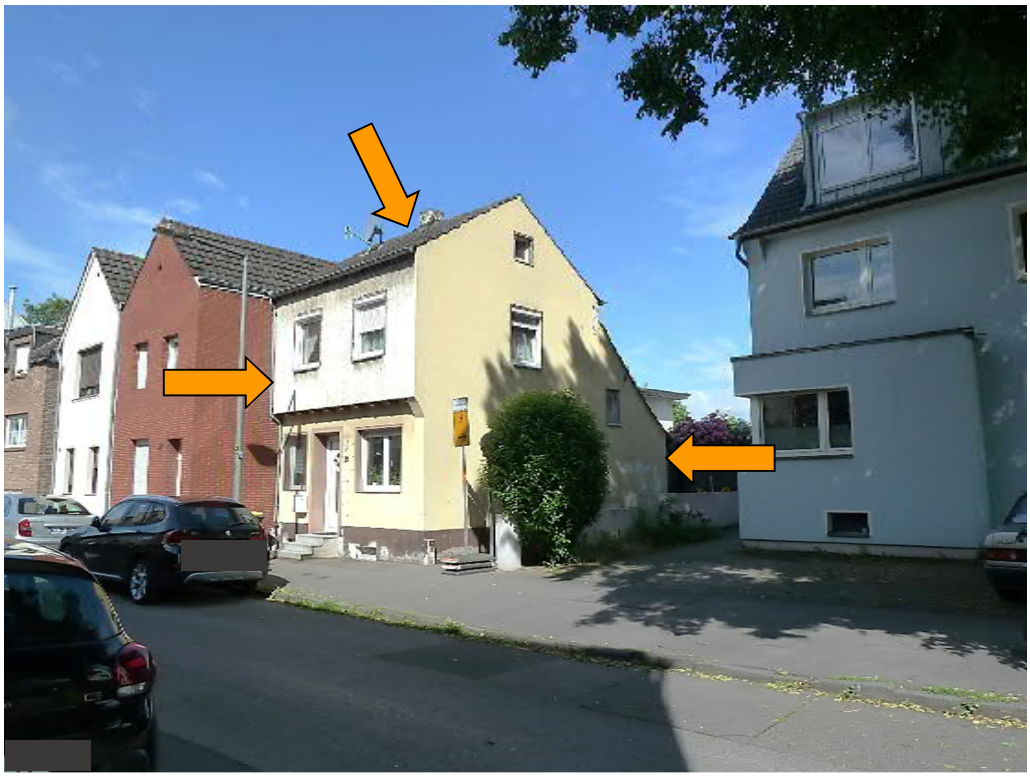
Besonderheiten: Der Gartenbereich konnte nicht begangen werden und war nicht einsehbar.

3.4 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zuvor beschriebenen Instandhaltungsarbeiten, die sonstigen Beanstandungen, die Vermietungssituation, der Überbau und die weiteren Besonderheiten in Bezug auf das Nachbargrundstück werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

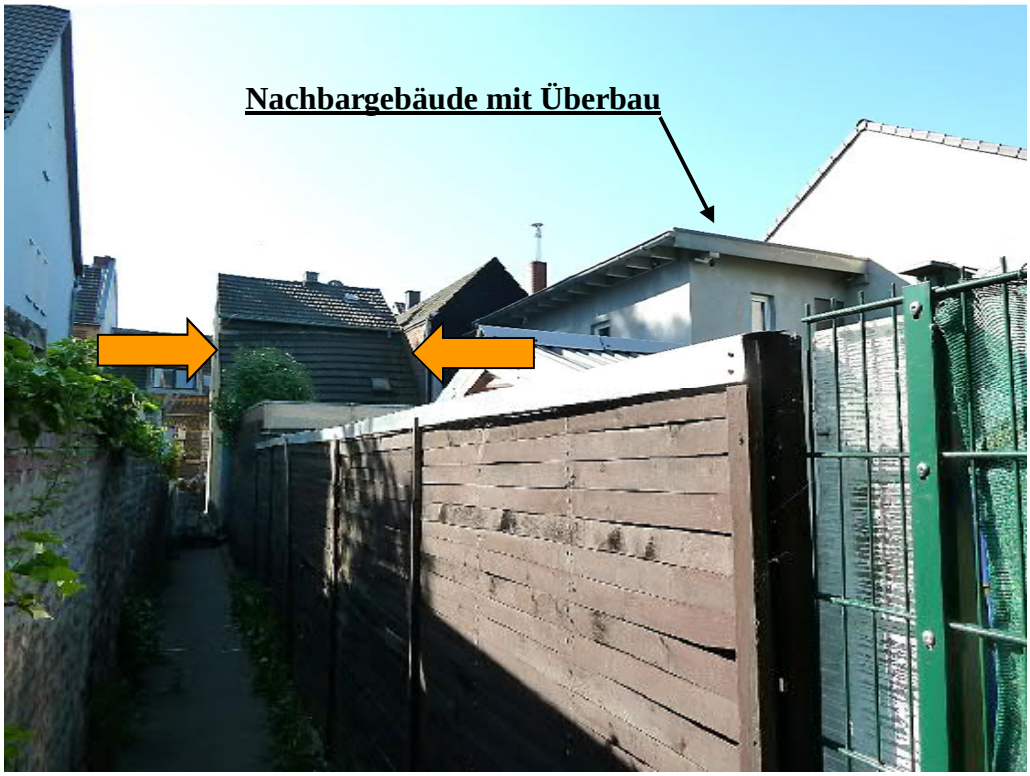
[7] Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

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



Straßenansicht von Osten

Straßenansicht von Südosten



Rückseitige Ansicht vom Fußweg aus

Ansicht Giebelwand vom Fußweg aus