

Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss links Kohlkauler Straße 41 in 53757
Sankt Augustin - Hangelar und Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 10.04.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

Exposé zum WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 042 K 076/24
beim Amtsgericht Siegburg

über die Verkehrswerte (Marktwerte) der
**Eigentumswohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss links nebst Kellerraum Nr. 7**
sowie des
Tiefgaragenstellplatzes Nr. 16

in dem Mehrfamilienhaus



Kohlkauler Straße 41
in
Sankt Augustin - Hangelar

- **Bewertungsobjekte:** Eigentumswohnung Nr. 7
im Dachgeschoss links
nebst Kellerraum Nr. 7
und Tiefgaragenstellplatz Nr. 16
Kohlkauler Straße 41
53757 Sankt Augustin - Hangelar
- **Zwangsverwalterin:** Rechtsanwältin Rania Kour
Merlostraße 2
50668 Köln
- **WEG-Verwalter:** Hausverwaltung Jörg Wedde
Kamillenweg 22
53757 Sankt Augustin

Ertragswert Wohnung Nr. 7: 371.000 €
Wohnfläche: rd. 70 m²
jährlicher Rohertrag: 10.080 €
Liegenschaftszinssatz: 1,50 %

Vergleichswert Wohnung Nr. 7: 385.000 €
Gebädefaktor: 6.830 €/m²
Rohertragsfaktor: 29

Verkehrswert Wohnung Nr. 7 inkl. Risikoabschlag: 355.000 €

Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 16: 25.000 €
jährlicher Rohertrag: 720 €
Liegenschaftszinssatz: 1,50 %

Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 16: 25.000 €

Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 16: 25.000 €

Die Bewertungsobjekte sind wie folgt im Grundbuch eingetragen:

a) Wohnungsgrundbuch von Hangelar, Blatt 10.466

„96,07/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Hangelar, Flur 7, Flurstück 3226,

Gebäude- und Freifläche, Kohlkauler Straße 41, Größe 891 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss und dem Kellerraum.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 10460 bis 10476).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligung vom 20.08.2010 und 30.08.2010 ...“

b) Teileigentumsgrundbuch von Hangelar, Blatt 10.475

„6,83/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Hangelar, Flur 7, Flurstück 3226,

Gebäude- und Freifläche, Kohlkauler Straße 41, Größe 891 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 16 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 10460 bis 10476).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligung vom 20.08.2010 und 30.08.2010 ...“

In der Teilungserklärung vom 20.08.2010 mit Ergänzung vom 30.08.2010 (UR-Nrn. 1101/2010 und 1144/2010 des Notars Dr. Christoph Huhn in Troisdorf) wurden die Untergemeinschaften „Gebäude“ und „Tiefgarage“ gebildet. Zu Gunsten der hier zu bewertenden Sondereigentumseinheiten Nr. 7 und Nr. 16 wurden folgende Sondernutzungsrechte begründet: „ a) Den jeweiligen Eigentümern der Sondereigen-

tumseinheiten Nrn. 10 bis mit 17 ... das Sondernutzungsrecht an der Tiefgarage und der Zufahrt ..., wobei den Eigentümern der Einheiten Nrn. 1 bis 9 das Recht verbleibt, die Rampe und die Tiefgarage zum Gehen und Fahren mit Kraftfahrzeugen zu nutzen, um Gegenstände zu den Kellerräumen zu bringen und zu holen und um zu den Versorgungseinrichtungen im Untergeschoss, insbesondere zur Steuereinheit Aufzug, hin- und zurück zu gelangen. b) Den jeweiligen Eigentümern der Sondereigentumseinheiten Nrn. 1 bis mit 10 ... das Sondernutzungsrecht an dem übrigen Gebäude und den unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht dem Sondernutzungsrecht vorstehend Buchstabe a) unterliegen.“ Ein gesondert zu ermittelnder Wert ist durch diese Sondernutzungsrechte für die Bewertungsobjekte nicht gegeben.

Laut Grundbuchauszügen sind in den Bestandsverzeichnissen keine weiteren Rechte zu Gunsten der Bewertungsobjekte und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In den Abteilungen II der o.a. Grundbücher bestehen außer den Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerken keine Eintragungen. Diese Vermerke sowie evtl. Eintragungen in den Abteilungen III der Grundbücher können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Sankt Augustin bestehen keine den Verkehrswert der Bewertungsobjekte beeinflussenden Baulasten. Gemäß Schreiben der Stadt Sankt Augustin vom 25.02.2025 unterliegt die zu bewertende Eigentumswohnung nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW.

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten befindet sich im Stadtteil Hangelar der Stadt Sankt Augustin im Rhein-Sieg-Kreis in unmittelbarer Nähe der Stadtgrenze zu 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 Verkehrsverbindungen, 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 (u.a. Kirchen, Kindergärten, Grundschule, Walldorfschule, Jugendzentrum, Sportplatz, Sporthallen, Schießsportanlage, Reitsportanlage, Golfplatz, Sportflugplatz, Einzelhandelsgeschäfte). Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten liegt im Bereich der Einmündung der Großenbuschstraße in die Hangelarer Straße / Kohlkauler Straße auf der westlichen Seite der Kohlkauler Straße rd. 0,6 km südöstlich der Sankt Augustiner-Straße (Bundesstraße 56), über die man in südwestlicher Richtung nach rd. 1,6 km zur Anschlussstelle Bonn-Vilich der A 59 und weiter nach Bonn gelangt, bzw. der Bonner Straße, die 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 den Bewertungsobjekten befinden sich neuere und ältere I- und II-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise. An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein geschotterter Fußweg. Westlich des Grundstücks schließt sich eine Waldfläche mit einem größeren Teich an. Mehrere Bushaltestellen sind in einem Umkreis von rd. 0,5 km um das Grundstück fußläufig gut zu erreichen. Die Kohlkauler Straße ist gemäß dem Mietspiegel für Sankt Augustin als mittlere Wohnlage eingestuft.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, II-geschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebauter Dachspitze (10 Wohnungen) sowie mit Tiefgarage im Kellergeschoss (8 Stellplätze) bebaut. Das Gebäude wurde überwiegend im Jahr 2011 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Auf- und Ausbau sowie der Unterhaltungszustand des Gebäudes sind als gut zu

bezeichnen. Gemäß den Protokollen der beiden letzten Eigentümerversammlungen am 22.06.2023 und am 30.09.2024 stehen z.Zt. keine über Sonderumlagen zu finanzierende Instandsetzungsmaßnahmen an. Allerdings habe aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelputz zu sichtbaren Schäden geführt; es wurde ein Beschluss zur Einholung eines Kostenvoranschlags für die notwendigen Sanierungsarbeiten gefasst.

Die Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans befindet sich im Dachgeschoss links und ist mit den Balkonen bzw. der Dachterrasse sowohl nach Westen zum hinteren Grundstücksbereich und als auch nach Osten zur Straße hin ausgerichtet. Die Wohnfläche ergibt sich nach der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan zu rd. 70 m²; sie konnte - wie auch der Unterhaltungszustand der zu bewertenden Wohnung - nicht überprüft werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag. Zur Wohnung Nr. 7 gehört der Abstellraum Nr. 7 im Kellergeschoss (Mauerwerk, rd. 5 m² Nutzfläche gemäß der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan).

Baubeschreibung ¹

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außen- und Innenwände	Beton, Mauerwerk
Fassaden	Rauputz, Sockel mit Glattputz
Decken	Beton
Dach	Satteldach (37,5°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Treppenhaus	Betontreppen mit Natursteinbelag und Metallstabgeländern mit Edelstahlhandläufen, Fußböden mit Natursteinbelag, Wände mit Strukturputz und Anstrich

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. Beschreibung nach der Außenbesichtigung und nach vorhandenen Unterlagen.

Fahrstuhl	Tragkraft: 630 kg bzw. 8 Personen
Hauseingangstür/Seitenteil	in Metall mit isolierverglasten Lichtauschnitten, integrierte Briefkastenanlage
Hauseingangsüberdachung	Edelstahl-/Glaskonstruktion
Tiefgaragentor	Kunststoffsektionaltor mit Tür

Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss links

Türen	weiß beschichtete Holztüren mit Futter und Bekleidung
Fenster, Balkontüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Fußböden	schwimmender Estrich mit Teppich- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Bad raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken
Balkone	Betonkragplatten, Betonplatten bzw. Holzdielen, Metallgeländer
Heizung	zentrale Warmwasserheizung mit Gas-Brennwerttherme (Viessmann Vitocell 100-V) für Heizung und Warmwasserbereitung als Fußbodenheizung