

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: 20.06.2025
Az.: **G-49a-25-30 K 33/24**
Aktenzeichen des Amtsgerichts Neuss:
30 K 33/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungseigentumsgrundbuch von Kaarst, Blatt 4598 eingetragenen
86,809/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern
sowie Garagengebäuden bebauten Grundstück in 41564 Kaarst,
Flachsbleiche 70-72, Flur 23, Flurstück 511
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Gebäude **Flachsbleiche 70**
gelegenen Wohnung im 5. Obergeschoss nebst Kellerraum,
im Aufteilungsplan **mit Nr. 22 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Sondereigentums** wurde zum Stichtag
09.05.2025 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.
200.000 € (in Worten: zweihunderttausend 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:

3-Zimmer-Wohnung (Nr. 22 Aufteilungsplans) im 5. Obergeschoss des 14-geschossigen Mehrfamilienhauses Flachsbleiche 70, 41564 Kaarst; Baujahr: ca. 1969.

Das Mehrfamilienhaus ist Teil eines Gebäudekomplexes, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern sowie Garagengebäuden, mit insgesamt 104 Wohnungseigentumen sowie 142 Garagenstellplätzen (gemäß vorliegender Informationen).

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

3 Zimmern, Küche, Diele, Flur, Bad, WC, Balkon, Kellerabstellraum.

Wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche: ca. 83,5 m².

Nutzfläche: ca. 6,0 m² (Kellerabstellraum).

1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Forderungsversteigerung, keine verfahrensspezifischen Besonderheiten.
- Ein Insolvenzverfahren ist eröffnet, die Zwangsverwaltung angeordnet.
- Auf eine erneute Bauakteneinsicht des Grundstücks bei der Stadtverwaltung Kaarst wurde verzichtet, da die notwendigen Informationen dem Unterzeichner bereits vorlagen; Angaben bzgl. Bauart, Baujahr etc. der baulichen Anlage(n) wurden aus im Jahre 2014 erstellten Wertermittlungen bzgl. Sondereigentumen der Wohnanlage entnommen.

Sonstige Angaben zur den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind Baulasten (Stellplatzsicherungen) eingetragen. Diese haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts in der Zwangsversteigerung.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Grundwasserbetroffenheit:**
Die exakte Höhenlage der Gebäudesohle des Bewertungsobjekts konnte im Rahmen dieser Wertermittlung nicht mit abschließender Sicherheit festgestellt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Sohle / Teile des Gebäudeuntergeschosses unterhalb der Höhe des maximal zu erwartenden Grundwasserstands liegen. Das Bewertungsgrundstück ist auf Basis dieser Recherchen grundsätzlich als (geringfügig) gefährdet einzustufen. Inwieweit eine vorliegend wasserdichte Kellergeschosskonstruktion etwaige

Feuchteschäden gänzlich verhindern können/werden, kann hier ebenfalls nicht beantwortet werden. Gemäß vorliegender Informationen muss davon ausgegangen werden, dass eine solche "weiße Wanne" zur Ausführung gekommen ist.

- **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 unbefristet vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 850,- €. Der Mietvertrag besteht seit 07.01.2022.

- **Hausgeld:** Die monatlichen Hausgelder beliefen sich nach Angaben der WEG-Verwaltung im Jahr 2023 für die Wohnung Nr. 22 auf 450,- €, inkl. einer Instandhaltungsrücklagenzuweisung von 77,86 €. Die Heizkosten sind darin enthalten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Deckblätter	1-4
Inhaltsverzeichnis	5-7

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.....	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage.....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.1.3	Sonstiges zur Lage, Mikro- und Makrolage, Beurteilung der Wohnlage...9	9
3.2	Gestalt und Form.....	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum, Mehrfamilienhaus Flachsbleiche 70.....	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 (Gesamtanlage)....	19
4.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum.....	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. 22 des Aufteilungsplans, 5. 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.....	23
4.8	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	24
4.9	Beurteilung der Gesamtanlage.....	24
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	25
5.1	Grundstücksdaten.....	25
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
5.3	Bodenwertermittlung.....	25
5.4	Ertragswertermittlung.....	25
5.5	Ertragswertberechnung.....	25
5.6	Vergleichswertermittlung.....	25
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	26
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	26
5.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	26
5.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	26
5.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	27
5.8	Verkehrswert.....	28
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	30
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	31
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	31
7	Verzeichnis der Anlagen.....	32
7.1	Anlage 9: Fotodokumentation zum Ortstermin am 09.05.2025.....	33
7.1.1	Außenaufnahmen.....	33

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum (Nr. 22) im 5. Obergeschoss eines 14-geschossigen Mehrfamilienhauses, Flachsbleiche 70, 41564 Kaarst. Das Bewertungsobjekt ist Teil einer Geschosswohnungsbauanlage, bebaut mit einem Gebäudekomplex, bestehend aus 2 Mehrfamilienhäusern und Nebengebäuden (Garagengebäuden), aufgeteilt in 104 Wohnungseigentume und 142 Garageneinstellplätze.
Objektadresse:	Flachsbleiche 70, 72 41564 Kaarst
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kaarst, Blatt 4598, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kaarst, Flur 23, Flurstück 511 (11.945 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 21.03.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74a/85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	09.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	09.05.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.05.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte ohne Einschränkung in Augenschein genommen werden. Hinweis: Sollten Teilflächen von Räumen oder Freiflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein

den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt. Für nicht einsehbare Bereiche einzelner Bauteile (wie z. B. der Aufbau der Dachhaut, der konstruktive Aufbau der Gebäudedecken- und Wände, die Abdichtung der Nassräume o. ä.) wird ein objektart- und baulattersüblicher Zustand unterstellt.

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Mieter der Wohneinheit sowie 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 30.04.2025
- Grundbuchauszug vom 21.03.2025
- Auskunft über Denkmalschutz
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.05.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 30.04.2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge / Beiträge gemäß § 8 KAG vom 20.06.2025
- Auskunft über Bauplanungsrecht vom 05.06.2025
- Wohnungsbindungsauskunft vom 12.05.2025
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- Geoport-Datenauskunft vom 04.06.2025
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Landes NRW
- Aktueller Mietspiegel der Stadt Kaarst
- Auskünfte des WEG-Verwalters vom 05.06.2025
- Übernahmebericht des Zwangsverwalters vom 11.01.2025 und 02.04.2025
- Auskünfte der Mieter während des Ortstermins
- Auskunft über Grundwasserbetroffenheit vom 05.06.2025

Anmerkung:

Die vorstehenden Registerauskünfte wurden teilweise aus Recherchen übernommen, die im Rahmen von Wertermittlungen weiterer Sondereigentume der Wohnanlage im Jahr 2014 durchgeführt wurden. Im Hinblick auf diese Register wird davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine Veränderungen eingetreten sind.

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, Kreuz Kaarst (ca. 3 km entfernt) A 52, Kaarst-Nord (ca. 2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bhf. Kaarster See (ca. 500 m 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:	insgesamt gemischte Baustruktur; überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, mehrgeschossige Bauweise, mehrere Wohnanlagen (Bewertungsgrundstück, III-XIV-geschossig); in der Nachbarschaft auch Einfamilienhausgrundstücke des individuellen Wohnungsbaus.
Beeinträchtigungen:	keine objekt- und lagespezifisch außergewöhnlichen objektartbeeinträchtigenden Immissionen erkennbar (es sei in diesem Zusammenhang auf die ortsüblichen regelmäßigen Immissionen von Flugverkehr durch den Flughafen Düsseldorf hingewiesen);

Topografie:	Eben; Garten/Balkone mit Südwestausrichtung.
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück ist am nordwestlichen Stadtrand im Stadtteil Kaarst im Bereich des Ortsteils Broicherdorf gelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und S- Bahnhaltestelle Kaarster See) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt; in (Wert-)Relation zu einer durchschnittlichen Lage im Stadtgebiet Kaarst ist die Lage als gute Wohnlage zu bezeichnen; als Geschäftslage ist die Lage nicht 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: (vgl. Anlage 1)	<u>Grundstücksbreite (Straßenfront):</u> ca. 120 m; <u>mittlere Grundstückstiefe:</u> ca. 100 m; <u>Grundstücksgröße:</u> 11.945 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform.
--------------------------------------	--

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

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Anliegerverkehrsaufkommen.
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege beidseitig vorhanden; Parkplätze/Möglichkeiten auf der Fahrbahn vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss;
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses (freistehend); eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken, Maschendrahtzaun und Baumpflanzungen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; jedoch ist eine Gefahr von über die Kellersohle ansteigendem Grundwasser für den Bereich des Bewertungsobjekts grundsätzlich gegeben; der höchste Grundwasserstand am Grundstück lag im Messzeitraum 1952-2024 bei etwa 36,6 m NHN2016. Die exakte Höhenlage der Gebäudesohle des Bewertungsobjekts konnte im Rahmen dieser Wertermittlung nicht mit abschließender Sicherheit festgestellt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Sohle / Teile des Gebäudeuntergeschosses unterhalb der Höhe des maximal zu erwartenden Grundwasserstands liegen. Das Bewertungsgrundstück ist auf Basis dieser Recherchen grundsätzlich als (geringfügig) gefährdet einzustufen. Inwieweit eine vorliegend wasserdichte Kellergeschosskonstruktion etwaige Feuchteschäden gänzlich verhindern können/werden, kann hier ebenfalls nicht beantwortet werden. Gemäß vorliegender Indizien muss davon ausgegangen werden, dass eine solche "weiße Wanne" zur Ausführung gekommen ist. Eine endgültige Aussage kann gleichfalls nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sein. Mögliche Abweichungen zur vorliegenden Wertermittlung sind somit

gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen. Eine Wertberücksichtigung der Umstände wird nicht in Betracht genommen, da der genannte Höchststand etwa im Jahr 2100 zu erwarten ist und somit chronologisch weit hinter der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Objekts liegt.

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 30.04.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 21.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsrundbuchs von Kaarst, Blatt 4598 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 4 über das Vermögen des Yassir Lodin, geb. am 03.06.1989, ist das Insolvenzverfahren eröffnet. Eingetragen am 06.08.2024.
- lfd. Nr. 6, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 15.12.2024.
- lfd. Nr. 7, Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Eingetragen am 15.12.2024.

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 08.05.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Baulast zur Stellplatzbindung, siehe Anlage 10.
Diese Eintragung hat keine wertbeeinflussenden Auswirkungen auf das zu bewertende Wohnungseigentum in der Zwangsversteigerung.

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. 49 von Kaarst folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

XIV = 14 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);

GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl);

g = geschlossene Bauweise

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig seit 1968.

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: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden 2016 letztmalig schriftlich erkundet und aktuell telefonisch bestätigt.

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 Gebäudekomplex, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern (jeweils Vierspanner), Garagengebäuden sowie Freiflächen mit Stellplatz,- Garten,- Verkehrsweg,- und sonstiger Nutzung bebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 104 Wohnungseigentume und 142 Garagenstellplätze.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 22 des Aufteilungsplans ist zum Stichtag unbefristet vermietet. Der Mietvertrag besteht seit 07.01.2022.

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. 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.

Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich auf das Gebäude Flachsbleiche 70.

Es konnte eine Innenbesichtigung der gemeinschaftlichen Flächen des betreffenden Mehrfamilienhauses Flachsbleiche 70 sowie der zu bewertenden Wohneinheit stattfinden.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum, Mehrfamilienhaus Flachsbleiche 70

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohnhochhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 14-geschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend; mit Anbauten und Nebengebäuden

Baujahr: 1969 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte und dem Grundbuchauszug)

Modernisierung: Das Mehrfamilienhaus wurde überwiegend modernisiert und/oder renoviert, als wertermittlungsrelevante, signifikante Maßnahmen sind diesbezüglich insbesondere zu nennen:

- Sanierung der Dachflächen
- Sanierung der Fassaden
- Sanierung der Aufzüge
- Sanierung der Heizungsanlage
- Sanierung der Balkone
- Erneuerung der Fenster

Zukünftig/ggf. notwendig:

- Dämmung der Wohnungsabschlusswände (laubengangseitig und balkonseitig)

Anmerkung:

Bewertungssystematisch werden tatsächliche Maßnahmen berücksichtigt und ggf. (unmittelbar notwendige) Maßnahmen als vollendet unterstellt und die dafür noch notwendigen Aufwendungen in Abzug gebracht, vgl. diesbezüglich die Ableitung des fiktiven Baujahres.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Wertermittlung konform des angewandten Bewertungsmodells mit dem Ziel einer möglichst hohen Ergebnisgenauigkeit grundsätzlich zustandsnah durchgeführt wird, soweit dies möglich ist. Das Risiko einer Fehlerfortpflanzung sowie eines damit verbundenen Residuums soll dadurch vermieden werden. Ausschließlich unumgängliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Schadenssanierungsmaßnahmen werden als unmittelbar notwendig unterstellt. Die dafür anfallenden Kosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht. Als Folge ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Auf residuale Ansätze kann im hiesigen Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung des Objektzustands weitgehend verzichtet werden.

	Lediglich eine Dämmung der Wohnungsabschlusswände erscheint angesichts erscheint aufgrund erhöhter Wärmeverluste und damit einhergehender stellenweise auftretender (geometrischer) Wärmebrücken notwendig.
Energieeffizienz:	Es liegt ein Energieausweis zur Bewertung vor; der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Energieverbrauchskennwert: 140 kWh / (m ² * a); der Warmwasserverbrauch ist hierbei enthalten. Dies stellt objektart- und baualtersgemäß einen mittleren Wert dar.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	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.
Außenansicht:	insgesamt gegliederte Fassade, teilweise Vorhangfassade aus Keramikelementen mit darunterliegender Wärmedämmung, tlw. Putzflächen, tlw. Klinkerriemchen mit Anstrich

4.2.2 Nutzungseinheiten

Wohneinheiten

Kellergeschoss:

Müllraum sowie Müllaufzug, Heizungskeller sowie Flure und Abstellkeller der Wohnungseigentume.

Erdgeschoss:

2 Wohneinheiten, Wasch- und Trockenräume, Fahrrad- und Kinderwagenkeller, sowie Flure und Abstellkeller der Wohnungseigentume.

Normalgeschosse:

Jeweils vier Wohnungen (Vierspänner).

PKW-Stellplätze

142 Garageneinstellplätze (in grundstückseigenen Garagenhöfen)

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Beton B300
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Beton
Geschossdecken:	Stahlbetonkonstruktion
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Natur- bzw. Kunststein(Terrazzo)belag
Hauseingang(sbereich):	mehrteiliges Eingangstürelement aus Aluminium mit Glasfüllung, Hauseingang modernisiert / gepflegt
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach (Warmdach, lt. Baubeschreibung), Dacheindichtung und -dämmung modernisiert (soweit bekannt)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr und Kunststoffrohr; Druckerhöhungsanlage
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Gusseisen und Kunststoff; Rückstauschutz; Kellerentwässerungspumpe
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; durchschnittliche Beleuchtungskörper, durchschnittliche Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Blitzschutzanlage, Gemeinschaftsantenne, Telefonanschluss.
Heizung:	Zentralheizung mit gasförmigem Brennstoff; Brennwertkesselheizung, Brenner 400 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2015;

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) im innenliegenden Bad/WC.

Warmwasserversorgung: augenscheinlich ausschließlich zentral über Heizung.

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

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppen

besondere Einrichtungen: Personenaufzug mit 14 Haltestellen, Bj. 1968, modernisiert.

Besonnung und Belichtung: ausreichend, durchschnittlich

Bauschäden und Baumängel: Keine wesentlichen erkennbar.
Siehe bzgl. geringfügiger Bauschäden bzw. Baumängel ggf. tabellarische Auflistung und Erläuterungen bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine; hinsichtlich innenliegender Sanitärräume wird kein merkantiler Minderwert in Ansatz gebracht, da die verfahrensspezifischen Ansätze (Miete, Liegenschaftszinssatz und Vergleichswert auf der Basis von Kaufpreisen aus dem Objekt) den Umstand bereits berücksichtigen

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche / konstruktive Zustand erscheint baujahres-/objektbezogen substantiell gut und gepflegt.
Es wurden zahlreiche Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Insbesondere ist auf Modernisierungen bzgl. Fassade, Dach, Aufzug und Heizung hinzuweisen.
Es besteht zum Stichtag kein erkennbarer Überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau bzw. Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude und Sonstiges

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum (Gesamtanlage)

Mehrere Garagen(hof)gebäude sowie ein Gebäude für Notstromversorgung.

4.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

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

keine

4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 22 des Aufteilungsplans, 5. Obergeschoss

4.5.1 Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum liegt im 5. Obergeschoss im Bereich des rechten Laubengangs des Gebäudes Flachbleiche 70.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung sowie den sonstigen vorliegenden Unterlagen wohnwertabhängig rd. 83,5 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. 6 m².
Die Nutzflächenberechnung wurde in Anlehnung an die DIN 277 durchgeführt.

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

- Wohnen / Essen rd. 29,50 m² rückseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 16,50 m² rückseitig gelegen
- Kinderzimmer rd. 14,00 m² eingangsseitig gelegen
- Küche rd. 6,25 m² eingangsseitig gelegen
- Diele rd. 4,00 m² innenliegend
- Flur an Bad, rd. 5,00 m² innenliegend
- Bad rd. 3,75 m² innenliegend
- WC rd. 1,25 m² innenliegend
- Balkon rd. 13,00 m², Südwestausrichtung, rückseitig gelegen, anzurechnen gemäß WMR zu 1/4-Anteil (=3,25 m²)
- Kellerraum rd. 6,00 m² (Nutzfläche)

Grundrissgestaltung: zweckmäßig.

Besonnung/Belichtung: ausreichend / durchschnittlich

4.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.6.1.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Bodenbekleidungen:	überwiegend durchschnittliche, mittelformatige Fliesenbeläge von mittlerer Qualität und Ausführung dunkelgraues Dekor, in den Sanitärräumen ebenso; tlw. auch einfacher bis durchschnittlicher Laminat- bzw. Teppich-/Textilbelag; Balkon belegt mit keramischen Spaltplatten; Kellerabstellraum: Betonestrich.
Wandbekleidungen:	insgesamt Gipsputzbelag mit üblichen einfachen Tapeten (Raufaser-/Papiertapeten) mit/ohne Anstrich, im Duschbad deckenhoch ausgeführter, jüngst modernisierter Fliesenbelag in mittlerer bis besserer Qualität und ebensolcher handwerklicher Ausführung; im WC tlw. ausgeführter, jüngst modernisierter Fliesenbelag in mittlerer bis besserer Qualität und ebensolcher handwerklicher Ausführung, tlw. auch Putz- bzw. Tapetenbelagsflächen, in der Küche ebenfalls Tapetenbelag, außerdem Fliesenspiegel aus kleinformatischen Mosaikfliesen.
Deckenbekleidungen:	insgesamt glatter, einfacher Gipsputzbelag mit mit/ohne Tapete mit Anstrich, modernisiert, Stuckimitatzierelemente in den Eckfugen zum Wandanschluss; Balkonbereich: Sichtbeton Anstrich.
Fenster:	Einfach-/Verbundfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; auch raumhohe Verglasungen (zur Balkonseite); Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Aluminiumblech
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Oberlicht, geschlossener Füllung und Türspion <u>Zimmertüren:</u> bessere glatte Matt-/Schleiflackstrukturtüren (Spanholz/Sperrholztüren); bessere Schlösser und Beschläge; Stahlzargen, lackiert

sanitäre Installation:

Es ist eine in Abhängigkeit zur Objektgröße, dem Baualter und der Objektart durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz in ausreichender Menge vorhanden. Die hier in Rede stehende Eigentumswohnung verfügt über:

- ein zeitgemäßes Duschbad, ausgestattet mit modernen weißen Sanitärobjekten bestehend aus ebenerdig eingebauter Duscheinrichtung mit Echtglasabtrennung, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten und einem keramischen Einzelwaschbecken mit Unterschrank
- ein zeitgemäßes WC mit weißen Sanitärobjekten bestehend aus wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie einem keramischen Einzelwaschbecken mit Unterschrank.

besondere Einrichtungen:

Es sind keine für die Wertermittlung relevanten besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV vorhanden. eine vorhandene Balkonmarkise wird als nicht fest verbundener Bestandteil in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Küchenausstattung:

Es ist eine durchschnittliche Einbauküche vorhanden, diese ist 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:

keine wesentlichen erkennbar, jedoch defekte Türscharniere und Feuchteentwicklung im Bereich von Raumecken, ggf. aufgrund konstruktiv mangelnder Dämmung dieser Außenwandbereiche, s. g. geometrische

Wärmebrücken; im Hinblick auf eine zukünftige unbeeinträchtigte Nutzung der ansonsten modernisierten und gepflegten Wohneinheit sollten die verhältnismäßig geringflächigen Bereiche saniert / gedämmt werden, siehe hierzu Pauschalkostenansatz bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Bezüglich sonstiger geringer Mängel siehe tabellarische Auflistung und Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine; hinsichtlich innenliegender Sanitärräume wird kein merkantiler Minderwert in Ansatz gebracht, da die verfahrensspezifischen Ansätze (Miete, Liegenschaftszinssatz und Vergleichswert auf der Basis von Kaufpreisen aus dem Objekt) den Umstand bereits berücksichtigen

4.7 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: Balkon, Südwestausrichtung.

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist dem Alter entsprechend substantiell durchschnittlich und gut gepflegt.

4.8 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Es werden Mieteinnahmen durch Vermietung des Daches als Mobilfunkantennenstandort in Höhe von ca. 11.500,- €/p. a. für die Eigentümergemeinschaft erzielt, die den Instandhaltungsrücklagen zugeführt werden.
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.
Erhaltungsrücklage:	Die exakte Höhe der Erhaltungsrücklage teilte der WEG-Verwalter nicht mit. Gemäß Auswertung vorgelegter Unterlagen wird von einer vorliegenden Erhaltungsrücklage für die Eigentümergemeinschaft zum Stichtag i. H. v. rd. 500.000 € ausgegangen; unter Berücksichtigung des objektspezifischen Zustands zum Stichtag und der regelmäßigen jährlichen Zuführung eines Betrags von 100.000,- €/p.a. wird diese als verhältnismäßig erachtet. <u>Größere notwendige Investitionen über das Volumen der Instandhaltungsrücklage hinaus</u> sind zum Stichtag nach Aktenlage nicht beschlossen und gleichfalls nicht erkennbar. In Diskussion steht zurzeit die Sanierung der Garagendächer, die jedoch getrennt von dem hier in Rede stehenden Wirtschaftsplan der Wohnungseigentümer durch die Garageneigentümer bestritten werden.

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 4598 eingetragenen **86,809/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Gebäudekomplex aus zwei Wohnhochhäusern und Garagengebäuden bebauten Grundstück in 41564 Kaarst, Flachsbleiche 70, 72, Flur 23, Flurstück 511, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im 5. Obergeschoss nebst Kellerraum, Gebäude Flachsbleiche 70, im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet** zum Wertermittlungstichtag 09.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungs- grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kaarst	4598	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kaarst	23	511	11.945 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 dem Bewertungsgrundstück sowie für zahlreiche gleichartige Wohnungen im örtlichen Stadtteil in 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 deshalb gleichgewichtig aus beiden Verfahren abgeleitet.

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **193.000,00 €**
und
der **Ertragswert** mit rd. **206.000,00 €**
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** $1,0 (a) \times 1,0 (b) = 1,0$

und

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

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

$[206.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 193.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } 200.000,00 \text{ €}.$

5.8 Verkehrswert

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 Wertermittlungsstichtag rd. **206.000,00 €**.

Der ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **193.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den im Wohnungseigentumsgrundbuch von Kaarst, Blatt 4598 eingetragenen **86,809/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Gebäudekomplex bestehend aus zwei Wohnhochhäusern sowie Garagengebäuden bebauten Grundstück in 41564 Kaarst, Flachsbleiche 70,72, Flur 23, Flurstück 511, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im 5. Obergeschoss nebst Kellerraum, Gebäude Flachsbleiche 70**, im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kaarst	4598	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kaarst	23	511	11.945 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2025 mit rd.

200.000 €

(in Worten: zweihunderttausend Euro)

geschätzt.

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

Bedburg, den 20. Juni 2025

.....
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 : DakS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

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.

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 Wertermittlungstichtag 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, 36.25.3.0" (Stand Juni 2025, Lizenznehmer Singelstein) 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 zum Ortstermin am 09.05.2025

7.1.1 Außenaufnahmen



Bild 1: Ansicht des Gebäudes Flachsbleiche 70 aus Nordost mit Lagekennzeichnung der Bewertungseinheit Nr. 22



Bild 2: wie vor, Detailansicht



Bild 3: Rückansicht des Gebäudekomplexes aus Süd



Bild 4: straßenseitige Übersichtsaufnahme des Gebäudekomplexes
Flachsbleiche 70, 72



Bild 5: Blick in die Flachsbleiche in Richtung Nordwest



Bild 6: Blick in die Flachsbleiche in Richtung Südost