

Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 1 -

**DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF**  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34  
50935 Köln, 16.08.23  
Telefon: 0151 / 41418630  
0221 / 94387218

**- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -**

## **WERTGUTACHTEN**

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

**Geschäfts-Nr. 042 K 011/23**

beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert) der

**Eigentumswohnung Nr. 18 des Aufteilungsplans  
im Dachgeschoss und in der Dachspitze hinten links  
des Mehrfamilienhauses**



**Johannesstraße 7 in Sankt Augustin - Menden**

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem  
**Pkw-Stellplatz ST 18 im Freien**

Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 2 -

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage  
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert) des

**61,06/1.000 Miteigentumsanteils**

an dem Grundstück Gemarkung Obermenden,  
Flur 8, Flurstück 2511,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 18 des Aufteilungsplans  
im Dachgeschoss und in der Dachspitze hinten links**  
des Mehrfamilienhauses

**Johannesstraße 7 in Sankt Augustin - Menden**

und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem  
**Pkw-Stellplatz ST 18 im Freien**

wird ermittelt zum

**Bewertungstichtag 07.08.2023**

**inkl. Risikoabschlag**

zu:

**275.000 €**

Das Wertgutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 11 Anlagen  
mit 18 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

## Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung.....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung .....	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung .....	5
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster .....	5
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges .....	6
2.3	Planungs- und Baurecht.....	7
2.4	Erschließung .....	8
2.5	Lage .....	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz .....	9
2.6.1	Grundstück .....	9
2.6.2	Gebäude .....	10
2.6.3	Wohnung .....	11
3.	Wertermittlung .....	12
3.1	Wertermittlungsverfahren .....	12
3.2	Ertragswertverfahren .....	13
3.2.1	Bodenwertanteil.....	13
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage .....	14
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	18
3.2.4	Ertragswert .....	18
3.3	Vergleichswertverfahren .....	19
3.3.1	Gebädefaktor .....	19
3.3.2	Rohertragsfaktor .....	21
3.3.3	Vergleichswert.....	21
4.	Verkehrswert .....	22
5.	Allgemeine Hinweise .....	23
6.	Anlagen .....	24

Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 4 -

## 0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 18  
im Dachgeschoss und in der  
Dachspitze hinten links  
des Mehrfamilienhauses  
Johannesstraße 7  
in  
53757 Sankt Augustin - Menden  
verbunden mit dem Sondernutzungs-  
recht an dem Pkw-Stellplatz ST 18  
im Freien
- **Nutzung:** eigengenutzt
- **WEG-Verwalter:** Hohaus Immobilien GmbH  
Siegburger Straße 37  
53757 Sankt Augustin

- **Ertragswert:** **287.000 €**  
Wohnfläche: rd. 90 m<sup>2</sup>  
jährlicher Rohertrag: 10.320 €  
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

- **Vergleichswert:** **291.000 €**  
Gebäufaktor: 3.400 €/m<sup>2</sup>  
Rohertragsfaktor: 27

- **Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):** **275.000 €**

## **1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung**

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 23.05.2023 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 011/23 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 18 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss und in der Dachspitze hinten links des Mehrfamilienhauses Johannesstraße 7 in Sankt Augustin - Menden, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz ST 18 im Freien.

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Sankt Augustin
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 07.08.2023 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

## **2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung**

### **2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster**

Das Bewertungsobjekt ist im Wohnungsgrundbuch von Obermenden auf dem Blatt 1.848 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 6 -

*„61,06/1.000 (einundsechzig,null sechs/tausendstel) Miteigentums-  
anteil an dem Grundstück  
Gemarkung Obermenden, Flur 8, Flurstück 2511,  
Gebäude- und Freifläche, Johannesstraße 7,  
Größe: 1.085 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit Sondereigentum an den Räumen der im Dachgeschoß  
und der Dachspitze - vom Eingang aus gesehen - hinten links gelege-  
nen Wohnung nebst Balkon sowie nebst einem Kellerraum im Keller-  
geschoß, alle im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet.  
Es bestehen Sondernutzungsrechte an den PKW-Stellplätzen.  
Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den Miteigen-  
tumsanteilen (eingetragen in Blättern 01831 bis 01850) gehörenden  
Sondereigentumsrechte beschränkt.  
...  
... Bewilligung vom 29. November 1993 ...“*

In der Teilungserklärung vom 29.11.1993 (UR-Nr. 3630/1993 des No-  
tars Dietrich Kleppi in Bonn) ist für das Bewertungsobjekt das Son-  
dernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz ST 18 begründet worden (La-  
ge des Stellplatzes auf dem Grundstück s. Ausschnitt aus dem Lageplan  
zur Teilungserklärung - Anlage 9).

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 2511 in Übereinstimmung  
mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart  
„*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer des Gebäudes mit der zu bewertenden Ei-  
gentumswohnung ist Johannesstraße 7.

## **2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges**

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten  
des Bewertungsobjekt und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In  
der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsverstei-  
gerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Ein-

Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 7 -

tragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Schreiben der Stadt Sankt Augustin vom 25.07.2023 „*bestand keine Wohnungsbindung. Ebenso gilt das Objekt nicht als öffentlich gefördert.*“

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Sankt Augustin bestehen keine bei der Ableitung des Verkehrswertes des Bewertungsobjekts zu berücksichtigenden Eintragungen.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die hier zu bewertende Eigentumswohnung ist die Hohaus Immobilien GmbH, Siegburger Straße 37 in 53757 Sankt Augustin. Das Wohngeld beträgt nach Angabe der WEG-Verwaltung aktuell monatlich 247 € inkl. Heizkostenvorauszahlung.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 18 wird eigengenutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass in der nicht von innen besichtigten Wohnung kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist und kein Unternehmen betrieben wird.

### **2.3 Planungs- und Baurecht**

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Ein qualifizierter Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

## **2.4 Erschließung**

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Johannesstraße (asphaltierte Erschließungsstraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Unberücksichtigt hiervon bleiben Abgaben, die künftig nach dem KAG für die Verbesserung und die Erneuerung der Erschließungsanlagen anfallen könnten.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

## **2.5 Lage**

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich im Nordosten des Stadtteils Menden der Stadt Sankt Augustin im Rhein-Sieg-Kreis.

Sankt Augustin mit den Stadtteilen Birlinghoven, Buisdorf, Hangelar, Meindorf, Menden, Mülldorf, Niederpleis und Sankt Augustin-Ort entstand im Rahmen der kommunalen Neugliederung im Jahre 1969 und zählt heute rd. 58.000 Einwohner. Die Nähe zu den Rheinmetropolen Bonn und Köln, die idealen Verkehrsanbindungen, eine auch den gehobenen Ansprüchen genügende Infrastruktur, das kulturelle Angebot sowie die vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten machen das Wohnen und Leben in Sankt Augustin attraktiv. Autobahnanschlüsse der A 3, A 59 und A 560 verbinden die Stadt mit den Großräumen Bonn, Köln und Frankfurt. Über die Schiene ist die Stadt zum einen über die Bundesbahnstrecke Köln/Frankfurt zu erreichen, zum anderen ist sie mit den Städten Bonn und Siegburg über die S-Bahn verbunden.

Der westlich in Sankt Augustin gelegene Stadtteil Menden hat rd. 11.000 Einwohner. Die Bebauung des Stadtteils grenzt nördlich an die A 560 und westlich an die A 59. Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Menden vorhanden (u.a. Kirchen, Kindergärten, Grundschule, Hauptschule,

Realschule, Hallenbad, Sporthalle, Schießsportanlage, Sportplätze, Tennisplätze, Geschäfte).

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt auf der östlichen Seite der Johannesstraße, rd. 0,5 km südlich der A 560. Die Entfernung über die Siegburger Straße nach Sankt Augustin-Ort, dem Stadtzentrum mit Rathaus, beträgt rd. 2 km. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von rd. 0,3 km. Die Autobahnanschlussstelle Sankt Augustin der A 560 ist in rd. 2 km zu erreichen. In der Nachbarschaft des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt befindet sich III- bis IX-geschossige Wohnbebauung. Hinter dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt schließt sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts ist als noch zufriedenstellend, die Wohnlage als einfache bis mittlere Lage zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 (Auszug s. Anlage 7) bestehen im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Flugverkehr.

## **2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz**

### **2.6.1 Grundstück**

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 5), den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 6.1 und 6.2) entnommen werden. Die Freiflächen des nur tlw. eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Ziegelsteinpflaster befestigte Zuwegung zum Hauseingang,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zufahrt zu den 15 mit Rasengittersteinen befestigten Pkw-Stellplätzen (davon 9 Sondernutzungsrechte) rechts neben und hinter dem Wohnhaus,

Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 10 -

- als 11 mit Rasengittersteinen befestigte Pkw-Stellplätze (Sondernutzungsrechte) vor dem Wohnhaus,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche hinter dem Wohnhaus sowie
- geringfügig als Grünfläche mit Rasen und Sträuchern

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen keine Anhaltspunkte vor. Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 20.07.2023 ist das Flurstück 2511 „*im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst*“. Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich bei dem Grundstück um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

## **2.6.2 Gebäude**

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist mit einem freistehenden, vollunterkellerten, IV-geschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebauter Dachspitze bebaut. Das Gebäude mit 20 Wohnungen wurde in den Jahren 1993/1994 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung 11.08.1993). Auf- und Ausbau des Gebäudes entsprechen durchschnittlichem Standard des Errichtungszeitraums. Der Unterhaltungszustand ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden am Gebäude bzw. am Gemeinschaftseigentum keine wesentlichen, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts mindernden Mängel oder Schäden festgestellt.

Gemäß dem Protokoll zur Eigentümerversammlung am 09.01.2023 wurden zur Erstellung des vom Bauamt geforderten zweiten Rettungswegs für die Wohnung Nr. 18 und die jeweiligen Spitzböden der Wohnungen 17, 19 und 20 und die damit in Zusammenhang stehenden Rechtsanwaltskosten Sonderumlagen beschlossen, wovon auf das Be-

Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 11 -

wertungsobjekt zum 01.09.2023 und zum 01.12.2023 jeweils 4.172,43 €, also insgesamt 8.344,86 € entfallen. Die vor dem Zuschlag in der anstehenden Zwangsversteigerung fällig gewesenen Beträge in Höhe von 2.747,70 € zum 15.02.2023 und von jeweils 4.172,43 € zum 01.06.2023 und zum 01.09.2023 belasten den Ersteher nicht, auch wenn sie vom jetzigen Eigentümer nicht gezahlt wurden bzw. werden.

Am 21.10.1993 wurde für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt.

### **2.6.3 Wohnung**

Die Wohnung Nr. 18 des Aufteilungsplans befindet sich im Dachgeschoss und in der Dachspitze hinten links vom Hauseingang aus gesehen und ist mit dem Wohnzimmer mit Balkon nach Osten zum hinteren Grundstücksbereich hin ausgerichtet. Gemäß dem Protokoll zur Eigentümerversammlung am 12.04.2021 sollten die Dachfenster und die Balkontür in der Wohnung Nr. 18 ausgetauscht werden, was nach Angabe der WEG-Verwaltung bis heute nicht geschehen ist, da kein Zutritt zu der Wohnung möglich war.

Der Unterhaltungszustand der Wohnung kann wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. **Im Hinblick auf die nicht durchgeführte Innenbesichtigung erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes ein Risikoabschlag.**

Aufgrund Berechnung nach der Wohnflächenverordnung und den Grundrisszeichnungen zum Aufteilungsplan sowie nach einer (fehlerhaften und korrigierten) Flächenberechnung nach DIN 283 zum Bauantrag ergibt sich die Wohnfläche inkl.  $\frac{1}{4}$  Balkonanteil zu rd. 90 m<sup>2</sup> (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 4, Grundrisse s. Anlagen 10.2 und 10.3).

Zur Wohnung Nr. 18 gehören der Abstellraum Nr. 18 im Kellergeschoss (rd. 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche gemäß Grundrisszeichnung zum Auftei-

lungsplan, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 10.1) und das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz ST 18 im Freien. Die Lage dieses Pkw-Stellplatzes auf dem Grundstück ist dem als Anlage 9 beigefügten Ausschnitt aus dem Lageplan zur Teilungserklärung zu entnehmen.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 11), zu entnehmen.

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Wertermittlungsverfahren**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. als Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

### **3.2 Ertragswertverfahren**

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

#### **3.2.1 Bodenwertanteil**

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für die Lage, in dem das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für Grundstücke mit den Eigenschaften

Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 14 -

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: II
- Fläche: 500 m<sup>2</sup> - 700 m<sup>2</sup>

zum Stichtag 01.01.2023 zu 510 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Sankt Augustin bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die hohe Grundstücksausnutzung (IV-geschossig, Geschossflächenzahl rd. 1,6) wird ein Zuschlag zum Bodenrichtwert in Höhe von 20 % für erforderlich gehalten. Somit ergibt sich der Bodenwert insgesamt zu:

$$1.085 \text{ m}^2 * 510 \text{ €/m}^2 * 1,20 = 664.020 \text{ €}$$

Der anteilige Bodenwert für das Bewertungsobjekt soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohnflächen gebildet wurden. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$664.020 \text{ €} * 61,06/1.000 = 40.545 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } \mathbf{41.000 \text{ €}}$$

### **3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage**

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Ein-

nahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der Liegenschaftszins kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten. Der Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger) entspricht dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 16 -

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Johannesstraße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 9,10 €/m<sup>2</sup>.

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Sankt Augustin vom 01.08.2014 (ein neuer Mietspiegel wird erarbeitet und soll zum 01.01.2024 in Kraft treten) weist für frei finanzierte Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 90 m<sup>2</sup> in Gebäuden, die von 1980 - 1995 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage und mit guter Ausstattung eine Vergleichsmiete von 6,76 €/m<sup>2</sup> aus. Bei einem Mietpreissteigerungsfaktor von 2014 bis heute von  $109,8 / 99,0 = 1,11$  gemäß „Miet- und Immobilienpreise - Nettokaltmieten (Verbraucherpreise)“, veröffentlicht vom Landesbetrieb IT.NRW Statistik und IT-Dienstleistungen, ergibt sich eine aktuelle Vergleichsmiete von  $6,76 \text{ €/m}^2 * 1,11 = 7,50 \text{ €/m}^2$ .

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage, der Bauart und der Wohnfläche eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 9,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen. Für das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz ST 18 erfolgt ein Zuschlag von 50 €/Monat.

Jährlicher Rohertrag:

$$(90 \text{ m}^2 * 9,00 \text{ €/m}^2 + 50 \text{ €}) * 12 = 10.320 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^1 = 16 \%$$

Reinertrag:

$$10.320 \text{ €} * 0,84 = 8.669 \text{ €}$$

---


$$^1 \text{ Verwaltungskosten} = 373 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 90 \text{ m}^2 * 12,20 \text{ €/m}^2 = 1.098 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 10.320 \text{ €} * 0,02 = 206 \text{ €}$$

$$\begin{array}{r} \text{Summe} \\ \hline \end{array} = 1.677 \text{ €} \\ = \text{rd. } 16 \%$$

Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse der Baujahre 1990 - 2009 gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf = 2,20 % ± 0,40 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Lage und der Art des Bewertungsobjekts = 2,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:  
 $41.000 \text{ €} * 0,0200$  = 820 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:  
 $8.669 \text{ €} - 820 \text{ €}$  = 7.849 €

Baujahr (Fertigstellung) = 1994

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer - hier: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) = 51 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und einer Restnutzungsdauer von 51 Jahren = 31,788

Gebäudewertanteil:  
 $7.849 \text{ €} * 31,788$  = 249.504 €

= rd. **250.000 €**

Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 18 -

### 3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	41.000 €
• Gebäudewertanteil	=	250.000 €
		-----
Summe	=	<b>291.000 €</b>

### 3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“)

#### **Marktanpassung:**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („*boG's*“):**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschlä-

ge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Mängel bzw. Schäden wurden bei der Außenbesichtigung nicht festgestellt, bei der Ableitung des Verkehrswertes unter Ziffer wird wegen der fehlenden Innenbesichtigung ein Risikoabschlag vorgenommen. Als „boG“ ist jedoch die beschlossene, zum 01.12.2023 anfallende Sonderumlage in Höhe von rd. 4.000 € in Ansatz zu bringen.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

• vorläufiger Ertragswert	=	291.000 €
• „boG´s“	=	- 4.000 €
		-----
	=	<b>287.000 €</b>

### 3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

#### 3.3.1 Gebäudefaktor

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf liegt der Gebäudefaktor von wiederverkauften Eigentumswohnungen mit einer Größe zwischen 81 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> in Gebäuden der Baujahre 1981 - 1995 in Sankt Augustin bei 950 €/m<sup>2</sup> - 4.350 €/m<sup>2</sup>; der Mittelwert

Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 20 -

(ermittelt aus 11 Verkaufsfällen in den Jahren 2021 und 2022) liegt bei rd. 3.100 €/m<sup>2</sup>.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für den östlichen Bereich von Menden für weiterverkaufte Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2023 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 3.990 €/m<sup>2</sup> ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Gebäude mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 1995
- Wohnfläche: 41 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 7 - 12
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von rd. 3.800 €/m<sup>2</sup>:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	3990 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Sankt Augustin		
Immobilienrichtwertnummer	1414042		
Baujahr	1995	1993	0 %
Wohnfläche	41-80 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	7-12	10	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-5 %
Wohnlage	einfach	einfach	0 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)</b>		<b>3.800 €/m<sup>2</sup></b>	

Im Hinblick auf die Lage in dem Mehrfamilienhaus im Dachgeschoss und in der Dachspitze (ohne Fahrstuhl) wird ein Abschlag von diesem Mittelwert in Höhe von 10 % für erforderlich gehalten, so dass sich der Gebäudefaktor zu 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 0,90 = rd. 3.400 €/m<sup>2</sup> ergibt.

Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 21 -

In den Grundstücksmarktberichten 2022 und 2023 des Gutachterausschusses ist für oberirdische Stellplätze der Baujahre 1981 bis 1999 im Zuständigkeitsbereich ein mittlerer Verkaufspreis von 5.000 € angegeben mit einer Preisspanne von 2.500 € - 10.000 €, abgeleitet aus 39 Kauffällen.

Mit dem Gebädefaktor in Höhe von 3.400 €/m<sup>2</sup> errechnet sich unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 5.000 € für das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz ST 18 folgender Wert:

$$90 \text{ m}^2 * 3.400 \text{ €/m}^2 + 5.000 \text{ €} = \mathbf{311.000 \text{ €}}$$

### **3.3.2 Rohertragsfaktor**

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses ist für vermietetes Wohneigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse der Baujahre 1990 - 1999 ein Rohertragsfaktor von 26,5 ± 2,7 angegeben. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Lage und die Art des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt ein mittlerer Rohertragsfaktor von 27 als marktangemessen angesehen.

Hiermit errechnet sich mit dem jährlichen Rohertrag gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$10.320 \text{ €} * 27 = \text{rd. } \mathbf{279.000 \text{ €}}$$

### **3.3.3 Vergleichswert**

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 abgeleiteten Werten unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 4.000 € zu:

$$(311.000 \text{ €} + 279.000 \text{ €}) : 2 - 4.000 \text{ €} = \mathbf{291.000 \text{ €}}$$

Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 22 -

#### 4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **287.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **291.000 €**

Der Ertragswert und der Vergleichswert stimmen gut überein (Differenz 1,4 %).

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 18 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss und in der Dachspitze hinten links des Mehrfamilienhauses Johannesstraße 7 in Sankt Augustin - Menden wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände

**nach Anbringen eines Risikoabschlags wegen der fehlenden Innenbesichtigung in Höhe von rd. 12.000 € (= rd. 4 % des Ertragswerts)**

ermittelt zu: 287.000 € - 12.000 € =

**275.000 €**

## **5. Allgemeine Hinweise**

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

## 6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenzusammenstellung
5. Luftbild Google Earth
6. Übersichtskarten
7. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
9. Ausschnitt aus dem Lageplan zur Teilungserklärung
10. Grundrisszeichnungen
11. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch  
und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-  
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-  
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 16.08.2023



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

**Anlage 1**

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften  
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.9.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

## **Verwendete Bewertungsliteratur**

**Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff**

Praxis der Grundstücksbewertung

**Kleiber/Simon/Weyers:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

**Vogels:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

**Ross/Brachmann/Holzner:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und  
des Verkehrswertes von Grundstücken

**Kleiber:**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

**Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:**

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

**Kleiber/Tillmann:**

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts  
und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis  
und in der Stadt Troisdorf:**

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land  
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

**Anlage 3**

**Baubeschreibung <sup>2</sup>**

**Freistehendes, vollunterkellertes, IV-geschossiges  
Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss  
und ausgebauter Dachspitze**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Fassade	Münchener Rauputz, Sockel mit Glattputz
Decken	Beton
Dach	Walmdach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Kunstschiefer- verkleidung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Treppenhaus	Boden und Treppen mit Kunststeinbelag, Wände mit Rauputz, Fenster in Kunststoff mit Isolierverglä- sung, kein Fahrstuhl vorhanden
Hauseingangstür / Seitenteil	in Metall mit isolierverglasten Licht- ausschnitten, Gegensprechanlage, freistehende Briefkastenanlage außen

---

<sup>2</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 28 -

**noch Anlage 3**

Hauseingangsüberdachung	Metall-/Glaskonstruktion
Hauseingangspodest	Naturstein
Balkone	Betonkragplatten mit Fliesenbelag, Metallstabgeländer
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, neue Gasbrennwerttherme
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung Kunststoffrollläden im EG
Wohnungseingangstüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung

-----  
Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 - 11.3) zu entnehmen.  
-----

**Anlage 4**

**Wohnflächenzusammenstellung<sup>3</sup>**

aufgrund Berechnung nach der Wohnflächenverordnung  
und den Grundrisszeichnungen zum Aufteilungsplan  
sowie nach einer (fehlerhaften und korrigierten)  
Flächenberechnung nach DIN 283 zum Bauantrag

Wohnen	=	31,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	=	11,22 m <sup>2</sup>
Kochen	=	7,52 m <sup>2</sup>
Diele	=	12,85 m <sup>2</sup>
Bad	=	6,12 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/4)	=	0,85 m <sup>2</sup>
Schlafen / Wohnen in der Dachspitze	=	20,26 m <sup>2</sup>
		-----
Summe	=	89,91 m <sup>2</sup>
	=	rd. <b>90 m<sup>2</sup></b>

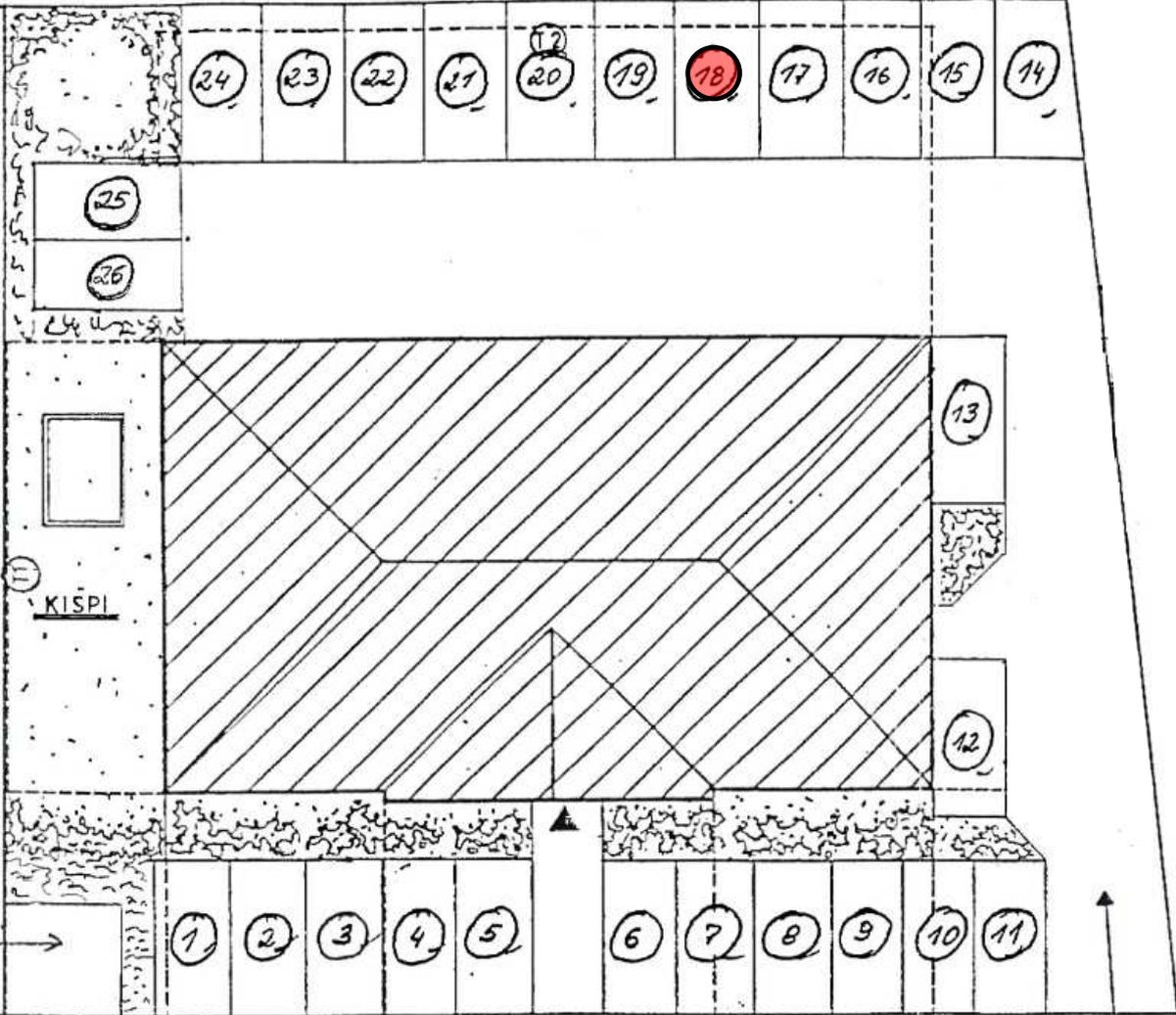
---

<sup>3</sup> Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 30 -

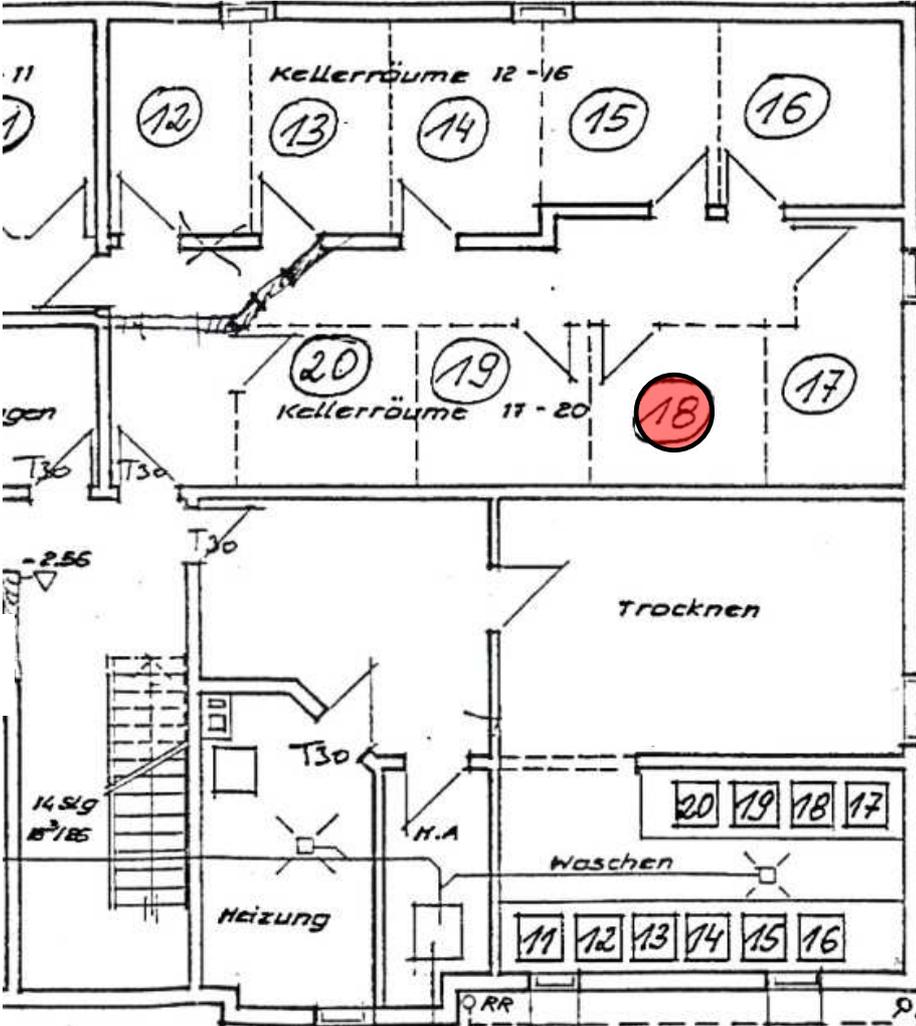
**Ausschnitt aus dem Lageplan zur Teilungserklärung      Anlage 9**

Ausschnitt mit Darstellung der Sondernutzungsrechtsflächen  
Stellplätze ST 1 - ST 20



Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 31 -

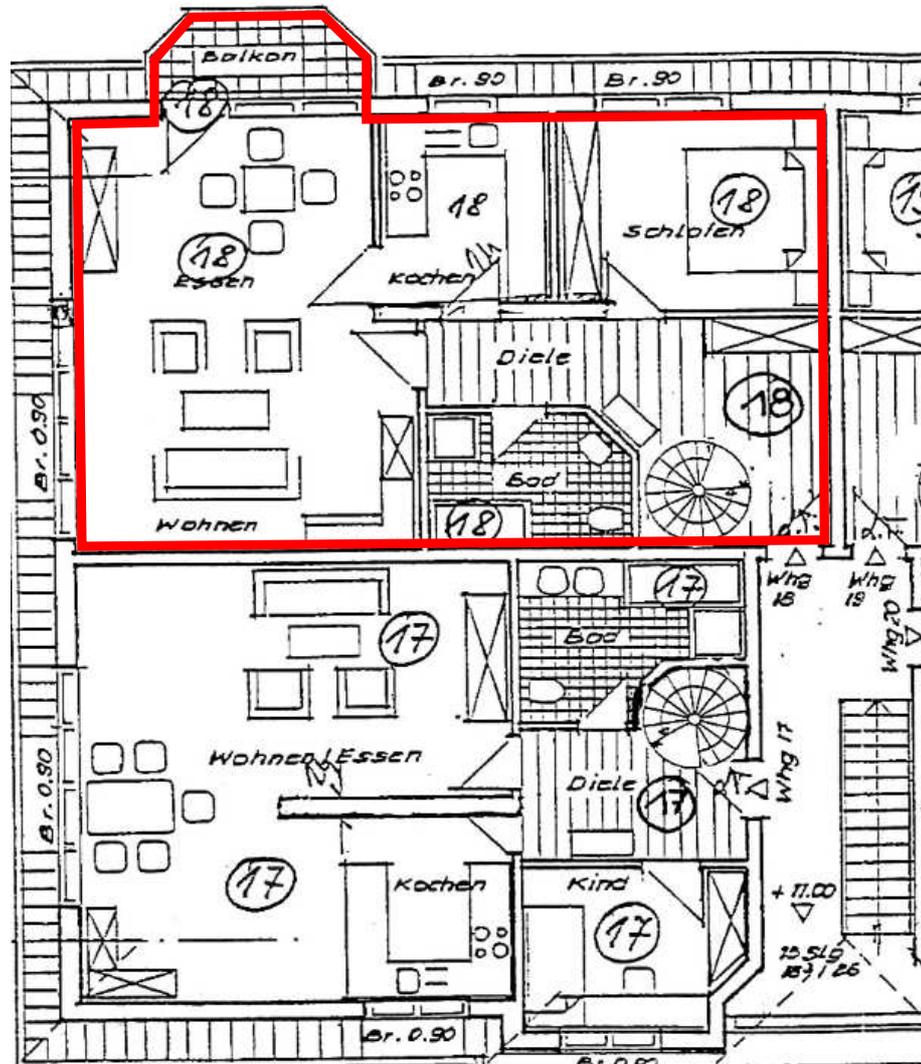
Grundrisszeichnung Kellergeschoss (Ausschnitt) Anlage 10.1



Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 32 -

Grundrisszeichnung Dachgeschoss (Ausschnitt)

Anlage 10.2



Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 33 -

**Grundrisszeichnung Dachspitze (Ausschnitt)**

**Anlage 10.3**

