

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 19.05.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 042 K 009/25

beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert) der

Eigentumswohnung Nr. 118

des Aufteilungsplans

im 12. Obergeschoss vorne links

des XVI-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses



Mittelstraße 110

in

Sankt Augustin - Menden

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des
4,21/1.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück Gemarkung Obermenden,
Flur 4, Flurstücke 2298 und 2300,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
**Wohnung Nr. 118 des Aufteilungsplans
im 12. Obergeschoss vorne links**
des XVI-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses

Mittelstraße 110
in
Sankt Augustin - Menden

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 05.05.2025
inkl. Risikoabschlag

zu:

125.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 10 Anlagen
mit 12 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	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	7
2.3	Erschließung	9
2.4	Lage	9
2.5	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	11
2.5.1	Grundstück	11
2.5.2	Gebäude	12
2.5.3	Wohnung	13
3.	Wertermittlung	14
3.1	Wertermittlungsverfahren	14
3.2	Ertragswertverfahren	15
3.2.1	Bodenwertanteil.....	15
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	16
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	19
3.2.4	Ertragswert	19
3.3	Vergleichswertverfahren	20
3.3.1	Gebädefaktor	21
3.3.2	Rohertragsfaktor	22
3.3.3	Vergleichswert.....	22
4.	Verkehrswert	22
5.	Allgemeine Hinweise	24
6.	Anlagen	25

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 4 -

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 118
im 12. Obergeschoss vorne links
des XVI-geschossigen Wohn-
und Geschäftshauses
Mittelstraße 110
in
53757 Sankt Augustin
- **Nutzung:** eigengenutzt
- **WEG-Verwalter:** CASA CURA
Grundbesitzverwaltung GmbH
Hauptstraße 19
53757 Sankt Augustin

- **Ertragswert:** **132.000 €**
Wohnfläche: rd. 75 m²
jährlicher Rohertrag: 7.650 €
Liegenchaftszinssatz: 3,00 %

- **Vergleichswert:** **134.000 €**
Gebäudefaktor: 1.840 €/m²
Rohertragsfaktor: 17

- **Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):** **125.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 28.02.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 009/25 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 118 des Aufteilungsplans im 12. Obergeschoss vorne links des XVI-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Darüber hinaus sollen die im Grundbuch in der Abteilung II unter den lfd. Nrn. 1, 2, 3, 4 eingetragenen Rechte zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet und die Bewertung in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten dem Amtsgericht mitgeteilt werden.

Nach § 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. Es soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- die Höhe des monatlich zu zahlendes Wohngeld und ob darin auch die Heizkosten enthalten sind
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung nach WoBindG / WFNG
- zum Beginn der Mietverträge
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

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

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung wird daher aufgrund der Außenbesichtigung am 05.05.2025 sowie der vorhandenen Unterlagen 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 1118 im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1:

„4,21/1.000 (vierkommazweieins/tausendstel) Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

- *Gemarkung Obermenden, Flur 4, Flurstück 2298,
Gebäude- und Freifläche, Wohnen,
Mittelstraße 110, 112*
- *Gemarkung Obermenden, Flur 4, Flurstück 2300,
Gebäude- und Freifläche, Verkehr,
Gutenbergstraße*

Größe: 10.359 m²

*verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 12. Obergeschoss, Mittelstraße 110,
Aufteilungsplan Nr. 118.*

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 7 -

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Blatt 01001 - 01144, 01147 - 01485, 01649, 01650, 10646) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

...

... Bewilligung vom 11. Dezember 1979 ...

lfd. Nr. 2/zu 1:

Abwasserleitungsrecht an dem Grundstück Flur 4 Flurstück Nr. 2299.

...“

In der Teilungserklärung vom 11.12.1979 (UR-Nr. 3185/1979 des Notars Hans Kleider in Nürnberg) ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht begründet worden.

Im Liegenschaftskataster sind die o.a. Flurstücke in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den folgenden Nutzungsarten nachgewiesen:

- Flurstück 2298: Mischnutzung mit Wohnen, 3.138 m²
- Flurstück 2300: Parken, 7.221 m²

Die amtliche Hausnummer des Gebäudes mit der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Mittelstraße 110.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Durch das im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2/zu1 vermerkte Abwasserleitungsrecht ist kein quantifizierbarer Wertvorteil für das Bewertungsobjekt gegeben. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

„Ein Recht 100 Kfz Stellplätze zu haben, Müllcontainer aufzustellen, verbunden mit Zu- und Abfahrtsrecht; für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Nr. 2299 ...“

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 8 -

lfd. Nr. 2:

„An- und Abfahrtsrecht zur Belieferung; für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Nr. 2299 ...“

lfd. Nr. 3:

„Ablufteinleitungsrecht verbunden mit Leitungsrecht; für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Nr. 2299 ...“

lfd. Nr. 4:

„Stromleitungsrecht; für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Nr. 2299 ...“

lfd. Nr. 8:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit:

Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragungen unter den lfd. Nrn. 1 - 4 der Abteilung II ermittelt.

Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Schreiben der Stadt Sankt Augustin vom 12.03.2025 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

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 CASA CURA Grundbesitzverwaltung GmbH, Hauptstraße 19 in 53757 Sankt Augustin. Nach Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt das aktuelle Wohngeld 359 €/Monat.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 118 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 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Mittelstraße und die Gutenbergstraße (asphaltierte Haupteerschließungsstraße bzw. Erschließungsstraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung, Beleuchtung und Parkmöglichkeiten) erschlossen. Es ist nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

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

2.4 Lage

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

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 10 -

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 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, Einzelhandelsgeschäfte).

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt auf der östlichen Seite der Mittelstraße und der südlichen Seite der Gutenbergstraße, rd. 0,3 km nördlich der Abzweigung der Mittelstraße von der Meindorfer Straße. Über die Meindorfer Straße und die Siegstraße gelangt man nach rd. 2,5 km nach Sankt Augustin-Ort, dem Stadtzentrum mit Rathaus. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus mit dem Bewertungsobjekt. Die Autobahnanschlussstelle Sankt Augustin der A 560 ist in rd. 3 km zu erreichen. In der Nachbarschaft des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt befinden sich überwiegend II-geschossige, tlw. IV-geschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise.

Die Mittelstraße ist im Mietspiegel für Sankt Augustin als mittlere Wohnlage eingestuft. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 (Auszug s. Anlage 7) liegt der mittlere jährliche, durch Straßen- und

Schienenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt zwischen 55 und 65 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit (Schienenverkehr) beträgt hier 50 bis 55 dB(A). Ab 70 dB(A) werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung NRW Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.5 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.5.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 4 und 5) sowie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Anlage 6) entnommen werden.

Die Freiflächen des tlw. mit einem Metallgitterzaun eingefriedigten Grundstücks werden als Zuwegungen und Zufahrten (betoniert, Betonsteinpflaster, Schotter), als Mülltonnenplatz sowie als Stellplatzfläche auf dem Tiefgaragendeck für 100 Pkw und als Grünflächen genutzt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 12.03.2025 ist der nördliche Teil des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Teilfläche der Altablagerung 5208/0125 erfasst (s. Auszug aus der Altlasten- und Hin-

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 12 -

weisflächenkarte - Anlage 8). Hierzu führt der Rhein-Sieg-Kreis aus:
„Bei der Altablagerung handelt es sich um eine bereits schon Mitte der 60er Jahre wiederverfüllte Kiesgrube. Im Auftrag des Rhein-Sieg-Kreises wurde 1989/90 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Im betroffenen Altablagerungsbereich wurden bis 4,5 m mächtige künstliche Auffüllungen erbohrt, die sich überwiegend aus Bodenmaterial mit Anteilen von Bauschutt und Schlacken zusammensetzten. In der Gesamtbewertung ließen die Untersuchungsergebnisse keine von der Altablagerung ausgehenden Gefährdungen für die bestehende Nutzung erkennen. Gemäß den Vorgaben der Bodenschutzgesetzgebung hat die Altablagerung den Flächenstatus „Kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung“ im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster erhalten.“

Ein Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts kann aus diesen Feststellungen nicht abgeleitet werden.

2.5.2 Gebäude

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist mit dem voll unterkellerten, XVI-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus Mittelstraße 110, 112 und im rückwärtigen Bereich mit einer Tiefgarage bebaut. In der Anlage befinden sich gemäß Aufteilungsplan 296 Wohneinheiten, 13 gewerbliche Einheiten, 165 Tiefgarageneinstellplätze und 10 kleinere Stellplätze. Das Gebäude wurde im Jahr 1972 fertiggestellt (Baugenehmigung 20.05.1969).

Auf- und Ausbau des Wohn- und Geschäftshauses entsprechen durchschnittlichem Standard des Errichtungszeitraums. Der Unterhaltungszustand ist als noch zufriedenstellend zu bezeichnen.

Gemäß den Protokollen zu den beiden letzten Eigentümerversammlungen standen bzw. stehen eine Reihe von Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten an, u.a. in der Tiefgarage, an den Balkonen, den Fensteranlagen und den Fassaden; es wurden keine Beschlüsse zu Sonderum-

lagen gefasst, alle Maßnahmen können aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden.

Die Unterverteilungen der elektrischen Fußbodenheizung befinden sich in vielen Wohnungen in einem desolaten Zustand. Da es sich um Sondereigentum handelt, besteht der Handlungsbedarf auf Seiten der Eigentümer. Ob dies für das Bewertungsobjekt auch zutrifft, kann wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Am 28.11.1979 wurde für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz erteilt.

2.5.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 118 des Aufteilungsplans - im Gebäude mit Nr. A 121 gekennzeichnet - mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur und Loggia liegt in dem Gebäudeteil Mittelstraße 110 im 12. Obergeschoss vorne links; das Wohnzimmer mit Loggia ist zur Mittelstraße nach Westen hin ausgerichtet. Die Wohnfläche ist in der Teilungserklärung mit rd. 75 m² angegeben (Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan s. Anlage 9).

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.**

Die Kellerräume (Holzlattenverschläge) in dem Wohn- und Geschäftshaus Mittelstraße 110, 112 gehören gemäß Aufteilungsplan zum Gemeinschaftseigentum. De facto sind allen Wohnungen Kellerräume zugeordnet.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen 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. Das 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

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 500 m² - 700 m²

zum Stichtag 01.01.2025 zu 550 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Menden bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzung des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt wird im vorliegenden Fall ein Zuschlag zum Bodenrichtwert in Höhe von 20 % als marktangemessen angesehen. Somit ergibt sich der Bodenwert für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt insgesamt zu:

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 16 -

$$10.359 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 1,20 = 6.836.940 \text{ €}$$

Der anteilige Bodenwert für das Bewertungsobjekt soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile im Wesentlichen entsprechend den Wohn- und Nutzflächen gebildet wurden. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils, dem im Ertragswertverfahren nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt, beträgt demnach:

$$6.836.940 \text{ €} * 4,21/1.000 = 28.784 \text{ €}$$

$$= \text{ rd. } \mathbf{29.000 \text{ €}}$$

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 Einnahmen 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 Liegenschaftszinssatz 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.

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet, sondern wird eigengenutzt.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Mittelstraße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 10,00 €/m².

Nach dem online-Mietspiegel 2024 der Stadt Sankt Augustin ergibt sich für die zu bewertende Wohnung eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 6,98 €/m² mit einer Spanne von 5,94 €/m² bis 8,01 €/m².

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und der Wohnfläche eine monatliche Nettokalt-

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
 vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 18 -

miete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 8,50 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$75 \text{ m}^2 * 8,50 \text{ €/m}^2 * 12 = 7.650 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^3 = 21 \%$$

Reinertrag:

$$7.650 \text{ €} * 0,79 = 6.044 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen (Großwohnanlagen) gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf = 2,70 % + 0,50 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art des Bewertungsobjekts = 3,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
 $29.000 \text{ €} * 0,0300 = 870 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
 $6.044 \text{ €} - 870 \text{ €} = 5.174 \text{ €}$

³ Verwaltungskosten = 429 €

Instandhaltungskosten: $75 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 1.050 \text{ €}$

Mietausfallwagnis: $7.650 \text{ €} * 0,02 = 153 \text{ €}$

Summe = 1.632 €
 = rd. 21 %

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 19 -

Baujahr (Fertigstellung)	=	1972
Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer - hier: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)	=	31 Jahre
Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,00 % und einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren	=	20,000
Gebäudewertanteil: 5.174 € * 20,000	=	103.480 €
	=	rd. 103.000 €

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	29.000 €
• Gebäudewertanteil	=	103.000 €

Summe	=	132.000 €

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 Abschläge berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine evtl. in der Wohnung bestehenden Mängel oder Schäden festgestellt und die Wohnfläche nicht überprüft werden. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes unter Ziffer 4.1 ein Risikoabschlag.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

• vorläufiger Ertragswert	=	132.000 €
• „boG´s“	=	0 €

	=	132.000 €

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

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 21 -

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für die Lage des Bewertungsobjekts für weiterverkaufte Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 1.480 €/m² 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:

- Wohnlage: einfach
- Gebäudestandard: einfach
- Baujahr: 1970
- Wohnfläche: 41 m² - 80 m²
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 66 - 500
- Mietsituation: vermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von rd. 1.840 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1480 €/m ²		
Gemeinde	Sankt Augustin		
Immobilienrichtwertnummer	1414043		
Baujahr	1970	1972	0.0 %
Wohnfläche	41-80 m ²	75 m ²	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	66-500	296	0.0 %
Gebäudestandard	einfach	mittel	11.1 %
Mietsituation	vermietet	unvermietet	5.0 %
Wohnlage	einfach	mittel	6.4 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.840 €/m²	

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 22 -

Hiermit errechnet sich folgender Wert:

$$75 \text{ m}^2 * 1.840 \text{ €/m}^2 = \mathbf{138.000 \text{ €}}$$

3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf ist für Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen ein Rohertragsfaktor von 19,2 mit einer Standardabweichung von $\pm 2,1$ und mit dem Hinweis angegeben, dass es sich um einen Mittelwert handelt, der im Hinblick auf Lage, Ausstattung usw. zu korrigieren ist. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Art und das Baujahr des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt ein Rohertragsfaktor von 17 (= rd. 10 % unter dem Mittelwert) als marktangemessen angesehen. Hiermit errechnet sich mit dem jährlichen Rohertrag gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$7.650 \text{ €} * 17 = \text{rd. } \mathbf{130.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 abgeleiteten Werten zu:

$$(138.000 \text{ €} + 130.000 \text{ €}) : 2 = \mathbf{134.000 \text{ €}}$$

4. Verkehrswert

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

Folgende Werte wurden ermittelt:

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 23 -

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **132.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **134.000 €**

Der Ertragswert und der Vergleichswert stimmen sehr gut überein.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 118 des Aufteilungsplans im 12. Obergeschoss vorne links des XVI-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses Mittelstraße 110 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 in Höhe von 7.000 € (= rd. 7 % des Gebäudewertanteils in Höhe von 103.000 € am Ertragswert) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung

auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu 132.000 € - 7.000 € =

125.000 €

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 die Energieeinsparverordnung (EnEV) betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall 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. Übersichtskarte 1 : 50.000
5. Übersichtskarte 1 : 5.000
6. Auszug aus der Liegenschaftskarte
7. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
8. Auszug aus der Altlasten- und Hinweisflächenkarte
9. Grundriss 12. Obergeschoss Mittelstraße 110 (tlw.)
10. 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 19.05.2025



(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 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) 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

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 01.03.2006

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 ⁴

**Voll unterkellertes, XVI-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus
Gebäudeteil Mittelstraße 110**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton, Mauerwerk, Gipsdielen
Fassade	Beton- und Natursteinplatten, Fliesen
Decken	Beton
Dach	Betonflachdach, innenliegende Dachentwässerung
Geschosstreppen	Beton mit Kunststeinstufen und Metallstabgeländern mit kunststoff- ummantelten Handläufen
Treppenhaus	Boden mit Kunststeinplattenbelag, Wände mit Natursteinverkleidung, Belichtung durch Betonwabenfenster
Hauseingangstüranlage	in Metall/Kunststoff mit isolierver- glasten Lichtausschnitten, überdachter Eingangsbereich
Briefkastenanlage	im Bereich der Überdachung, freistehend
Aufzugsanlagen	zwei Aufzüge (für 6 bzw. 12 Personen, Baujahr 1970, modernisiert 2010)

⁴ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 29 -

noch Anlage 3

Wohnungsflure	PVC-Belag, Metalltüren mit Drahtglas (Einfachglas), Wände mit Tapeten und Anstrich
Flurfenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung

Wohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss vorne links ⁵

Fenster, Loggiatür	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt
Fußböden	schwimmender Estrich mit Laminat- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Bad rd. 1,5 m hoch, Fliesenspiegel in der Küche
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken; innenliegend, Lüftung
Heizung	Fußbodenelektrowiderstandsheizung
Warmwasserbereitung	elektrisch
Loggia	Betonboden, Hartfaserplatten an Metallkonstruktion als Geländer

⁵ Beschreibung aufgrund Besichtigung anderer Wohnungen in dem Gebäude

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 30 -

Übersichtskarte 1 : 50.000

Anlage 4

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 31 -

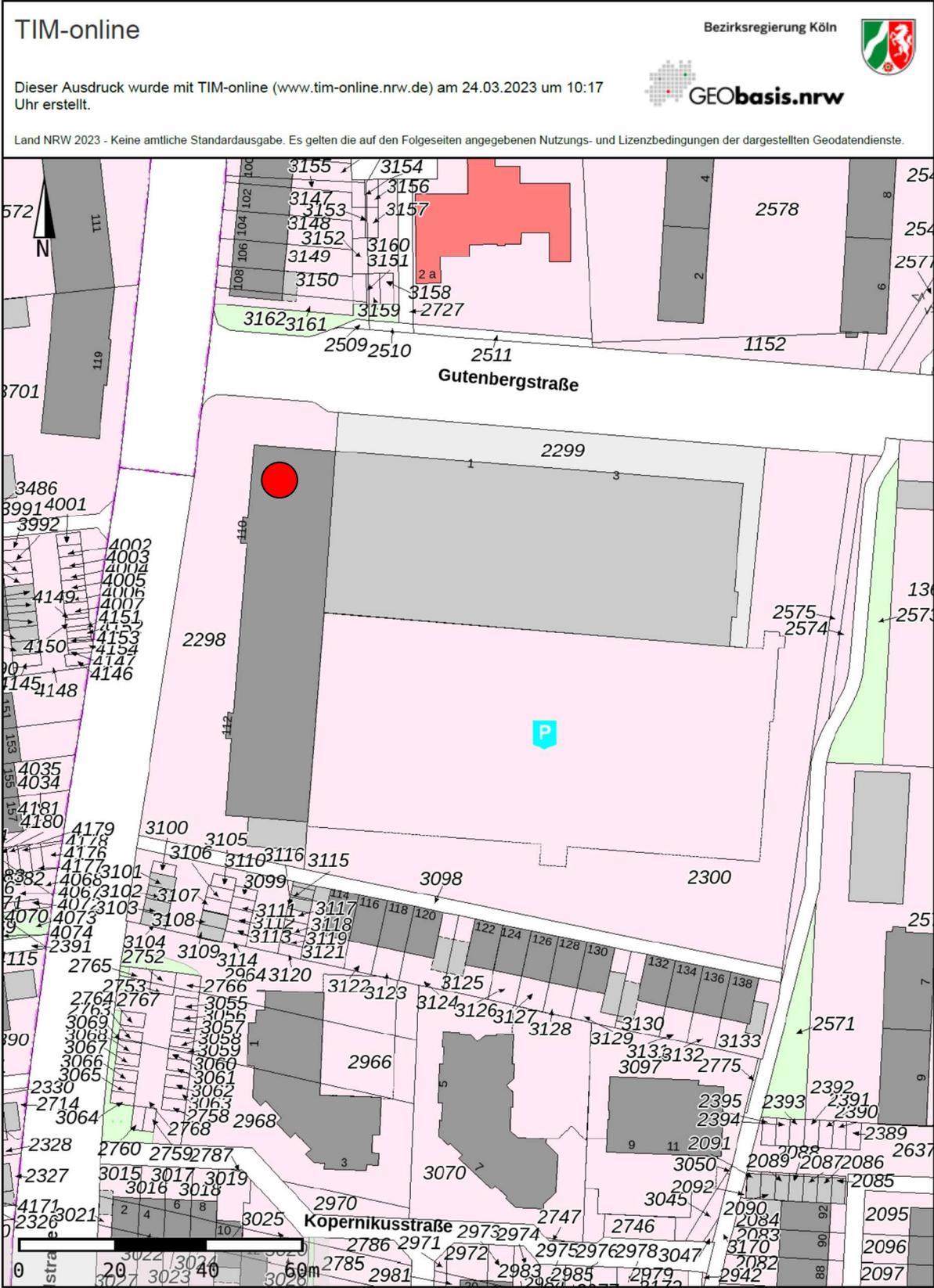
Übersichtskarte 1 : 5.000

Anlage 5

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 32 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 6



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 33 -

Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 Anlage 7

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 34 -

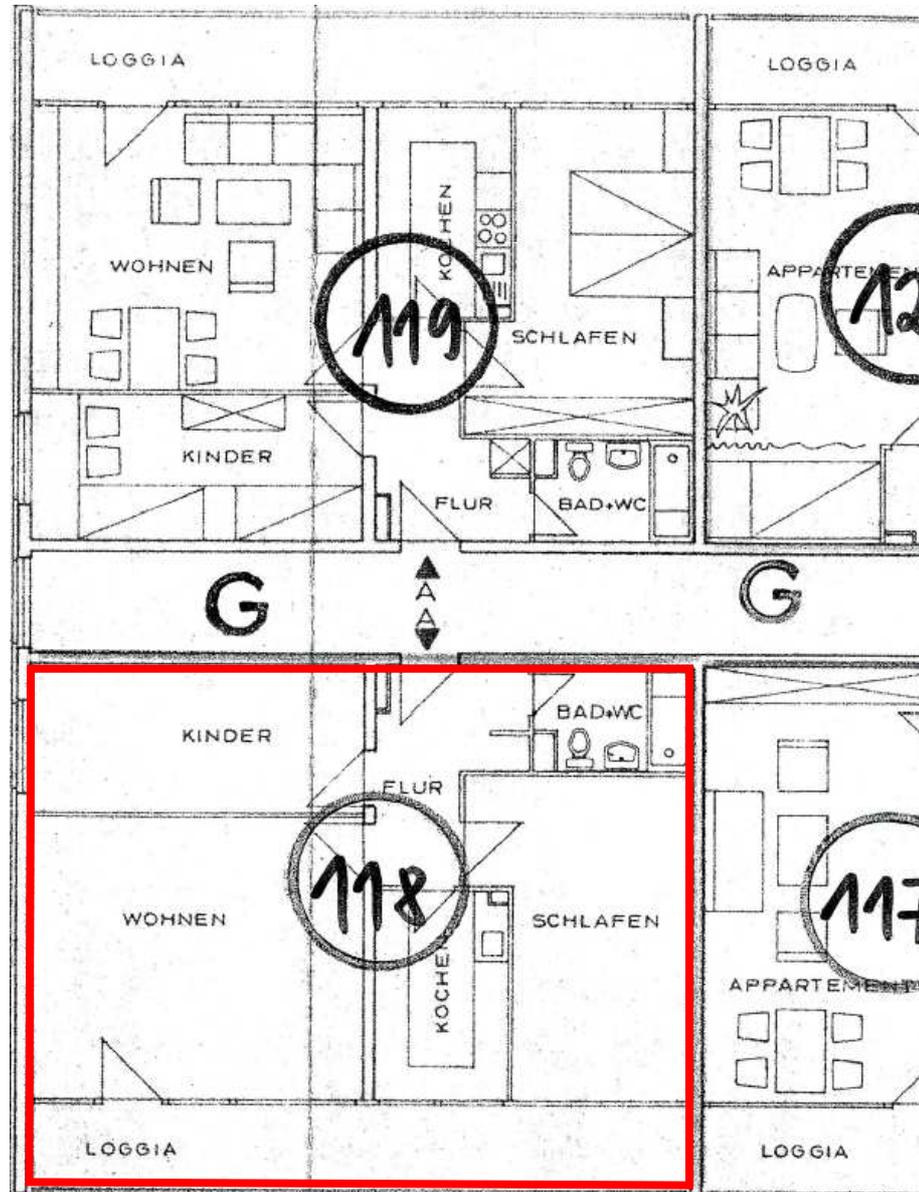
Auszug aus der Altlasten- und Hinweisflächenkarte

Anlage 8

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 35 -

Grundriss 12. Obergeschoss Mittelstraße 110 (tlw.)

Anlage 9



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 36 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10