

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

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

An das
Amtsgericht Neuss
Abt.: 30 (K)
Breite Straße 48

41460 Neuss

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

Telefon: 02272/ 40 75 666
Telefax: 02272/ 40 75 665
Internet: www.sv-singelstein.de
eMail: info@sv.singelstein.de

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

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Teileigentumsgrundbuch von Kaarst, Blatt 4795 eingetragenen **5,013/10.000**
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 dem
Garageneinstellplatz Nr. 173 des Aufteilungsplanes



Der **Verkehrswert des Sondereigentums** wurde zum Stichtag
09.05.2025 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.
14.700 € (in Worten: vierzehntausendsiebenhundert 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 Bewertungsobjekts

Teileigentum, Garage Nr. 173, belegen in einem Garagenhofgebäude der Geschosswohnungsbauanlage Flachsbleiche 70, 72, 41564 Kaarst; das Garagen(hof)gebäude ist Teil eines Gebäudekomplexes, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern sowie Garagengebäuden, mit insgesamt 104 Wohnungseigentumen sowie 142 Garagenstellplätzen (gemäß vorliegender Informationen).

Nutzfläche der Garage: ca. 12,5 m².

Baujahr: ca. 1969.

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- 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 zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind Baulasten (Stellplatzsicherungen) eingetragen. Diese Eintragung hat keine wertbeeinflussenden Auswirkungen auf das zu bewertende Teileigentum in der Zwangsversteigerung.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Grundwasserbetroffenheit:**
Das hier zu bewertende Teileigentum 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 unbefristet vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 80,- €. Der Mietvertrag besteht seit 01.04.2022.
Hausgeld: Die monatlichen Hausgelder beliefen sich nach Angaben der WEG-Verwaltung im Jahr 2023 für die Garage Nr. 173 auf 22,- €, inkl. einer Instandhaltungsrücklagenzuweisung von 8,80 €.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Deckblätter

1-3

Inhaltsverzeichnis

4-5

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	2
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage.....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
3.1.3	Sonstiges zur Lage, Mikro- und Makrolage, Beurteilung der Wohnlage..	8
3.2	Gestalt und Form.....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3.9	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.10	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.11	Bewertungsobjekt / Garagenanlage und Sondereigentum Garage Nr. 173.....	13
3.11.1	Gebäudekonstruktion.....	13
3.11.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.12	Ausstattung und Ausbauzustand.....	14
3.12.1	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
3.13	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten.....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	16
4.4	Bodenwertermittlung.....	16
4.5	Ertragswertermittlung.....	16
4.6	Ertragswertberechnung.....	16
4.7	Vergleichswertermittlung.....	16
4.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	17
4.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	17

4.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	17
4.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	17
4.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	18
4.9	Verkehrswert.....	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	22
6	Verzeichnis der Anlagen.....	23
6.1	Anlage 9: Fotodokumentation zum Ortstermin am 09.05.2025.....	24
6.1.1	Außenaufnahmen:.....	24

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Teileigentum, Garage Nr. 173**, an einer Geschosswohnungsbauanlage, Flachsbleiche 70/72, 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 4795, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Kaarst, Flur 23,
Flurstück 511 (11.945 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 21.03.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.

Wertermittlungstichtag: 09.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätstichtag: 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 zu bewertende Teileigentum 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 baualtersüblicher Zustand unterstellt.

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Mieter 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
- 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
- Auskünfte des Zwangsverwalters vom 11.01.2025 und 02.04.2025
- Auskünfte des Mieters 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

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)

Grundstücksbreite (Straßenfront):

ca. 120 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 100 m;

Grundstücksgröße: 11.945 m²;

Bemerkungen:

Grundstücksform.

unregelmäßige

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 Gebäudesohle des hier in Rede stehenden Garagengrundstücks liegt auf einer Höhe von ca. + 37,5 m NHN2016. Das Bewertungsobjekt erscheint dementsprechend soweit erkennbar nicht betroffen. Eine endgültige Aussage kann gleichfalls nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sein. Mögliche Abweichungen zur vorliegenden Wertermittlung sind somit gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 30.04.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
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.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 21.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs von Kaarst, Blatt 4795 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 4, Verfügungsbeschränkung des Yassir Lodin, geb. am 03.06.1989, gem. § 21 Abs. 2 Nr. 2.2. Alternative der Insolvenzordnung. Eingetragen am 19.06.2024.
- lfd. Nr. 5, 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 belastende Eintragungen sind nicht vorhanden. Des Weiteren wären sie bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt. 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 sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie augenscheinlich nach Feststellungen im Ortstermin 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 (i. S. vorliegender Bauaktenunterlagen) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens (soweit augenscheinlich erkennbar) 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 grundsätzlich davon ausgegangen, dass die seinerzeit gültigen Vorschriften bei der Errichtung, bei Nutzungsänderungen bzw. baulichen Änderungen der baulichen Anlagen 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. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

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 Vierspänner), 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 Garage Nr. GA 173 des Aufteilungsplanes, ist zum Stichtag unbefristet vermietet. Der Mietvertrag besteht seit 01.04.2022.

3.9 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.10 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 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 (z. B. 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.

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 hier in Rede stehende Garagengebäude.

3.11 Bewertungsobjekt / Garagenanlage und Sondereigentum Garage Nr. 173

3.11.1 Gebäudekonstruktion

Anmerkung:

Sämtliche nachfolgende Angaben gründen vornehmlich auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins.

Konstruktionsart:	Beton(fertigteil)bauweise / Ortbeton
Fundamente:	Einzelfundamente
Umfassungswände:	Sichtbeton(fertig)teile / Mauerwerk / Glasbausteinelemente
Dachkonstruktion:	gemäß Baubeschreibung wasserdichte Stahlbetonkonstruktion mit Eindichtung (Folien- oder Bitumeneindichtung) sowie Begrünung

3.11.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasser –und Abwasserinstalla- tion, Elektroinstallation, Lüftung:	soweit bekannt / erkennbar ohne Elektrifizierung sowie Wasser-/Abwasserinstallation, mechanische Lüftung (soweit erkennbar)
--	---

3.12 Ausstattung und Ausbaurzustand

Fenster:	nicht vorhanden
Tor:	einfaches Stahlschwinger, erneuert (Zeitpunkt der Erneuerung unbekannt)
Ausstattungsmerkmale:	insgesamt garagenübliche einfache Bauart und Ausstattung, unbeheizt, Sohle/Boden aus Beton/Estrich
Besondere Einrichtungen:	keine erkennbar.
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; gemäß vorliegender Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen sind die Dachdecken der Garagenhofgebäude undicht und bewirken Folgeschäden an den Betonbauteilen der Garagengebäude. Es sind Sanierungskosten i. H. v. 450 bis 800 TEur kalkuliert worden. Ein Beschluss zur Sanierung steht kurz bevor. Entsprechende Kosten werden für die Wertermittlung in Form besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine; Garagenlänge und -Breite unter Berücksichtigung der Bauart ausreichend / üblich

3.12.1 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	zweckentsprechender, baulich einfacher, Zustand; die Garage wurde üblich instandgehalten; die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unter Beachtung des stichtagsbezogenen Zustands in Verbindung mit der damit verbundenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren.
Instandhaltungsrücklage:	Den durch den WEG-Verwalter vorgelegten Informationen ist zu entnehmen, dass zum Stichtag eine Instandhaltungsrücklage für die Garagengebäude i. H. v. rd. 150.000,- € vorliege. Die Protokolle der Eigentümerversammlungen weisen auf Undichtigkeiten der Garagengebäudeflachdächer und daraus resultierenden Betonschäden hin. Damit verbunden sei eine etwaige Notwendigkeit der

Neuabdichtung bzw. Abdichtungsertüchtigung der Garagendachdecken. Im Falle der Sanierung werden anfallende Kosten mit rd. 450.000,- bis 800.000,- € angegeben, die soweit erkennbar ausschließlich durch die Garageneigentümer getragen würden.

Es wird für die hiesige Wertermittlung mit einem notwendigen Kostenaufwand in Form eines Mittelwertes von rd. 650.000,- € abzüglich der vorhandenen Erhaltungsrücklage und eventueller öffentlicher Mittel für die Garagenhöfe für die zum Zeitpunkt des Gutachtens nicht absehbare Beschlussfassung ausgegangen. Insofern wird im Rahmen der hiesigen Wertermittlung ein fiktiver Betrag i. H. v. von rd. 500.000,- als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal für die Sanierung sämtlicher Garagenhofgebäude berücksichtigt. Es ergibt sich ein Sanierungskostenanteil von rd. 3.500,- € je Garageneigentümer, der entsprechend in Abzug gebracht wird.

3.13 Außenanlagen

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem gut gepflegten Zustand und macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im Teileigentumsgrundbuch von Kaarst, Blatt 4795 eingetragenen **5,013/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Gebäudekomplex aus zwei Wohnhochhäusern und Nebengebäuden bebauten Grundstück in 41564 Kaarst, Flachsbleiche 70,72, Flur 23, Flurstück 511, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage Nr. 173 des Aufteilungsplanes** zum Wertermittlungstichtag 09.05.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Teileigentums- grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kaarst	4795	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kaarst	23	511	11.945 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3 Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück

4.4 Bodenwertermittlung

4.5 Ertragswertermittlung

4.6 Ertragswertberechnung

4.7 Vergleichswertermittlung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 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:

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

4.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb gleichermaßen an den angewandten Verfahren und wird mit gleichem Gewicht aus den Verfahren abgeleitet.

Zudem stehen für eine marktkonforme Wertermittlung für beide Verfahren erforderliche Daten zur Verfügung.

Die Verfahren werden auch im Hinblick auf die vorliegende Datenqualität mit gleichem Gewicht angewendet.

Der Verfahrenswerte des Bewertungsobjekts ergeben sich gewichtet aus der Summe sämtlicher Verfahren.

4.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **14.300,00 €**

und

und der **Vergleichswert** mit rd. **15.000,00 €**
ermittelt.

4.8.4 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 qualitativ und quantitativ **bedingt geeigneten Vergleichsfaktoren** 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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, jedoch überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 (d) und 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:

$[14.300,00 \text{ €} \times 1,0 + 15.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } 14.700,00 \text{ €}$

4.9 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich unter Berücksichtigung der vorliegenden Datenqualität vorrangig am Ertragswert orientieren. Unter Berücksichtigung der Datenqualität gehen die Sach- und Vergleichswertverfahren mit entsprechendem Gewicht in die Verkehrswertableitung ein.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **14.300,- €** ermittelt.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **15.000,- €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den im Teileigentumsgrundbuch von Kaarst, Blatt 4795 eingetragenen **5,013/10.000 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 **Garage Nr. 173 des Aufteilungsplanes**

Teileigentums- grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kaarst	4795	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Gemarkung
Kaarst	23	511	Kaarst

wird zum **Wertermittlungstichtag 09.05.2025** mit rd.

14.700 €

(in Worten: vierzehntausendsiebenhundert Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge 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 : DakkS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Hinweise zum Urheberrecht 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

– 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.

5.2 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

5.3 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.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Regionalkarte

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

Anlage 7: Aufstellung der Nutzfläche

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<

6.1 Anlage 9: Fotodokumentation zum Ortstermin am 09.05.2025

6.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht der zu bewertenden Garage Nr. 173 aus Nordost



Bild 2: straßenseitige Übersichtsaufnahme des Garagenhofs
sowie Kennzeichnung der zu bewertenden Garage Nr. 173



Bild 3: Ansicht des Garageninnenhofs



Bild 4: Straßenansicht der aufstehenden Wohnhausbebauung auf dem Grundstück

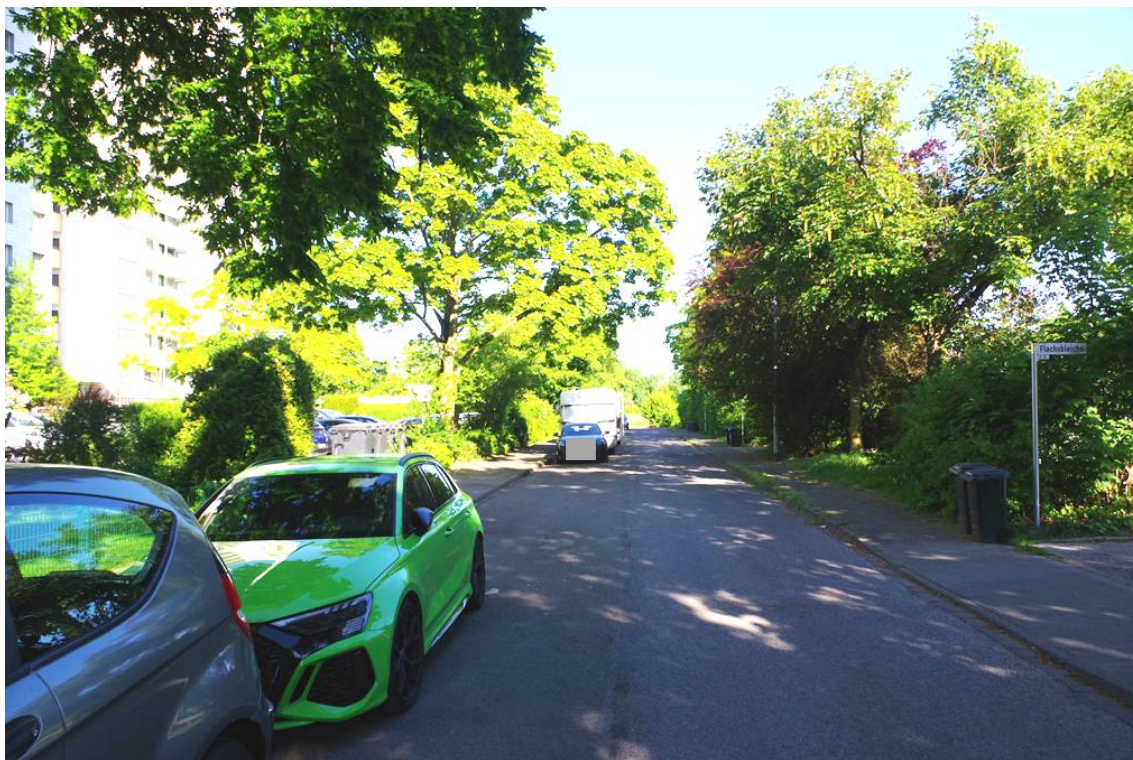


Bild 5: Blick in die Flachsbleiche in Richtung Nordwest

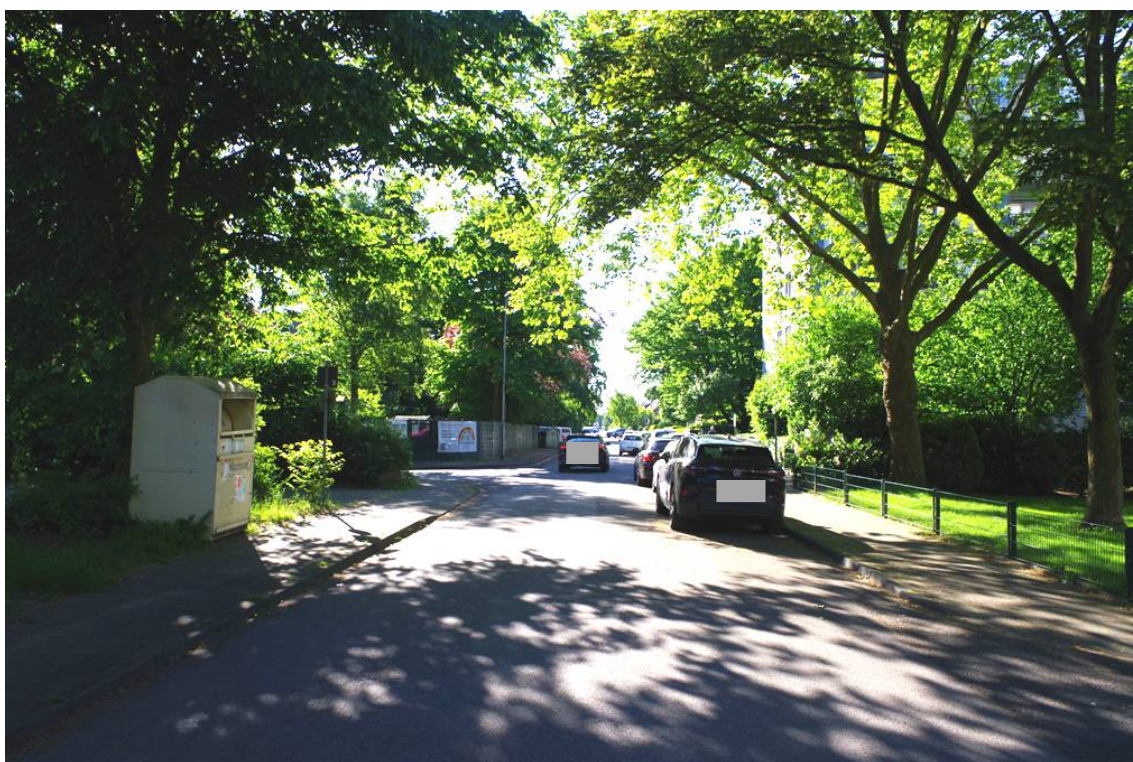


Bild 6: Blick in die Flachsbleiche in Richtung Südost