

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

## Exposé zum **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 -

- **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 €**

Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 3 -

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

*„61,06/1.000 (einundsechzig,null sechs/tausendstel) Miteigentumsanteil 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 gelegenen 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 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-tragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund-und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unbe-rücksichtigt bleiben.

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

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

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.

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

Eigentumswohnung Nr. 18 im DG und in der Dachspitze hinten  
links Johannesstr. 7 in 53757 Sankt Augustin - Menden - 5 -

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 bestehen im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Flugverkehr.

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 Bewertungsobjekt 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.

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>. Zur Wohnung Nr. 18 gehören der Abstellraum Nr. 18 im Kellergeschoss (rd. 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz ST 18 im Freien.

### **Baubeschreibung**

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 Kunstschieferverkleidung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Treppenhaus	Boden und Treppen mit Kunststeinbelag, Wände mit Rauputz, Fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung, kein Fahrstuhl vorhanden
Hauseingangstür / Seitenteil	in Metall mit isolierverglasten Lichtausschnitten, Gegensprechanlage, freistehende Briefkastenanlage außen
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