

Uwe Singelstein

Gemäß DIN/EN 17024 zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien (ZIS Sprengnetter Zert (S))
akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024
DakkS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

Amtsgericht Neuss

Abt.: 30 (K)

Breite Straße 48

Telefon: 02272/ 40 75 666

Telefax: 02272/ 40 75 665

Internet: www.sv-singelstein.de

eMail: sv.singelstein@email.de

41460 Neuss

Datum: 12.01.2026

Az.: **G-106-25-30 K 31/23**

Aktenzeichen des Amtsgerichts Neuss:

30 K 31/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungseigentumsgrundbuch von Kaarst, Blatt 9737 eingetragenen
1/2-Eigentumsanteils an einem 108/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem
Wohn- und Bürogebäude bebauten Grundstück in **41564 Kaarst, Lange Hecke 75,**
Flur 16, Flurstück 1058, verbunden mit dem Sondereigentum an der
im 1. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst Kellerraum,
im Aufteilungsplan **mit Nr. 5 bezeichnet**



Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung um einen Risikoabschlag von 5 % geminderte Verkehrswert an dem o. g. Sondereigentum** wurde zum Stichtag 07.10.2025 (Tag des 2. Ortstermins) ermittelt mit **rd. 306.000,- € (in Worten: dreihundertsechstausend Euro).**

Der zu **bewertende 1/2-Eigentumsanteil** hat dementsprechend einen Verkehrswert von **rd. 153.000,- € (in Worten: einhundertdreißigtausend Euro).**

Diese Internetversion des Gutachtens enthält nur die wesentlichen Daten.

Sie ist in allen Teilen lediglich ein Auszug des Komplettgutachtens;

die Formatierung weicht von der des Originals ab;

Die vollständige Version können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen.

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Sondereigentums:

4-Zimmer-Wohnung (Nr. 5 des Aufteilungsplans) im 1. Obergeschoss des 2-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses Lange Hecke 75, 41564 Kaarst; Baujahr: ca. 1993 (gem. Folgerungen aus der Bauakte).

Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Bürogebäude mit insgesamt 5 Wohnungseigentumen sowie 3 Büroeinheiten (gemäß vorliegender Informationen).

Das Sondereigentum an der v. g. Wohnung besteht zum Stichtag aus:

4 Zimmern, Küche, Bad, Brause, Abstellraum, Diele, Dachterrasse, Kellerabstellraum.

Wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche: ca. 104,75 m².

Nutzfläche: ca. 5,50 m² (Kellerabstellraum).

Des Weiteren ist der Bewertungswohnung das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 19 des Aufteilungsplans zugeordnet.

1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- Gegenstand der Versteigerung ist lediglich der 1/2-Eigentumsanteil des Grundbesitzes.
- Die Eigentümer ermöglichten keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung und nahmen gleichfalls nicht am Ortstermin teil (vgl. Angaben zum Ortstermin auf den Seiten 8 / 9).
Dementsprechend konnte die Wohnung nicht von innen besichtigt werden.
Da für die Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Objekt im nicht einsehbaren / nicht besichtigten Bereich Bauschäden / Baumängel / Modernisierungs- / Instandhaltungsstau / sonstige wertmindernde Besonderheiten aufweist, wird bei der Ermittlung des Verkehrswerts im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ein objektspezifischer Risikowertabschlag in Höhe von 5 % auf den Verkehrswert in Ansatz gebracht. Dieser Wertabschlag berücksichtigt die objekt- und bewertungsspezifisch vorliegende Daten- und Aktengrundlage sowie den im Ortstermin gewonnenen Eindruck.

Sonstige Angaben zur den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten eingetragen.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:**

Ein Erschließungsbeitrag nach dem derzeit geltenden Recht ist für die Erschließungsanlage „Lange Hecke“ ggf. noch zu entrichten (noch nicht abgerechnet nach BauGB). Für die zu einem unbekanntem Zeitpunkt zu erwartenden Kosten wird eine Rückstellung im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

Es wurde ein Anliegerbeitrag nach § 9 KAG vom 14.07.1893 und den §§ 12 und 15 des Straßen- und Fluchtliniengesetzes vom 02.07.1875 gezahlt. Der einmalige Kanalanschlussbeitrag wurde ebenfalls bereits erhoben und gezahlt.

- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Alllasten:**
Das Grundstück ist von der Altablagerung Ka-0029,00 betroffen. Ein Werteeinfluss ist unter Berücksichtigung der aktuellen Grundstücksnutzung und allgemeinen Verhältnisse nicht erkennbar.
- **Grundwasserbetroffenheit:** Das Objekt erscheint nicht betroffen.
- **begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**
Es sind keine Grunddienstbarkeiten eingetragen.
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:**
Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:** Für das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag durch den Antragssteller eigengenutzt.
- **Hausgeld:** Die monatlichen Hausgelder beliefen sich nach Angaben der WEG-Verwaltung im Jahr 2025 für die Wohnung Nr. 5 auf 328,- €, inkl. einer Instandhaltungsrücklagenzuweisung von 81,- €. Die Heizkosten sind darin enthalten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Deckblätter	1-4
Inhaltsverzeichnis	5-6

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	2
1.1	Kurzbeschreibung des Sondereigentums:.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
3.1	Lage.....	9
3.1.1	Großräumige Lage.....	9
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
3.1.3	Sonstiges zur Lage, Mikro- und Makrolage, Beurteilung der Wohnlage	10
3.2	Gestalt und Form.....	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	11
3.4	Privatrechtliche Situation.....	12
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	13
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	13
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	14
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	15
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus Lange Hecke 75.....	15
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
4.2.2	Nutzungseinheiten.....	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	17
4.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	18
4.3	Nebengebäude und Sonstiges.....	19
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum.....	19
4.4	Außenanlagen.....	19
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	19
4.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet.....	19
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans, 1. Obergeschoss.....	20

4.5.1	Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	20
4.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	21
4.6.1.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	21
4.7	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	22
4.8	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	23
4.9	Beurteilung der Gesamtanlage.....	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	24
5.1	Grundstücksdaten.....	24
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
5.3	Bodenwertermittlung.....	24
5.4	Ertragswertermittlung.....	24
5.5	Ertragswertberechnung.....	24
5.6	Vergleichswertermittlung.....	24
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	25
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	25
5.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	25
5.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	25
5.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	26
5.8	Verfahrensspezifische Verkehrswertableitung.....	26
5.9	Verkehrswert.....	27
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	29
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	29
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	30
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	30
7	Verzeichnis der Anlagen.....	31
7.1	Anlage 9: Fotodokumentation zu den Ortsterminen am 29.08.2025 und 07.10.2025.....	32
7.1.1	Außenaufnahmen.....	32

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum (Nr. 5) im 1. Obergeschoss eines zweigeschossigen Wohn- und Bürohauses, Lange Hecke 75, 41564 Kaarst nebst Kellerraum sowie Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz.
Objektadresse:	Lange Hecke 75 41564 Kaarst
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Kaarst, Blatt 9737, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kaarst, Flur 16, Flurstück 1058 (1.127 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 28.07.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74a/85 a ZVG geschätzt werden. Gegenstand der Versteigerung ist nur der ½ Eigentumsanteil des Grundbesitzes.
Wertermittlungstichtag:	07.10.2025 (Tag der 2. Ortsbesichtigung).
Qualitätstichtag:	07.10.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).
Ortsbesichtigung:	Zu den Ortsterminen am 29.08.2025 und 07.10.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigungen etc.	Es wurden zwei Versuche zur Objektbesichtigung sowie zwei Ortsbesichtigungen durchgeführt. Zum ersten Versuch eines Ortstermins am 29.08.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen. Der Antragsteller, Herr Sina Mohammad Sadeghi Esfahlani ließ durch Herrn Saeed Esfahlani mitteilen, dass dieser die Objektbesichtigung

ermöglichen bzw. organisieren werde. Er selbst werde nicht an der Besichtigung teilnehmen.

An dieser ersten Besichtigung nahmen der Sachverständige, dessen Mitarbeiterin sowie Herr Saeed Esfahlani teil. Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte jedoch nicht erfolgen, da Herr Saeed Esfahlani nicht über einen Wohnungsschlüssel verfügte. Das Grundstück wurde in den Außenflächen besichtigt, das Wohn- und Geschäftshaus wurde in Teilflächen (Gemeinschaftsflächen im Treppenhaus- und Kellerbereich) von innen besichtigt.

Sodann wurde in Absprache mit Herrn Saeed Esfahlani ein zweiter Versuch einer Objektbesichtigung organisiert an dem Herr Sina Mohammad Sadeghi Esfahlani teilnehmen und die Innenbesichtigung der Bewertungswohnung ermöglichen wollte.

Zu diesem zweiten Besichtigungsversuch am 07.10.2025 wurden die Prozessparteien erneut durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.

An diesem Ortstermin nahmen der Sachverständige sowie dessen Mitarbeiterin teil. Von den Verfahrensbeteiligten erschien niemand. Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte dementsprechend erneut nicht erfolgen.

Teilnehmer am 1. Ortstermin: -----

>nur im Originalgutachten<

Teilnehmer am 2. Ortstermin: Der Sachverständige nebst Mitarbeiterin

Eigentümer: -----

>nur im Originalgutachten<

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Wertermittlung herangezogen:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 13.08.2025
- Grundbuchauszug vom 29.07.2025
- Auskunft über Denkmalschutz vom 14.08.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.08.2025

- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 15.08.2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge / Beiträge gemäß § 8 KAG vom 13.08.2025
- Auskunft über Bauplanungsrecht vom 16.10.2025
- Wohnungsbindungsauskunft vom 14.08.2025
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- Geoport-Datenauskunft vom 15.10.2025
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Landes NRW
- Aktueller Mietspiegel der Stadt Kaarst
- Auskünfte des WEG-Verwalters vom 05.12.2025
- Auskünfte während des Ortstermins am 29.08.2025
- Auskunft über Grundwasserbetreffenheit vom 13.08.2025

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Kaarst (ca. 44.400 Einwohner); Kernstadt Kaarst (ca. 24.400 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Neuss, Düsseldorf (ca. 10; 15 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 15 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57, AS Holzbüttgen (ca. 1 km entfernt) A 52, Kreuz Kaarst (ca. 1,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bhf. IKEA Kaarst (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf und Mönchengladbach (ca. 15 und 10 km entfernt)

Karten- und Stadtpläne sowie Luftbildaufnahmen zur näheren Übersicht können auf dem Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. (www.geoserver.nrw.de)
Drucklizenzierte Karten zur Lageübersicht finden Sie in den Anlagen dieses Gutachtens.

3.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, I-II- geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine objekt- und lagespezifisch außergewöhnlichen objektartbeeinträchtigen- den Immissionen erkennbar (es sei in diesem Zusammenhang rein nachrichtlich auf die ortsüblichen regelmäßigen Immissionen von Flugverkehr durch den Flughafen Düsseldorf hingewiesen);

Topografie: eben; Dachterrassen / Balkone mit Südwestausrichtung.

innerörtliche Lage: Das Bewertungsgrundstück ist am östlichen Rand des Stadtteils Kaarst-ost gelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und S-Bahnhaltestelle Ikea Kaarst) in tlw. fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt.
In (Wert-)Relation zu einer durchschnittlichen Lage im Stadtgebiet Kaarst ist die Lage als mittlere bis gute Wohnlage zu klassifizieren; als Geschäftslage ist die Lage nur bedingt geeignet.

3.1.3 Sonstiges zur Lage, Mikro- und Makrolage, Beurteilung der Wohnlage¹

Kaarst ist eine linksrheinisch in der Region Niederrhein gelegene Mittelstadt im Rhein-Kreis Neuss in Nordrhein-Westfalen. Die mittlere kreisangehörige Stadt hat rd. 44.400 Einwohner und ist mit einer Fläche von rd. 37,4 km² die flächenmäßig kleinste sowie nach der Kreisstadt Neuss die am dichtesten besiedelte Stadt des Landkreises.

Kaarst grenzt im Nordosten an die Stadt Meerbusch. Im Osten bilden die Bundesautobahnen 57 und 52 die Grenze zur Stadt Neuss, der gemeinsame Grenzverlauf im Südosten erstreckt sich über landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden und Südwesten grenzen die Stadtteile Büttgen, Driesch und Vorst an die Nachbarstadt Korschenbroich. Westlich der Kaarster Seen und im weiteren Verlauf nordwestlich der Bundesautobahn 52 findet sich die Grenze zur Stadt Willich im Kreis Viersen.

Die Stadt Kaarst liegt im Verkehrsverbund Rhein-Ruhr und ist mit zwei S-Bahnen und zwei Schnellbuslinien sowie mehreren regionalen Buslinien angebunden. Kaarst verfügt über ein großes Netz von öffentlichen Schulen aller wichtigen Schulformen. Kaarst gilt in der Ballungsrandzone zur Landeshauptstadt Düsseldorf als ein bevorzugter Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einem kurzen Weg zum Arbeitsplatz. Der umfangreiche Bestand mittelständischer Unternehmen des Dienstleistungssektors und des Handels, aber auch die Neuansiedlung mittelständischer Betriebe aller Branchen sowie die Expansion ansässiger Unternehmen unterstreichen die Beliebtheit des Standorts. Neben den verkehrsgünstig gelegenen und gut erschlossenen Gewerbegebieten verfügen Kaarst und die ganze Region auch über eine hohe Anzahl qualifizierten Fachpersonals.

Die durchschnittliche Kaufkraft je Kaarster Bürger betrug Stand 2022 rd. 113 % des Bundesdurchschnitts und übertraf damit deutlich die bereits überdurchschnittliche Kaufkraft der Bürger im Rhein-Kreis Neuss (108 % des Bundesdurchschnitts).

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksbreite (Straßenfront):
(vgl. Anlage 1) ca. 22,5 m;
mittlere Grundstückstiefe:
ca. 50,5 m;
Grundstücksgröße: 1.127 m²;

¹ tlw. entnommen und ggf. adaptiert aus den Internetseiten der Stadt Kaarst und Wikipedia

Bemerkungen: regelmäßige, rechteckige
Grundstücksform; etwas übertief;

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße / bedingt überörtliche
Verbindungsstraße; Straße mit mäßigem
mittelstädtischem Verkehrsaufkommen

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt;
Gehwege beidseitig vorhanden;
Parkplätze/Möglichkeiten ausreichend
vorhanden.

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher
Versorgung; Kanalanschluss;

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohn- und
Geschäftshauses (freistehend); eingefriedet
durch Mauer, Zaun, Hecken.

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
eine Gefahr von über die Kellersohle
ansteigendem Grundwasser für den Bereich des
Bewertungsobjekts erscheint auf der Grundlage
vorliegender Daten grundsätzlich nicht
gegeben; der höchste Grundwasserstand am
Grundstück lag im Messzeitraum 1952-2024 bei
etwa 36,3 m +/- 0,5 m NHN2016.

Aktuelle Messwerte liegen gemäß Angaben des
Landesamts für Natur, Umwelt und
Verbraucherschutz NRW örtlich auf einem
Niveau um 35,5 m +/- 0,5 m NHN2016. Die
Kellersohle des Bewertungsobjekts liegt auf einer
Höhe von ca. 38,5 m über NHN 2016 (Unterkante
Bodenplatte).

Das Bewertungsgrundstück ist auf Basis dieser
Recherchen unter Berücksichtigung der
Objektkonstruktion grundsätzlich als nicht
gefährdet einzustufen. Eine endgültige Aussage
kann aber nicht Gegenstand dieser
Wertermittlung sein. Mögliche Abweichungen
zur vorliegenden Wertermittlung sind somit
gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-
und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie

in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 15.08.2025 ist das Bewertungsgrundstück von der Altablagerung Ka-0029,00 betroffen. Bei der Altablagerung Ka-0029,00 handelt es sich um eine Verfüllung, die 1938 verfüllt wurde. Eine im Jahre 1995 durchgeführte Gefährdungsabschätzung ergab, dass in der ehemaligen Abgrabung nur Erdaushub und untergeordnet Bauschutt abgelagert wurde. Das Auffüllungsmaterial kann der Deponieklasse 1 zugeordnet werden. Die in einer Bohrung vorgefundenen Schwarzdeckenreste (teerhaltig) sind mit PAK belastet, aber immobil (an die Schwarzdecke gebunden). Bei Erdarbeiten ist Bodenaushub mit Schwarzdeckenresten gesondert zu entsorgen. Aus gutachterlicher Sicht ist keine Gefährdung von Umweltschutzgütern über die Emissionspfade Boden, Bodenluft und Grundwasser zu besorgen.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 29.07.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsrundbuchs von Kaarst, Blatt 9737 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 3; Lastend auf dem $\frac{1}{2}$ Anteil in Erbengemeinschaft zu Abt. I Nr. 2.4, 2.7 und 2.9: die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 17.05.2024.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht. Etwaige sonstige Eintragungen in Abt. II sind bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt. Die sonstigen v. g. Rechte haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts in der Zwangsversteigerung. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung und des Verwalters augenscheinlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.08.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Kaarst folgende Festsetzungen:
WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse;
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise
Es sind Baugrenzen vorhanden.

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig seit 1992.
Die textlichen Festsetzungen sowie sonstige etwaige
Satzungen sind zusätzlich zu beachten.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (unter Berücksichtigung vorliegender Bauakten-/Objektunterlagen) durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden. Es wird davon ausgegangen, dass die seinerzeit gültigen Vorschriften eingehalten wurden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand: Ein Erschließungsbeitrag nach dem derzeit geltenden Recht ist ggf. noch zu entrichten für die Erschließungsanlage „Lange Hecke“ (noch nicht abgerechnet nach BauGB). Es wurde ein Anliegerbeitrag nach § 9 KAG vom 14.07.1893 und den §§ 12 und 15 des Straßen- und Fluchtliniengesetzes vom 02.07.1875 gezahlt. Der einmalige Kanalanschlussbeitrag wurde ebenfalls bereits erhoben und gezahlt.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Bürogebäude bebaut.

Das Grundstück ist aufgeteilt in 5 Wohnungseigentume und 3 Gewerbeeinheiten sowie 17 PKW-Stellplätze.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans ist zum Stichtag durch den Antragssteller eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Sämtliche Beschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Soweit möglich wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Sämtliche nachfolgenden beschreibenden Aussagen bezüglich baulicher Anlagen oder sonstiger Grundstücksmerkmale gründen auf Informationen, die der Bauakte der Stadtverwaltung entnommen wurden bzw. auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins.

Es konnte eine teilweise Innenbesichtigung der gemeinschaftlichen Flächen des Wohn- und Geschäftshauses stattfinden.

Die zu bewertende Wohneinheit sowie deren Kellerraum konnten nicht von innen besichtigt werden.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus Lange Hecke 75

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus; zweigeschossig; unterkellert; Krüppelwalmdach; freistehend; / rückseitig eingeschossiger unterkellertes Flachdachanbaubereich mit Dachterrassenflächen obenauf

Baujahr: 1993 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte)

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen wurden nur in geringem Umfang im Sinne üblicher Instandhaltung durchgeführt.

Die Wertermittlung wird mit dem Ziel einer

	<p>möglichst hohen Ergebnisgenauigkeit grundsätzlich zustandsnah durchgeführt, um das Risiko der Fehlerfortpflanzung sowie des Residuums im Falle des residualen Verfahrens zu vermeiden.</p> <p>Konform des angewandten Bewertungssystems werden ausschließlich unumgängliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Schadenssanierungsmaßnahmen als unmittelbar notwendig unterstellt.</p> <p>Es sind keine Maßnahmen zu berücksichtigen.</p>
Energieeffizienz:	<p>Es liegt ein Energieausweis zur Bewertung vor; der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt;</p> <p>Endenergieverbrauchskennwert: 83,6 kWh/(m²*a); der Warmwasserverbrauch ist hierbei enthalten; dies stellt objekt- und bauartgemäß einen mittleren bis guten Wert dar.</p>
Barrierefreiheit:	<p>Der Zugang zum Gebäude ist bedingt barrierefrei.</p>
Erweiterungsmöglichkeiten:	<p>Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar erschöpfend bebaut. Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.</p>
Außenansicht:	<p>insgesamt Klinkerfassade, bestehend aus rotbraunen Vormauersteinen.</p>

4.2.2 Nutzungseinheiten

Wohneinheiten

Kellergeschoss:

Büroräume, Konferenzraum, Lager, Teeküche, Archiv, Fahrradabstellraum, Heizungsraum, Trockenraum, Kellerabstellräume, Flur.

Erdgeschoss:

3 Büroeinheiten.

1. Obergeschoss:

2 Wohneinheiten.

Dachgeschoss/Spitzboden:

3 Wohneinheiten, davon 2 Maisonettewohnungen

PKW-Stellplätze

17 PKW-Außenstellplätze

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise (soweit bekannt / erkennbar)
Fundamente:	bewehrte Streifenfundamente / Betonbodenplatte
Keller:	Stampfbeton (Außenwände) und Mauerwerk (Zwischenwände), soweit erkennbar
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung (es wird eine für den Zeitpunkt der Errichtung übliche / zeitgemäße Dämmung der Gebäudehülle unterstellt)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag (Granit); Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Stahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, Seitenteil mit Glasfüllung, Briefkastenanlage, Hauseingang in durchschnittlichem Pflegezustand
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum vollständig ausgebaut; Dachflächen werden als vollständig baualtersüblich gedämmt unterstellt.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	objekt- und baualtersgemäß übliche einfache bis mittlere Ausstattung nach Erfordernis (soweit erkennbar); Gegensprechanlage und Türöffner;
Heizung:	Zentralheizung mit gasförmigem Brennstoff, Aggregat Baujahr 2022 (gemäß WEG-verwalter / Energieausweis), Niedertemperatur-/Brennwert-Heizkessel; Thermostat-Regelung
Lüftung:	soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegenden Bad/WC (unterstellt);
Warmwasserversorgung:	soweit augenscheinlich erkennbar / bekannt ausschließlich zentral über Heizung

4.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangserker, Eingangüberdachung, Dachbalkone, Dachterrassen (auf Anbau); Dachgauben, straßenseitig; Lichtböschung
besondere Einrichtungen:	soweit bekannt / erkennbar sind keine über den in den Normalherstellungskosten enthaltenen Ansatz hinausgehenden besonderen Einrichtungen vorhanden.
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich / ausreichend
Bauschäden / Baumängel:	gemäß Mitteilung des WEG-Verwalters sowie augenscheinlicher Feststellungen sind keine <u>wesentlichen</u> Mängel / Schäden erkennbar.
wirtschaftliche Wertminderungen:	hinsichtlich innenliegender Sanitärräume wird ein kapitalisierter Mietminderwert in Ansatz gebracht, da die verfahrensspezifischen Vergleichswerte (u. a. Miete, Liegenschaftszinssatz und Vergleichswert, Sonstiges) den Umstand nicht bereits berücksichtigen
Allgemeinbeurteilung:	Die baulichen Anlagen sowie die Gesamtanlage erscheinen insgesamt gut

gepflegt.

Der bauliche Zustand erscheint gemäß augenscheinlichem Anschein gleichfalls substantiell durchschnittlich bis gut.

Im Zusammenhang mit augenscheinlichen Feststellungen im Ortstermin und vorliegenden Register- und Akteninformationen wird davon ausgegangen, dass das Objekt übliche Instandhaltung sowie Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen erfahren hat.

Auf der Basis dieser Informationen wird die Restnutzungsdauer des Objekts modellkonform ermittelt.

4.3 Nebengebäude und Sonstiges

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Es sind keine Nebengebäude vorhanden

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, etwaige Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken).

4.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Dem zu bewertenden Sondereigentum wurde die befestigte Stellplatzfläche des Stellplatzes Nr. 19 zugeordnet

4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans, 1. Obergeschoss

4.5.1 Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum liegt im 1. Obergeschoss rechts

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung sowie den sonstigen vorliegenden Unterlagen wohnwertabhängig rd. 104,75 m².
Die Wohnflächenberechnung wurde modellkonform in Anlehnung an die Wohnflächenberechnungsverordnung, ggf. unter Berücksichtigung der Wohn- und Mietwertrichtlinie durchgeführt.
Die Nutzfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung sowie den sonstigen vorliegenden Unterlagen rd. 5,50 m².
Die Nutzflächenberechnung wurde in Anlehnung an die DIN 277 durchgeführt.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnen / Essen rd. 36,5 m² rückseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 15,5 m² straßenseitig gelegen
- Kinderzimmer rd. 10,5 m² giebelseitig gelegen
- Gästezimmer rd. 9,25 m², straßenseitig gelegen
- Küche rd. 6,0 m² innenliegend
- Diele rd. 9,5 m² innenliegend
- Bad, rd. 5,5 m² innenliegend
- Brause, rd. 3,75 m² innenliegend
- Abstellraum rd. 0,5 m² innenliegend
- Dachterrasse rd. 24 m², Südwestausrichtung, rückseitig gelegen, anzurechnen gemäß WMR zu 1/4-Anteil (= 6 m²)

- Kellerraum rd. 5,5 m² (Nutzfläche)

Grundrissgestaltung: zweckmäßig.

Besonnung/Belichtung: ausreichend / durchschnittlich

4.6 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

4.6.1.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Raumeinheiten der Bewertungseinheit sind überwiegend gleichartig ausgebaut. Die Beschreibung erfolgt dementsprechend zusammenhängend für die jeweilige Beschreibungseinheit:

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:	Exakte (qualitative) Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objektart- und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer entsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Fenster:	Einfach/Verbundfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung (soweit erkennbar aus dem Baujahr); Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen überwiegend unbekannt, Naturstein, wo erkennbar; Fensterbänke außen aus Aluminium;
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Wohnungsabschlusstür mit Türspion (soweit erkennbar); bzgl. der Wohnungsinnentüren ist die qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objektartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt
sanitäre Installation:	qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, gemäß Planunterlagen ist die zu bewertende Wohneinheit mit einem innenliegenden Wannenbad/WC und einem innenliegenden Duschbad/WC ausgestattet; dies entspricht quantitativ einer durchschnittlichen bis guten Ausstattung. Weitere beschreibende Angaben können nicht gemacht werden, das Bauteil / Ausstattungsmerkmal konnte nicht besichtigt werden.
Besondere Einrichtungen:	Soweit erkennbar sind keine wertbeeinflussenden besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.
Küchenausstattung:	Es liegen keine Informationen über das Vorhandensein einer Einbauküche vor; sollte eine Einbauküche vorhanden sein, ist diese nicht

in der Wertermittlung enthalten; es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung sowie das zugehörige Inventar in der Regel zur mobilen, d. h. mitnahmefähigen Ausstattung des Objekts gehört und gerade deshalb nicht in die Wertermittlung mit einbezogen wird. Auf eine Beschreibung der Einbauten wird ebenso verzichtet. Insbesondere wird diesbezüglich auf die durch das OLG Düsseldorf festgestellte landschaftliche Verkehrsanschauung in Nordrhein-Westfalen verwiesen, die den vor genannten Bewertungsgrundsatz belegt.

Bauschäden und Baumängel: Zu möglichen Bauschäden- bzw. mängeln können keine differenzierten Angaben gemacht werden, da die Bewertungswohnung nicht von innen besichtigt werden konnte. Im einsehbaren Bereich waren keine wesentlichen Schäden und Mängel erkennbar; da für die hiesige Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. Schäden / Mängel vorhanden sein können, werden die Umstände im Rahmen eines verfahrensspezifischen Risikowertabschlags auf den ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Grundrissgestaltung: gemäß vorliegenden Grundrissunterlagen zweckmäßige Raumaufteilung

wirtschaftliche Wertminderungen: Wirtschaftliche Wertminderung um 30 % der relativen Miete auf die betroffene Fläche des Bads wegen ausschließlich innenliegender Sanitärräume; die v.g. Nachteile werden als kapitalisierte Mindermiete bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht, siehe Seite 34/35.

4.7 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: Dachterrasse, Südwestausrichtung.

allgemeine Beurteilung des
Sondereigentums:

Über die spezifische Ausstattung und deren qualitative Ausführung innerhalb der Bewertungswohnung, ferner über deren Instandhaltungs- und Modernisierungszustand kann keine Aussage getroffen werden, da die Wohneinheit nicht von innen besichtigt werden konnte.

Es wird grundsätzlich eine objektartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

Da Schaden- und Mängel sowie mangelnde Instandhaltung nicht kategorisch ausgeschlossen werden können, wird auf den vorläufig ermittelten Verkehrswert abschließend ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

4.8 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz, im Lageplan mit Nr. 19 bezeichnet

Erträge aus
gemeinschaftlichem Eigentum:

keine

Wesentliche Abweichungen:

Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) können im Rahmen einer Wertermittlung nur bedingt geprüft werden. Ein offensichtliches wesentliches Missverhältnis besteht augenscheinlich nicht.

Instandhaltungsrücklage:

Für das Gesamtgrundstück ist gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 40.000,- € vorhanden. In Verbindung mit den recherchierten objektspezifischen Eigenschaften wird diese als verhältnismäßig erachtet.

Größere Investitionen über das Volumen der Instandhaltungsrücklage hinaus sind zum Stichtag nach Aktenlage des WEG-Verwalters nicht beschlossen.

4.9 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen bis guten Unterhaltungszustand. Die Anlage macht einen gepflegten Gesamteindruck.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im Wohnungseigentumsgrundbuch von Kaarst, Blatt 9737 eingetragenen **1/2 Miteigentumsanteil an einem 108/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Bürogebäude bebauten Grundstück in 41564 Kaarst, Lange Hecke 75, Flur 16, Flurstück 1058, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im 1. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet** zum Wertermittlungstichtag 07.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungs- grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kaarst	9737	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kaarst	16	1058	1.127 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Bodenwertermittlung

5.4 Ertragswertermittlung

5.5 Ertragswertberechnung

5.6 Vergleichswertermittlung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- 0 von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- 0 von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich und Renditeaspekten gebildet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten in guter Qualität zur Verfügung.

Ein Vergleichswert liegt für Kauffälle aus der Umgebung / dem Stadtteil des Bewertungsgrundstücks für ausreichend viele gleichartige / ähnliche Wohnungen in ausreichend differenzierter Form vor.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb gleichermaßen an den in die Ertrags- sowie in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

Der Verkehrswert wird daher gleichgewichtig aus beiden Verfahren abgeleitet.

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **310.000,00 €**
und
der **Vergleichswert** mit rd. **334.000,00 €**
ermittelt.

5.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **gut geeigneten Vergleichswerten-/Faktoren** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,0 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,0 (a) × 1,0 (b) = **1,0**

und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,0**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[310.000,- \text{ €} \times 1,0 + 334.000,- \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } \mathbf{322.000,- \text{ €}}$.

5.8 Verfahrensspezifische Verkehrswertableitung

Objekte mit der Nutzbarkeit der zu bewertenden Wohnung werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich gleichermaßen am Ertrags- und Vergleichswert orientieren.

Der **Ertragswert** beträgt zum Wertermittlungstichtag rd. **310.000,00 €**.

Der ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **334.000,00 €**.

Da die Bewertungswohnung nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(322.000,-€)** in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 5 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,95).

Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **322.000,- € × 0,95 = rd. 306.000,-€**.

5.9 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den im Wohnungseigentumsgrundbuch von Kaarst, Blatt 9737 eingetragenen **108/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Bürogebäude bebauten Grundstück in 41564 Kaarst, Lange Hecke 75, Flur 16, Flurstück 1058, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im 1. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum**, im Aufteilungsplan **mit Nr. 5 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Kaarst	9737	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Kaarst	16	1058	1.127 m ²	

wird zum Wertermittlungstichtag 07.10.2025 mit
rd. 306.000 € (in Worten: dreihundertsechstausend Euro)
geschätzt.

**Der zu bewertende 1/2-Eigentumsanteil hat dementsprechend einen
Verkehrswert von
rd. 153.000,- € (in Worten: einhundertdreißigtausend Euro).**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bedburg, den 12. Januar 2026

.....

Uwe Singelstein

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger

für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (ZIS Sprengnetter Zert (S))

akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024 : DakKS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Siehe ferner Hinweise auf der nächsten Seite.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine Krise

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Wenngleich die akute Phase der globalen Pandemie am 05. Mai 2023 für beendet erklärt wurde, sind die weltwirtschaftlichen Auswirkungen immer noch spürbar. Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukraine Krise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukraine Krise getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Aufgrund des aktuell immer noch unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine Krise auf die regionalen Immobilienmärkte abschließend haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Version in der aktuellen Fassung
- [4] BKI Baukosten, Kennwerte für Gebäude in der aktuellen Fassung
- [5] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [6] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel; Baukosten für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung in der aktuellen Fassung
- [8] Plümecke, Preisermittlung für Bauarbeiten, Auflage in der aktuellen Fassung

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 06.01.2026) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
- Anlage 5: Bewertungsrelevante Auszüge aus der Teilungserklärung
- Anlage 6: Lageplan, Grundrisse und Schnitt aus der Bauakte
- Anlage 7: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 8: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen
- Anlage 9: Farbaufnahmen
- Anlage 10: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

>Anlagen aus urheberrechtlichen Gründen sowie zum Schutz von Persönlichkeitsrechten überwiegend nur im Originalgutachten<

7.1 Anlage 9: Fotodokumentation zu den Ortsterminen am 29.08.2025 und 07.10.2025

7.1.1 Außenaufnahmen



Bild 1: Straßenansicht des Wohn- und Bürogebäudes mit Lagekennzeichnung der Bewertungseinheit Nr. 5



Bild 2: Giebelansicht des Wohn- und Bürogebäudes mit Lagekennzeichnung der Bewertungseinheit Nr. 5



Bild 3: Rückansicht des Bewertungsgrundstücks



Bild 4: Übersichtsaufnahme der rückwärtig gelegenen PKW-Stellplätze



Bild 5: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Südost



Bild 6: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Nordwest