

Wohnung Nr. 1 im KG Kölnstraße 155 mit Sondernutzungsrecht an  
dem Pkw-Stellplatz SN 3 in Sankt Augustin - Hangelar - 1 -

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

Am Beethovenpark 34  
50935 Köln, 22.05.25  
Telefon: 0151 / 41418630  
0221 / 94387218

## Exposé zum **WERTGUTACHTEN**

in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
**Geschäfts-Nr. 042 K 002/25**  
beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert) der  
**Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans**  
**im Kellergeschoss links**  
des Mehrfamilienhauses



**Kölnstraße 155**  
in  
**Sankt Augustin - Hangelar**

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem  
**Pkw-Stellplatz SN 3 im Freien**

Wohnung Nr. 1 im KG Kölnstraße 155 mit Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz SN 3 in Sankt Augustin - Hangelar - 2 -

- **Bewertungsobjekt:** Wohnung Nr. 1  
m Kellergeschoss links  
des Mehrfamilienhauses  
Kölnstraße 155  
in  
53721 Sankt Augustin - Hangelar  
verbunden mit dem  
Sondernutzungsrecht an dem  
Pkw-Stellplatz SN 3 im Freien
- **Nutzung:** vermietet
- **WEG-Verwalter:** nicht bestellt
- **Zwangsverwalterin:** Rechtsanwältin Rania Kour  
Merlostraße 2, 50668 Köln

- **Ertragswert:** **194.000 €**  
Wohnfläche: rd. 63 m<sup>2</sup>  
jährlicher Rohertrag: 7.164 €  
Liegenschaftszinssatz: 2,50 %

- **Vergleichswert:** **193.000 €**  
Gebäufaktor: 2.900 €/m<sup>2</sup>

- **Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):** **190.000 €**

Das Bewertungsobjekt ist folgendermaßen im Wohnungsgrundbuch von Hangelar auf dem Blatt 10.157 unter der lfd. Nr. 1 BV eingetragen:  
*„153,35/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück*

*Gemarkung Hangelar, Flur 12,*

- *Flurstück 96, Gebäude- und Freifläche,  
Kölnstraße 155, Größe: 1 m<sup>2</sup>*
- *Flurstück 98, Gebäude- und Freifläche,  
Kölnstraße 155, Größe: 107 m<sup>2</sup>*
- *Flurstück 161, Gebäude- und Freifläche,  
Kölnstraße 155, Größe: 502 m<sup>2</sup>*

*verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.1 gekennzeichneten Wohnung im Kellergeschoss und dem Keller-  
raum.*

*Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt ange-  
gelegt (Blätter 10157 bis 10160).*

*Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu  
den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums-  
rechte beschränkt.*

*Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.*

*Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:*

*an dem Pkw-Stellplatz SN 3 des Lageplans.*

*Bezug: Bewilligung vom 09.02.2009 ...“*

In der Teilungserklärung vom 09.02.2009 (UR-Nr. 273/2009 des No-  
tars Dr. Heiko Jackschath in Sankt Augustin) ist für das Bewertungsob-  
jekt das o.a. Sondernutzungsrecht begründet worden. In der Teilungs-  
erklärung wurden weitere Sondernutzungsrechte an Stellplätzen und  
Gartenflächen zu Gunsten anderer Wohnungseigentümer begründet.

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine weiteren  
Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer  
Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen  
außer dem Zwangsversteigerungs- und dem Zwangsverwaltungsver-  
merk keine Eintragungen. Diese Vermerke sowie evtl. Eintragungen in  
der Abteilung III des Grundbuchs können bei der Verkehrswertermitt-  
lung unberücksichtigt bleiben.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Sankt Augustin sind keine bei der Ableitung des Verkehrswerts des Bewertungsobjekts zu berücksichtigenden Eintragungen vorhanden.

Gemäß Darstellung des Gebäudebestands in der Liegenschaftskarte besteht zwar Grenzbebauung, aber kein Grenzüberbau.

Gemäß Schreiben der Stadt Sankt Augustin vom 12.03.2025 unterliegt die zu bewertende Eigentumswohnung nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW. Es besteht keine Wohnungsbindung.

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 Stadtteil Hangelar der Stadt Sankt Augustin im Rhein-Sieg-Kreis in der Nähe zur Stadtgrenze zu Sankt Augustin / Bonn. Sankt Augustin mit den Stadtteilen Birlinghoven, Buisdorf, Hangelar, Meindorf, Menden, Mülldorf, Niederpleis und Sankt Augustin-Ort entstand im Rahmen der kommunalen Neugliederung im Jahr 1969 und zählt heute rd. 59.000 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 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 Flughafen Köln/Bonn ist rd. 25 km entfernt. Der südwestlich in Sankt Augustin gelegene Stadtteil Hangelar grenzt unmittelbar an Bonn und hat rd. 9.000 Einwohner. Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sind hier ausreichend vorhanden.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt in einer Tempo 30-Zone rd. 0,2 km nordwestlich der Bonner Straße / Sankt Augustiner Straße auf der südöstlichen Seite der Kölnstraße, über die man nach rd. 0,5 km in nordöstlicher Richtung in das Zentrum von Hangelar und nach rd. 0,6 km in südwestlicher Richtung auf die Sankt Augustiner Straße (Bundesstraße 56) gelangt, die in westlicher Richtung nach rd. 1 km zur Anschlussstelle Bonn-Vilich der A 59 und weiter in das Zentrum von Bonn bzw. nach rd. 3 km in nordöstlicher Richtung in das Zentrum von Sankt Augustin und nach weiteren 2 km zur Anschlussstelle Sankt Augustin der A 560 und in das Zentrum von Siegburg führt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt befinden sich überwiegend ältere, tlw. auch neuere II-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise und ein Restaurant. Nordöstlich an das Grundstück schließt sich eine kleine Grünfläche an. Mehrere Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus und S-Bahn) sind in einem Umkreis von rd. 0,5 km um das Grundstück fußläufig gut zu erreichen. Die Kölnstraße ist in der Wohnlagenkarte Sankt Augustin als mittlere Wohnlage eingestuft. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt keine Lärmemissionen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, voll unterkellerten, II-geschossigen Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und einem Garagegebäude mit 3 Stellplätzen und Sektionaltoren bebaut. Das Gebäude wurde nach dem Abbruch eines Altgebäudes im Jahr 2009 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt. Auf- und Ausbau des Gebäudes entsprechen mittlerem Standard des Errichtungszeitraums. Die Beheizung erfolgt durch eine Erdwärmepumpe. Nach Angabe des „Verwalters“ besitzen die Wohnungen keinen Wärmemengenzähler. Nach der Außenbesichtigung kann der Unterhaltungszustand des Wohnhauses als zufriedenstellend bezeichnet werden (geringe Feuchtigkeitserscheinungen im Sockelbereich, abgenommene Rolllade in der Wohnung Nr. 1 im Kellergeschoss, eine fehlende Außenlampe). Die Wohnung Nr. 1 befindet sich im Kellergeschoss (Untergeschoss) links und ist mit dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer nach Nordwesten zur Kölner

Straße hin ausgerichtet. Die Wohnfläche ergibt sich nach der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan zu rd. 63 m<sup>2</sup> (Terrasse zu ¼ gerechnet). Die Terrasse (mit Holzdielenbelag) auf Kellergeschossebene befindet sich in einer Abgrabung an der linken Gebäudeseite, ist von der Zuwegung zum Hauseingang von jedermann einsehbar, besitzt steile Wände und keine Abböschung, so dass sie sehr dunkel erscheint; sie besitzt somit keinen hohen Nutzwert. Sie ist außer vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer auch von außen (von der Erdgeschossebene über eine verzinkte Metallgittertreppe mit einem Edelstahlgeländer) zugänglich. **Der Unterhaltungszustand der zu bewertenden Wohnung kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts ein Risikoabschlag.** Zum Bewertungsobjekt gehören das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz SN 3 im Freien und der Kellerraum Nr. 1.

## Baubeschreibung <sup>1</sup>

### Freistehendes, unterkellertes, II-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton, Mauerwerk, Bimsbauplatten
Fassaden	Wärmedämmverbundsystemputz, Sockel mit Glattputz
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech

---

<sup>1</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen; Beschreibung nach der Außenbesichtigung und der Bauakte.

Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Kunstschieferverkleidung
Balkone, Dachterrasse	Betonkragplatten, Geländer in Metall-/glaskonstruktion
Treppenhaus	Böden und Betontreppen mit Natursteinbelag, Geländer mit Edelstahl-Handläufen, Wände mit Glasfasertapete
Hauseingangstür	in Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt
Hauseingangsüberdachung	Metall-/Glaskonstruktion
Heizung	Erdwärmepumpe von Daikin, Heizung von Viessmann Warmwasserfußbodenheizung

#### **Wohnung Nr. 1 im Kellergeschoss links**

Fenster, Terrassentür	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Fußböden	Verbundestrich mit Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Anstrich / Tapeten, Fliesenspiegel in der Küche
Sanitäre Anlagen	Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken