

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

## Exposé zum **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**

- **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 m<sup>2</sup>  
jährlicher Rohertrag: 7.650 €  
Liegenchaftszinssatz: 3,00 %
- **Vergleichswert:** **134.000 €**  
Gebäundefaktor: 1.840 €/m<sup>2</sup>  
Rohertragsfaktor: 17

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

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 118 im 12. Obergeschoss  
vorne links Mittelstraße 110 in Sankt Augustin - Menden - 3 -

Das Bewertungsobjekt ist im Wohnungsgrundbuch von Obermenden auf dem Blatt 1118 im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1:

*„4,21/1.000 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 m<sup>2</sup>*

*verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 12. Obergeschoß, Mittelstraße 110,*

*Aufteilungsplan Nr. 118.*

*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 ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht begründet worden.

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 ... “*

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.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 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 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.

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 Sonderumlagen 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. 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 m<sup>2</sup> angegeben. 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.

#### **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,<br>innenliegende Dachentwässerung |
| Geschosstreppen         | Beton mit Kunststeinstufen und                    |

|                       |   |
|-----------------------|---|
|                       | Metallstabgeländern mit kunststoffummantelten Handläufen  |
| Treppenhaus           | Boden mit Kunststeinplattenbelag, Wände mit Natursteinverkleidung, Belichtung durch Betonwabenfenster |
| Hauseingangstüranlage | in Metall/Kunststoff mit isolierverglasten Lichtausschnitten, überdachter Eingangsbereich             |
| Briefkastenanlage     | im Bereich der Überdachung, freistehend   |
| Aufzugsanlagen        | zwei Aufzüge (für 6 bzw. 12 Personen, Baujahr 1970, modernisiert 2010)                                |
| 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**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| 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                                    |