

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 085/22

betreffend die mit einem Einfamilienreihenhaus (Endhaus)
und zwei Garagen bebauten Grundstücke

Am Emberg 39

51061 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



Eine Besichtigung der Gebäude war nicht möglich.

Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag
24. März 2023 ermittelt mit insgesamt **380.000 €**.

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: Flurstück 128: Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. Pultdach und zwei Garagen, Am Emberg 39 in Köln-Höhenhaus.

Die Wohnfläche wird geschätzt auf ca. 98 m².

Das Baujahr des Wohnhauses und einer Garage ist unbekannt. Das Wohnhaus wurde vermutlich um 1920 errichtet und ca. 1967 um einen gartenseitigen Anbau mit Pultdach erweitert. Die Garage (Fertiggarage) im hinteren Grundstücksteil wurde ca. 1980 errichtet.

Flurstück 135: Verkehrsfläche (Größe: 2 m²), Am Emberg 39 in Köln-Höhenhaus.

Besonderheiten: Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garagen war nicht möglich. Der rückseitige Grundstücksbereich konnte nicht begangen werden und war nur z. T. einsehbar. Die Gutachtenerstellung basiert auf der Außenbesichtigung und auf den vorliegenden Unterlagen aus der Baugenehmigung.

Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör: Es konnte kein Zubehör festgestellt werden.

Altlasten: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Mieter: Das Wohnhaus und die Garagen werden vermutlich von den Eigentümerinnen genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

Betriebene Unternehmen: Von den Eigentümerinnen betriebene Unternehmen konnten nicht festgestellt werden.

Baulasten: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Überbau: Auf den zu bewertenden Grundstücken oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.

Eintragungen zugunsten
der Grundstücke:

Das Recht auf Unterlassung der Errichtung oder des Betriebes einer durch Geräusche oder Gerüche oder Explosionsgefahr die Nachbarschaft belästigende Fabrikation gegen den Eigentümer der im Grundbuch von Dünwald Blatt 654 eingetragenen Parzellen 75/8, 76/7, 77/7.

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:	Mülheim Der Stadtbezirk Mülheim liegt im nordöstlichen Teil von Köln am rechten Rheinufer und hat ca. 151.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Mülheim, Buchforst, Buchheim, Holweide, Dellbrück, Höhenhaus, Dünnwald, Stammheim und Flittard.
Stadtteil:	Höhenhaus Der Stadtteil Höhenhaus befindet sich im Zentrum des Stadtbezirks und hat ca. 16.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren eine Straßenbahnlinie und Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Über den Bahnhof Köln-Holweide besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Bergisch Gladbach/Köln Hbf. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle ca. 0,3 km Bahnhof Köln-Holweide ca. 3,0 km Innenstadt/Hauptbahnhof ca. 10,0 km Autobahnauffahrt BAB 3 ca. 3,5 km Flughafen Köln/Bonn ca. 16,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, Senioreneinrichtung, einige Ärzte
Schulen:	3 Grundschulen, 1 Gesamtschule und 1 Förderschule sind im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.

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

Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten sind auf der Berliner Straße und der Straße „Im Weidenbruch“ vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im Norden des Stadtteils auf der Südwestseite der Straße „Am Emberg“
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 und Sackgasse ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, mittlere Wohnlage ²
Nachbarbebauung:	1-geschossige Einfamilienhäuser, Bebauungen in geschlossener Bauweise Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen verläuft ein befahrbarer Weg.
Umgebung:	Nordwestlich der Grundstücke befinden sich ein Spielplatz, ein Bolzplatz und eine Kleingartenanlage. Im Südwesten grenzt ein Landschaftsschutzgebiet (L 29) an die Grundstücke an. In ca. 80 m Entfernung verläuft eine Hochspannungsleitung (110 kW). In ca. 300 m Entfernung verläuft eine Trasse der Deutschen Bahn.
Naherholung:	Der Höhenfelder See ist in ca. 2,0 km Entfernung vorhanden.
Immissionen:	Belastungen durch Bahnverkehr
Parkmöglichkeiten:	keine vorhanden

2.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Flurstück 128

Form:	nahezu rechteckig
Ausrichtung:	nach Südwesten
Lage:	Ecklage
Straßenfronten:	ca. 8 m zur Straße „Am Emberg“ ca. 39 m zum Weg
Grundstückstiefe:	ca. 39 m
Grundstücksgröße:	317 m ²

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

Topographie: Der rückseitige Grundstücksteil liegt tiefer als das Straßenniveau und ist nach Südwesten hin abfallend.

Flurstück 135

Form: nahezu dreieckig

Lage: grenzt im hinteren Teil an das Flurstück 128

Grundstücksgröße: 2 m²

Sonstiges: Die Flurstücke 128 und 135 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

2.3 Erschließung

Erschließung: Das Wohnhaus wird über die Straße „Am Emberg“ erschlossen. Die Garagen können vom Weg aus befahren werden, der entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen verläuft.³

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke liegt kein Bebauungsplan vor. Im aktuellen Flächennutzungsplan⁴ (vorbereitende Bauleitplanung) ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf den Grundstücken 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.“

³ Der Weg (Flurstück 111/7, Verkehrsfläche) befindet sich im Eigentum der Stadt Köln.

⁴ Veröffentlicht unter <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/flaechennutzungsplan>.

Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 13.02.2023 beim Aktendepot der Stadt Köln eingesehen. Für das Grundstück (Flurstück 128) lag eine Baugenehmigung vom 12.10.1966 für eine gartenseitige Erweiterung des bestehenden Wohnhauses vor. Die Schlussabnahme wurde am 03.01.1968 durchgeführt. Zur bestehenden Bebauung auf dem Grundstück (Wohnhaus, Wagenabstellraum) waren in der Bauakte keine Unterlagen vorhanden. Im Jahr 1980 wurde der Neubau einer Garage (Fertiggarage) im hinteren Grundstücksteil beantragt und genehmigt.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus der Baugenehmigung überein. Daher wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Bebauung des Grundstücks (Flurstück 128) der Zulässigkeit entspricht.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Flurstück 128 ist mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Garagen bebaut. Das Wohnhaus wurde gartenseitig um einen vollunterkellerten, 1-geschossigen Anbau mit Pultdach erweitert. Durch den tiefer liegenden Gartenbereich besteht aus dem Kellergeschoss des Anbaus ein ebenerdiger Zugang zum Garten.

Die Garagen befinden sich im hinteren Teil des Flurstücks und sind über einen Weg, der entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenze verläuft, zu befahren. Zwischen dem Wohnhausanbau und der ersten Garage (Wagenabstellraum) ist ein Flachdach vorhanden. Ob es sich hierbei um eine Überdachung oder um ein Nebengebäude handelt, war von außen nicht erkennbar. Die zweite Garage (Fertiggarage) befindet sich an der hinteren (südwestlichen) Flurstücksgrenze.

Der Bereich vor dem Wohnhaus ist mit Waschbetonplatten befestigt und mit einer kleinen Mauer eingefriedet. Der rückseitige Grundstücksbereich ist begrünt und mit einem Zaun eingefriedet. Der Bereich konnte nicht begangen werden und war nur z. T. einsehbar.

Beim Flurstück 135 handelt es sich um eine Verkehrsfläche, die mit Asphalt befestigt ist. Das Flurstück liegt vor der Fertiggarage, die sich an der hinteren Grenze des Flurstücks 128 befindet, und wird als Zufahrtsfläche zur Garage genutzt.

3.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Da die Gebäude nicht von innen und nur teilweise von außen besichtigt werden konnten, beziehen sich die folgenden Beschreibungen auf die Unterlagen aus der Bauakte und auf die Außenbesichtigung.

Baujahr:	Wohnhaus vermutlich um 1920, Anbau ca. 1967
Modernisierungen in den letzten Jahren:	keine erkennbar
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Beton
Kellerwände:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton- und Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Gauben, Anbau mit Pultdach
Dacheindeckung:	Dachpfannen, Anbau vermutlich mit Bitumenabdichtungsbahnen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	in Ziegelmauerwerk
Außenansicht:	mit Schieferplatten verkleidet, Anbau verputzt und gestrichen
Fenster:	Holzfenster vermutlich mit Einfachverglasung
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden
Hauseingang:	Eingangstür in Holz mit Glasfüllung, Klingel, Briefkasten, überdacht, 2 Eingangsstufen
Heizung:	vermutlich Gasheizung ⁵
Elektroinstallation:	vermutlich in einfacher Ausführung und Ausstattung
Wärme- und Schallschutz:	vermutlich den Baujahren entsprechend
Sonstige Bauteile:	Dachgauben, Eingangsvorbau
<u>Raumaufteilung</u>	
Kellergeschoss:	2 Kellerräume, Waschküche, Flur, Bastelraum, Duschbad
Erdgeschoss:	2 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Badezimmer, WC, Loggia
Dachgeschoss:	3 Zimmer, Flur

⁵ Gemäß Leitungsauskunft der RheinEnergie AG verfügt das Wohnhaus über einen Gasanschluss.

Wohnfläche

In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Flächen für Balkone/Loggien werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der Maßangaben in den genehmigten Bauplänen ermittelt, die im Maßstab 1:100 vorlagen.⁶

Erdgeschoss:	Wohnraum	ca. 10,70 m ²
	Wohnzimmer	ca. 21,80 m ²
	Küche.....	ca. 14,20 m ²
	Diele	ca. 1,50 m ²
	Flur	ca. 0,70 m ²
	Badezimmer	ca. 4,70 m ²
	WC	ca. 1,70 m ²
	Loggia (Flächenanteil 25 %).	ca. <u>2,80 m²</u>
	Wohnfläche Erdgeschoss.....	ca. 58,10 m ²
Dachgeschoss:	Schlafzimmer	ca. 20,10 m ²
	Zimmer 1	ca. 9,70 m ²
	Zimmer 2	ca. 8,50 m ²
	Flur	ca. <u>1,80 m²</u>
	Wohnfläche Dachgeschoss	ca. 40,10 m ²
	Summe Wohnfläche gerundet.....	ca. 98,00 m ²
Grundrissgestaltung:	- Das Wohnhaus verfügt vermutlich über einen baujahrtypischen Grundriss mit Durchgangszimmern im Erdgeschoss (Wohnraum mit Zugang zum Wohnzimmer, Küche mit Zugang zum Badezimmer, Badezimmer mit Zugang zum WC). - Vom Wohnzimmer aus besteht ein Zugang zur Loggia. - Im Kellergeschoss ist ein Duschbad vorhanden. - Der Zugang zum Garten ist nur über das Kellergeschoss möglich.	
Besonnung/Belichtung:	Räume nach Nordosten und Südwesten ausgerichtet	

⁶ Eine Wohnflächenberechnung war in den Bauunterlagen nicht vorhanden.

- 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 überwiegend dem Baujahr/Umbaujahr entspricht, im Wohnhaus eine zentrale Heizung vorhanden ist und die Wohnfläche rd. 98 m² beträgt.
- Instandhaltungsarbeiten:
 - An den sichtbaren Fassaden des Gebäudes sind in Teilbereichen Risse mit Putzabplatzungen vorhanden. Die gestrichenen Fassadenbereiche sind zum Teil stark verfärbt.
 - An den Fensterrahmen sind Farbabplatzungen erkennbar.
 - Die Fliesen auf den Treppenstufen sind beschädigt.
- Energieausweis: Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis für das Gebäude erstellt wurde. Bei Vermietung des Gebäudes oder bei Weiterverkauf des Grundstücks besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.⁷

3.2 Nebengebäude

- Garage (Wagenabstellraum): Baujahr unbekannt, massive Bauweise, Flachdach, Wände außen verputzt und gestrichen, 2-flügeliges Holztor, Grundfläche ca. 3,50 m x 5,50 m (gemäß Bauplan)
- Anmerkung: Aufgrund der Wegbreite vor der Garage ist der Wagenabstellraum vermutlich nur eingeschränkt nutzbar.
- Garage (Fertiggarage): Baujahr ca. 1980, Stahlbeton-Fertiggarage, Flachdach, Wände außen gestrichen, Stahlschwingtor, Grundfläche ca. 3,00 m x 5,60 m (gemäß Bauplan)
- Besonderheiten: Eine Besichtigung der Garagen war nicht möglich.
- Zustand:
 - An den sichtbaren Fassaden der Gebäude sind in Teilbereichen Risse mit Putzabplatzungen vorhanden. Die gestrichenen Fassadenbereiche sind zum Teil stark verfärbt.

⁷ Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

- Das Holztor zum Wagenabstellraum wurde vermutlich schon längere Zeit nicht mehr genutzt.
- Das Garagentor der Fertiggarage ist mit Graffiti besprüht.

3.3 Außenanlagen

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

Besonderheiten: Der rückseitige Grundstücksbereich konnte nicht begangen werden und war nur z. T. einsehbar.

Zustand: Der Holzzaun ist in Teilbereichen beschädigt.

3.4 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zuvor beschriebenen Instandhaltungsarbeiten werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

3.5 Besonderheiten

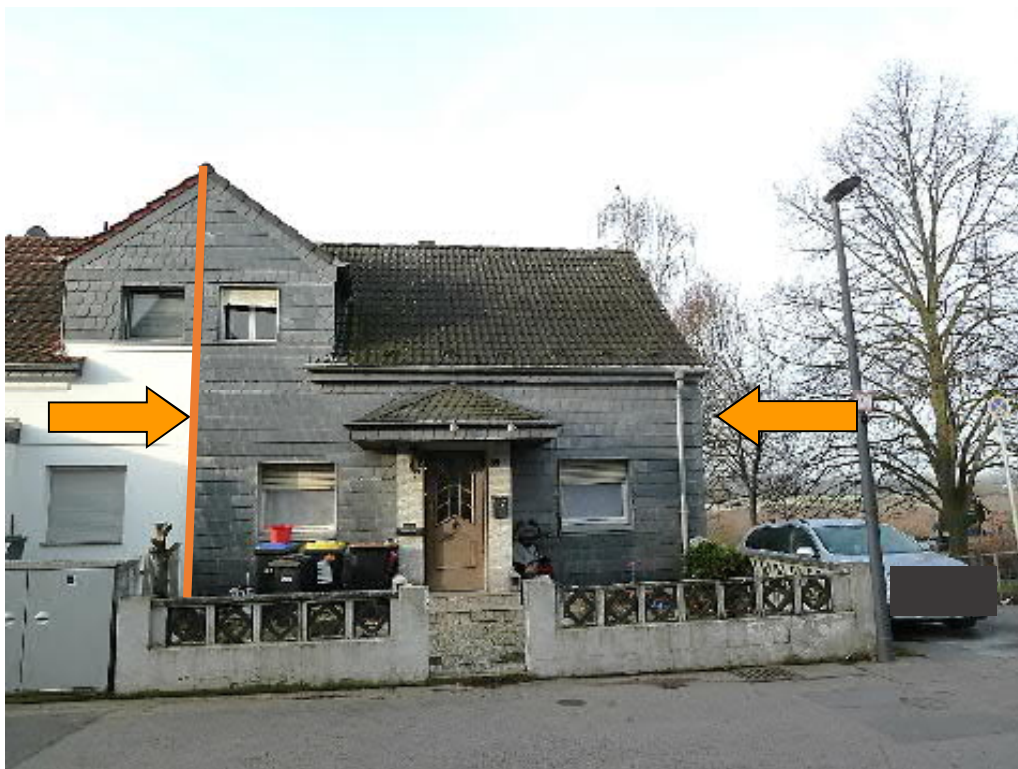
Da die Gebäude nicht von innen und nur teilweise von außen besichtigt werden konnten, wird bei der Verkehrswertermittlung ein entsprechender Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Instandhaltungsarbeiten oder Baumängel/Bauschäden vorgenommen.



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



Straßenansicht von Südosten



Straßenansicht von Osten



Straßenansicht von Nordosten



Rückseitige Ansicht



Ansicht Garage (Fertiggarage)



Ansicht Garage (Wagenabstellraum)