

Amtsgericht Düsseldorf
Werdener Straße 1
40227 Düsseldorf

12.01.2026

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert

des Grundstücks

40599 Düsseldorf-Hassels, Dirschauer Weg 10
und Flurstück 1045

Geschäfts-Nr. 84 K 13/25

[Einfamilienhaus]

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie lediglich die wesentlichen Anlagen enthält.

Folgende Anlagen sind der Internetversion nicht beigelegt: Stadtplan sowie Gebäudeschnitt- und Ansichtszeichnungen.

Sie können das Originalgutachten auf der zuständigen Serviceeinheit von Montag bis Freitag in der Zeit von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 13.30 bis 14.30 Uhr einsehen.

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Allgemeine Angaben	Seite	3
2.0 Grundbuchangaben	Seite	4
3.0 Grundstücksbeschreibung	Seite	6
4.0 Objektbeschreibung	Seite	8
5.0 Wertermittlungsverfahren	Seite	12
6.0 Kaufpreise	Seite	14
7.0 Ermittlung des Bodenwertes	Seite	14
8.0 Ermittlung des Ertragswertes	Seite	16
9.0 Ermittlung des Sachwertes	Seite	19
10.0 Ableitung zum Verkehrswert	Seite	22
11.0 Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 5	Seite	24

Anlagen

Hinweis: Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Jede anderweitige Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens (§ 45 UrhG-Urheberrechtsgesetz) bedarf der schriftlichen Genehmigung (§ 11 UrhG) durch den Verfasser.

1.0 Allgemeine Angaben:

Beschlüsse vom 12. September und 6. Oktober 2025:

Der unterzeichnende Sachverständige wurde vom Amtsgericht Düsseldorf mit Beschlüssen vom 12. September und 6. Oktober 2025 als Sachverständiger bestellt mit dem Auftrage, sich gutachtlich zur Frage der Bewertung des Grundstücks zu äußern.

Gegenstand des Gutachtens ist die wertmäßige Erfassung aller Gebäudeteile und baulichen Betriebsvorrichtungen, Grundstückswert einschl. Grundstückseinrichtungen zum Wertermittlungstichtag 24.11.2025.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag (Qualitätstichtag = Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht).

Das Gutachten wird unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), den Wertermittlungsrichtlinien sowie der gängigen Wertermittlungsliteratur erstellt.

Als Unterlagen für dieses Gutachten dienen:

- Einsicht in die Bauakten 20.10.2025 einschl. Kopien der Bauzeichnungen vom 24.04.2019 und 28.08.1936,
- Abzeichnung der Flurkarte vom 14.10.2025,
- Grundbuchabschrift vom 26.06.2025,
- Einsicht in das Grundbuch am 21.10.2025,
- Rückfrage beim Planungsamt, Wohnungsamt und Gutachterausschuss.

Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde am 24.11.2025 in Gegenwart eines Gläubigervertreeters vom Unterzeichnenden durchgeführt.

Das Bewertungsobjekt konnte im Inneren nicht besichtigt werden, da es verschlossen war.

Das Gutachten wird in 6facher Ausfertigung und als E-Akte erstellt und umfasst 24 Seiten sowie 10 Seiten Anlagen inkl. 8 Fotos.

2.0 Grundbuchangaben:

Die zu bewertenden Grundstücke sind eingetragen im Amtsgericht Düsseldorf,
Grundbuch von Benrath, Blatt 6626,

lfd. Nr. 4, Flur 17, Flurstück 1045 mit 47 m² Größe,
lfd. Nr. 5, Flur 17, Flurstück 1046 mit 400 m² Größe.

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet – zu 1/2 An-
 teil,
 aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet – zu 1/2 Anteil
 in Erbengemeinschaft.

In Abt. II bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 5 (lastend auf Flurstück 1045): Eigentumsübertragungsvormerkung für die Stadt
Düsseldorf. Bezug: Bewilligung vom 25.06.2018 (UR-Nr. C 687/2018, Notar Christian
Cramer, Düsseldorf): Die Vormerkung hat Rang vor Abt. III Nr. 1. Einge­tragen am
11.09.2018.

Lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düsseldorf,
84 K 13/25). Einge­tragen am 26.06.2025.

Entsprechend Weisung des Amtsgerichtes Düsseldorf wird für das Bewertungsobjekt
ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt. Das Recht in Abt. II Nr. 5 wird separat bewertet.
Das Recht in Abt. II Nr. 6 wird als wertneutral angesehen und bleibt in der weiteren Be-
wertung unberücksichtigt.

Auf die Eintragungen in Abt. III wird weiter nicht Bezug genommen, da der Stand der
Valuten nicht bekannt und auch nicht Gegenstand der hier anstehenden Bewertung ist.

Auf den Bewertungsgrundstücken ist entsprechend Internetabfrage vom 25.11.2025
keine Baulast eingetragen.

Für das Bewertungsobjekt besteht, entsprechend Schreiben des Amtes für Wohnungswesen vom 08.10.2025, „*keine Belegungs- und Mietbindung nach dem a) Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), b) Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) oder c) Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG-NRW)*“.

3.0 Grundstücksbeschreibung:

Die Bewertungsgrundstücke liegen in einem voll erschlossenen reinen Wohngebiet im Ortsteilbereich Düsseldorf-Hassels.

Der Stadtteil Hassels befindet sich im Stadtbezirk 9 und liegt rd. 9 km südöstlich des Innenstadtbereiches.

Der Stadtteil ist geprägt durch die Industriegelände der Henkel-Werke und der Mannesmann-Werke im Norden und Süden sowie des östlichen Gewerbegebietes entlang der Straße Am Schönenkamp. Bei der Wohnbebauung handelt es sich überwiegend um ältere Mietshäuser mit vereinzelt neueren Reihenhäusern und einem großen Sozialbau-Gebiet aus den 70er Jahren.

Die Nahversorgung erfolgt durch ortsansässige Geschäfte und im angrenzenden Stadtteil Reisholz.

Als Hauptverbindung zur City dienen die Autobahnen A59 und A46 sowie die Straße Am Schönenkamp.

Die Nahverkehrsanbindung erfolgt über verschiedene Buslinien und eine S-Bahnverbindung.

Das angrenzende Gebiet im Bewertungsbereich ist in überwiegend 2geschossiger geschlossener und offener Bauweise voll bebaut.

Entsprechend dem vorhandenen Umfeld kann hier von einem Wohngebiet einfacher bis mittlerer Wohnqualität gesprochen werden.

Entsprechend B-Plan Nr. 6171/046 ist das Gebiet als WR-Gebiet, 2geschossig, GRZ = 0,4, GFZ = 0,6, WH \leq 4,0 m, FH \leq 10,0 m, Baufenster ausgewiesen. Das Flurstück 1045 ist als Straßenfläche ausgewiesen.

Die angrenzenden Straßen sind als öffentliche Straßen voll ausgebaut mit allen Versorgungsleitungen einschl. Bürgersteigen.

Der Dirschauer Weg ist rd. 6,00 m breit.

Busverbindungen sind in angemessener Nähe vorhanden.

Die Entfernung bis Geschäftsgebiet „*Hassels*“ beträgt rd. 600 m.

Erforderliche Infrastrukturen sind ausreichend in angemessener Nähe vorhanden.

Besonders störende Betriebe und Anlagen sind nicht benachbart.

Die Höhenlage der Grundstücke zu den Straßen und Nachbargrenzen ist normal.

Als Baugrund ist, soweit feststellbar, tragfähiger sandiger Kiesboden vorhanden. Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen möglicher Altlasten sind nicht durchgeführt. Auffälligkeiten hinsichtlich Kontaminationen wurden optisch nicht festgestellt. Auskünfte aus dem Kataster für Altablagerungen und Altstandorte der Stadt Düsseldorf wurden aufgrund von Unauffälligkeiten nicht eingeholt.

Für die Bewertungsgrundstücke wird eine Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Soweit aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich, handelt es sich bei den nachbarlichen Gemeinsamkeiten um einen linksseitigen gemeinsamen Brandgiebel.

Das zu bewertende Flurstück 1046 hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 11,75 m und rd. 34,00 m Tiefe, ist mit einem voll unterkellerten 2geschossigen Wohnhaus mit einer voll unterkellerten 1geschossigen Erweiterung und einer nicht unterkellerten 1geschossigen Garage bebaut. Das Flurstück 1045 hat eine ungefähre Rechteckform mit rd. 11,75 m Frontlänge und rd. 4,00 m Tiefe und ist unbebaut.

Die Grundstücke sind im derzeitigen Zustand, soweit bekannt, als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten sind entsprechend Internetabfrage vom 25.11.2025 nicht mehr zu entrichten. Weitere Abgaben/Beitragspflichten nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) -Erweiterung und Verbesserung von Straßen- bleiben hiervon unberücksichtigt. Eine schriftliche Anfrage wurde nicht durchgeführt.

4.0 Objektbeschreibung:

4.1 Planungskonzeption:

Im Stadtteil Düsseldorf-Hassels gelegenes voll unterkellertes 1geschossiges Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit voll unterkellerte 1geschossiger Erweiterung mit rd. 134 m² Wohnfläche und einer nicht unterkellerten 1geschossigen Garage mit folgender Aufteilung entsprechend Örtlichkeit:

KG: Haustechnische und Vorratsräume.
EG: 2 Zimmer, offene Küche, Diele, Bad, Terrasse.
DG: 3 Zimmer, Flur, Bad.
Spitzboden: Keine Angaben.

Es wird eine formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baujahr: Gebrauchsabnahme 22.05.1937, Umbau/ Erweiterung Wohnhaus Fertigstellungsanzeige 25.07.2020.

Aufgrund des Baualters (88/5 Jahre), unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird in der weiteren Bewertung eine Restnutzungsdauer von 56 Jahren ermittelt.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung wurde das in der ImmoWertV veröffentlichte „*Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen*“ (das Modell kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäude entsprechend angewandt werden) unter sachverständiger Würdigung – hier umfassend modernisiert (20 Modernisierungs-Punkte) – sachverständig angewandt.

4.2 Baubeschreibung: (in Kurzform - es werden nur die dominierenden Ausstattungs- und Ausführungsmerkmale aufgeführt)

Da das Bewertungsobjekt im Inneren nicht besichtigt werden konnte, werden in der folgenden Baubeschreibung nur die Bereiche erfasst, die aus der vorhandenen Aktenlage sowie des besichtigten Bereiches darstellbar sind.

Baukonstruktion:

Fundamente:	Streifenfundamente.
Umfassungswände:	30,00 cm – 20,00 cm Stahlbeton und Mauerwerk.
Innenwände:	30,00 cm – 20,00 cm Stahlbeton und Mauerwerk sowie Leichtbauwände.
Kellerdecke:	Massivdecke.
Geschoßdecke:	Holzbalken- und Massivdecke.
Fassaden:	Wärmedämmputz mit Farbanstrich und Riemchenverblendung.
Bedachung:	Ziegeldach auf Holzdachstuhl. Erweiterung mit Flachdach. Dachrinnen und Abfallrohre in Zinkblech.
Treppe:	Keine Angaben.

Technische Anlagen:

Heizung:	Keine Angaben.
Versorgungsltg.:	Strom, Wasser, Kanal, Telefon sind als Hausanschlüsse vorhanden.
Elt.-Install.:	Keine Angaben.
Sonstige Anlagen:	2 Solar- oder Photovoltaik-Module.

Außenanlagen: Zuwegung Unterbau mit Betonsteinpflaster. Einfriedigung. Rasen sowie geringfügige Bepflanzung. Vereinzelt Großbäume.

Die vorhandene Grundrisskonzeption ist als zeitgemäß zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen den heutigen Anforderungen an Einfamilienhäuser.

Die innere und äußere Ausstattung des besichtigten Bereiches ist als zweckentsprechend und in guter Ausführung anzusehen.

Alle Räume sind ausreichend groß bemessen. Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind, soweit feststellbar, in allen Fällen ausreichend.

Der bauliche Zustand der konstruktiven Bauteile sowie die Beschaffenheit der Installationen ist, soweit optisch feststellbar, normal.

Besondere sichtbare Baumängel und Bauschäden wurden optisch nicht festgestellt. Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass für die Terrassenanlage und die Außentreppe keine Oberbeläge vorhanden sind. Hier fehlen auch Absturzsicherungen. Im Bereich der Erweiterung sind Fehlstellen der Betonverbundsteinpflasterung vorhanden. Vorgenannte notwendige Restarbeiten werden in der weiteren Bewertung entsprechend § 8 ImmoWertV berücksichtigt. Aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung können eventuelle Restarbeiten innerhalb des Wohnhauses weder bestätigt noch verneint werden.

Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängeln und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt.

Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.

Für die Beurteilung des Gesamteindrucks und der allgemeinen Verwertbarkeit sind die üblichen Kriterien heranzuziehen.

Die Standortlage der Bewertungsgrundstücke innerhalb der Ortslage von Düsseldorf-Hassels in Verbindung mit allen vorhandenen Infrastrukturen ist als normal zu bezeichnen.

Die allgemeine Verwertbarkeit der Räume und die Verkäuflichkeit der Grundstücke sind als gegeben anzusehen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung wurden nicht angestellt, soweit in diesem Gutachten nicht weiter ausgeführt.

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Das Bewertungsobjekt entspricht unter energetischer Beurteilung einem gutem Standard entsprechend dem Baujahr.

Abweichungen zu den gültigen Anforderungen in Bezug auf Wärmeschutz stellen keinen direkten Baumangel oder Bauschaden dar und werden bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer, der Instandhaltungsmaßnahmen und einer Marktanpassung sowie gegebenenfalls in Form einer Nachrüstpflicht berücksichtigt.

Hierbei sind die Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes zu berücksichtigen. Aufgrund des Umfangs der Ortsbesichtigung und mangelnder Kenntnis kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, ob die Nachrüstpflichten ausreichend erfüllt sind.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt bewohnt bzw. genutzt.

Das Objekt macht in der Gesamtheit einen normal gehaltenen Eindruck unter Einbeziehung baujahrsbedingter Konzeption und Ausstattung. Augenscheinlich wurden seit ca. 2019 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann an dieser Stelle keine gesicherte Aussage zu Modernisierungsmaßnahmen getroffen werden. Das Gebäude entspricht, bis auf die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen, einer bauzeittypischen Errichtung insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen.

5.0 Wertermittlungsverfahren:

Entsprechend § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der einschlägigen Bewertungsliteratur werden verschiedene Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) aufgeführt.

Entsprechend ImmoWertV § 6 sind für die Wertermittlung das Vergleichs-, das Sach- und das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.

Das **Vergleichswertverfahren** §§ 24-26 ImmoWertV basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert einer Immobilie aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln.

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27-34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zur Ertragserzielung dienen, hier insbesondere Mietwohnhäuser, Geschäfts- und Gewerbegrundstücke.

Ausgangspunkt sind die marktüblich erzielbaren Erträge (z.B. Mieten und Pachten). Hiervon sind die üblichen Bewirtschaftungskosten (z.B. Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) abzuziehen. Der so ermittelte Jahresreinertrag des Grundstückes stellt die Verzinsung der Investition (sowohl in Grund und Boden als auch in die Gebäude) dar. Aufgrund der zeitlich befristeten Nutzungsmöglichkeit der baulichen Anlagen ist der Ertragsanteil des Bodens noch abzuziehen.

Der verbleibende Ertragswertanteil der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung ihrer Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe der kapitalisierten Erträge sowie des Bodenwertes.

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt und wird für Immobilien angewandt, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht; die Renditeüberlegungen also eine untergeordnete Rolle spielen.

Es werden die Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt und mit dem Bodenwert zum Sachwert zusammengefasst.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen werden mittels Normalherstellungskosten ermittelt. Im nächsten Schritt ist die Alterswertminderung zu berücksichtigen. Die Alterswertminderung berechnet sich nach dem Verhältnis der Gesamtnutzungsdauer zur Restnutzungsdauer, wobei das Baujahr, der bauliche Zustand, Mängel und Schäden, Modernisierungsmaßnahmen und die Konzeption angemessen zu berücksichtigen sind.

Bei der **Wahl des Wertermittlungsverfahrens** sind nach § 6 ImmoWertV die Art des Bewertungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Bezogen auf die Art des Bewertungsobjektes und der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr lässt sich eine generelle, nicht abschließende Unterteilung zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens aufstellen:

Vergleichswertverfahren: Bodenwertanteile,
unbebaute Grundstücke,
Eigentumswohnungen,

Ertragswertverfahren: Mietwohnhäuser,
gemischt genutzte Grundstücke,
gewerblich-industriell genutzte Grundstücke,

Sachwertverfahren: Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundlage für die Verfahrenswahl ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die objektive Nutzbarkeit des Grundstückes/Bewertungsobjektes. Auf subjektive Nutzungsabsichten kommt es nicht an. Weiterhin sind zur Verfügung stehende Daten sowie sonstige Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Bei den vorliegenden Bewertungsobjekten handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage und ein unbebautes Grundstück.

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände und eines unzureichenden Datenmaterials wird für die Bewertungsobjekte das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgeführt.

6.0 Kaufpreise:

Vergleichbare Kaufpreise bzw. Kaufangebote liegen nicht vor bzw. können wegen der Problematik der Vergleichbarkeit nicht herangezogen werden.

7.0 Ermittlung des Bodenwertes:

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 24 - 26) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln.

Weiterhin kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Nach Auskunft durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf liegen für den Bewertungsbereich bzw. -fall keine ausreichenden Vergleichspreise vor. Somit wird der Bodenwert nach dem Bodenrichtwertverfahren ermittelt.

7.1 Bodenrichtwert:

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 850,- EUR/m², reines Wohngebiet, Ein-/ Zweifamilienhäuser, 2geschossig, 40 m Tiefe, erschließungsbeitragsfrei, Stand 01.01.2025, ausgewiesen.

7.2 Auswertung:

Der Bodenwert der Bewertungsgrundstücke wird von vorgenanntem Richtwert abgeleitet. Die Abweichungen der wertbestimmenden Eigenschaften werden durch Zu- und Abschläge zum/vom Bodenrichtwert berücksichtigt.

Hinsichtlich der Lagequalität, der Infrastruktur und der Verkehrsanbindung an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz und dem Erschließungszustand sind die Bewertungsgrundstücke mit dem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar.

Das Flurstück 1045 ist unbebaut und dient derzeit als Vorgarten und Zuwegungsfläche. Entsprechend B-Plan Nr. 6171/046 ist das Flurstück 1045 als Straßenfläche ausgewiesen. Entsprechend der Nutzung und planungsrechtlichen Ausweisung als Straßenflächen wird hier der Bodenwert mit 10 % des Baulandwertes wertmäßig erfasst.

Demnach: $850,- \text{ EUR/m}^2 \times 10 \% = 85,00 \text{ EUR/m}^2$

Das Flurstück 1046 ist mit einem 2geschossigen Wohnhaus mit 1geschossiger Erweiterung und einer Garage bebaut.

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und allgemeinen wertrelevanten Eigenschaften wird daher ein angemessener mittlerer Bodenwert von 85,- EUR/m² für das Flurstück 1045 und 850,- EUR/m² für das Flurstück 1046 die weitere Bewertung in Ansatz gebracht.

7.3 Bodenwert:

Flurstück 1045

47 m ² Grundstücksfläche	x 85,00 EUR/m ² =	3.995,00 EUR
	Bodenwert rd.:	<u>4.000,00 EUR</u>

Flurstück 1046

400 m ² Grundstücksfläche	x 850,00 EUR/m ² =	340.000,00 EUR
	Bodenwert rd.:	<u>340.000,00 EUR</u>

8.0 Ermittlung des Ertragswertes:

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um ein 1geschossiges Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte und eine Garage und ein unbebautes Grundstück.

Soweit bekannt wird das Bewertungsobjekt eigengenutzt.

Aufgrund des unbebauten Zustandes des Flurstückes 1045 wird auf eine Ertragswertberechnung verzichtet.

In der folgenden Ertragswertberechnung werden Mietwerte in Ansatz gebracht, die entsprechend der Lage, Größe und Ausstattung der Räume unter Berücksichtigung des Düsseldorfer Mietspiegels als orts- und marktüblich erzielbar (§ 27 ImmoWertV) anzusehen sind.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) werden pauschal berechnet.

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2025 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften Baujahr bis 1947 (mit Restnutzungsdauer 25 - 45 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,00 %, Baujahr 1948 bis 1974 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10 %, Baujahr 1975 bis 2004 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10 %, Baujahr ab 2005 (ohne Neubau) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,90 % und Neubau (3 Jahre) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,40 % veröffentlicht worden. Unter Berücksichtigung der Lage und Konzeption wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,30 % berechnet.

Die Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer wird entsprechend den Überlegungen zu „4.1 *Planungskonzeption*“ in Ansatz gebracht.

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sind, soweit nicht bereits im Wertermittlungsverfahren direkt berücksichtigt, beispielsweise zu verstehen:

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- pauschale Restarbeiten (10.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Berechnung

rd. 134 m ² Wohnfläche x	14,00 EUR/m ² =	1.876,00 EUR
1 Garage x	50,00 EUR/St. =	50,00 EUR
		<u>1.926,00 EUR</u>
	geschätzter Jahresrohertrag	23.112,00 EUR
./ 15 % Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes und den aktuellen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV/WertR		<u>-3.466,80 EUR</u>
	Jahresreinertrag	19.645,20 EUR
./ Bodenertragsanteil: 2,3% von 340.000,00 EUR		<u>-7.820,00 EUR</u>
		11.825,20 EUR
Liegenschaftszinssatz:	2,3 %	
mittlere Restnutzungsdauer:	56 Jahre	
Barwertfaktor:	31,31	
	31,31 x 11.825,20 EUR =	370.247,00 EUR
Ertragswert rd.:		370.200,00 EUR
+ Bodenwert:		<u>340.000,00 EUR</u>
unbelasteter vorläufiger Ertragswert:		710.200,00 EUR
Marktanpassung: im vorliegenden Bewertungsfall durch Wahl des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-10.000,00 EUR</u>
unbelasteter Ertragswert:		<u><u>700.200,00 EUR</u></u>

9.0 Ermittlung des Sachwertes:

In der folgenden Ermittlung werden Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) in Ansatz gebracht, die entsprechend vorhandener Ausführungskonzeption, Ausstattung und Zustand als angemessene Mittelwerte anzusehen sind. Das gleiche gilt für die besonders zu veranschlagenden Bauteile und Anlagen. Abgeleitet aus NHK 2010.

Aufgrund des unbebauten Zustandes des Flurstückes 1045 wird auf eine Sachwertberechnung verzichtet.

Entsprechend der Einteilung nach Anlage 4 ImmoWertV Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 sowie der Gebäudeart wird das Bewertungsobjekt als Typ 2.01 und 2.03 beurteilt.

Gebäudetyp 2.01

Doppel- und Reihenendhäuser, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

(Kostenkennwerte in EUR/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Gebäudestandardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwert	615	685	785	945	1180

Gebäudetyp 2.03

Doppel- und Reihenendhäuser, Keller-, Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach

(Kostenkennwerte in EUR/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Gebäudestandardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwert	665	735	845	1020	1275

Unter Berücksichtigung der baulichen Ausführung sowie der Anlage 4 ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards)) – hier Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser – wird für das Bewertungsobjekt nach sachverständiger Würdigung eine wertrelevante Gebäudekennwertzahl von 3,67 somit 1.725,- EUR/m² (interpoliert und indiziert) ermittelt.

Die Garage wird als Typ 14.1 (Einzelgarage), Fertiggarage und Standardstufe 3 mit Kostenkennwert von 465,- EUR/m² (interpoliert und indiziert) nach Anlage 4 ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards)) – hier Beschreibung der Gebäudestandards für Garagen – nach sachverständiger Würdigung beurteilt.

Entsprechend § 38 ImmoWertV ist bei der Alterswertminderung „*in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen*“ (lineare Alterswertminderung). Weiterhin sollen nach § 12 ImmoWertV die vom Gutachterausschuss abgeleiteten erforderlichen Daten herangezogen werden.

Die Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer wird entsprechend den Überlegungen zu „*4.1 Planungskonzeption*“ in Ansatz gebracht.

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sind, soweit nicht bereits im Wertermittlungsverfahren direkt berücksichtigt, beispielsweise zu verstehen:

- wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- pauschale Restarbeiten (10.000,- EUR),
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Berechnung

rd. 282,00 m ² Brutto-Grundfl. Whs.	x	1.725,00 EUR/m ² =	486.450,00 EUR
rd. 14,00 m ² Brutto-Grundfl. Garage	x	465,00 EUR/m ² =	<u>6.510,00 EUR</u>
			492.960,00 EUR

./ Linearer Alterswertminderung 88/5 Jahre Baualter, unter Berücksichtigung des Zustandes, einer Gesamtnutzungs- dauer von 80 Jahren sowie einer Restnutzungsdauer von 56 Jahren =			30,0 %	<u>-147.888,00 EUR</u>
---	--	--	--------	------------------------

Zeitbauwert:	345.072,00 EUR
--------------	----------------

Zeitbauwert rd.:	345.100,00 EUR
------------------	----------------

Zeitwert der Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	<u>25.000,00 EUR</u>
---	----------------------

370.100,00 EUR

+ Bodenwert:	<u>340.000,00 EUR</u>
--------------	-----------------------

unbelasteter vorläufiger Sachwert:	710.100,00 EUR
------------------------------------	----------------

marktangepasster Sachwert (entsprechend Grundstücks- marktbericht) mit aktuellem Sachwertfaktor von 1,00 unter Berücksichtigung des augenscheinlichen Moderni- sierungsgrades und der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt.	<u>710.100,00 EUR</u>
--	-----------------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>-10.000,00 EUR</u>
---	-----------------------

unbelasteter Sachwert:	<u><u>700.100,00 EUR</u></u>
------------------------	------------------------------

10.0 Ableitung zum Verkehrswert:

Für die Verkehrswertermittlung wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es entsprechend der üblichen Bewertungspraxis bei der Beurteilung von Ein-/ Zweifamilienhäusern nicht auf den Ertrag ankommt.

Der Verkehrswert des Flurstückes 1045 wird aufgrund des unbebauten Zustandes aus der Bodenwertermittlung abgeleitet.

Wie bereits vorerwähnt, konnte das Bewertungsobjekt im Inneren nicht besichtigt werden. Daher kann in diesem Gutachten auch nicht eindeutig bestätigt werden, dass die getroffenen Annahmen wertmäßig zutreffen. Für die nicht besichtigten Bereiche wird ein mangelfreier baujahrsbedingter Zustand unterstellt.

Weiterhin sind die Beeinflussungen des örtlichen Grundstücksmarktes zu berücksichtigen. Hierzu ist festzustellen, dass die freie marktmäßige Verwertung gegeben ist. Besondere positive wie auch negative Beeinträchtigungen konnten nicht festgestellt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Berechnungen und Feststellungen sowie den Kriterien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs schätze ich daher den unbelasteten Verkehrswert des Grundstücks

40599 Düsseldorf, Dirschauer Weg 10

zum Stichtag 24.11.2025 wie folgt:

1. Flurstück 1045 auf:

4.000,00 EUR

(in Worten: Viertausend Euro)

2. Flurstück 1046 auf:

700.000,00 EUR

(in Worten: Siebenhunderttausend Euro)

Wertigkeiten, die sich aus besonderen Interessenlagen sowie Liebhaber- und Gefälligkeitseinwirkungen ableiten lassen, sind in dieser Bewertung nicht berücksichtigt. Wertinvestitionen Dritter sind ebenfalls nicht berücksichtigt.

Hiermit bescheinige ich, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt zu haben.

Düsseldorf, 12.01.2026

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Jede anderweitige Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens (§ 45 UrhG-Urheberrechtsgesetz) bedarf der schriftlichen Genehmigung (§ 11 UrhG) durch den Verfasser.

11.0 Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 5:

In Abt. II ist unter lfd. Nr. 5 (lastend auf Flurstück 1045) eine Eigentumsübertragungsvormerkung für die Stadt Düsseldorf eingetragen worden.

Lfd. Nr. 5 (lastend auf Flurstück 1045): Eigentumsübertragungsvormerkung für die Stadt Düsseldorf. Bezug: Bewilligung vom 25.06.2018 (UR-Nr. C 687/2018, Notar Christian Cramer, Düsseldorf): Die Vormerkung hat Rang vor Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 11.09.2018.

Entsprechend Bewilligung vom 25.06.2018 nimmt diese Bezug auf den Kaufvertrag UR-Nr. 427/1999 vom 13.04.1999, Notar Dr. Dirk Ittner. Hiernach ist unter § 5 Weitere Sonderbedingungen unter Straßenland geregelt: *„Der Erwerber verpflichtet sich, sofern zukünftig eine Straßenaufweitung vorgesehen wird, das dann benötigte Straßenland an die Stadt Düsseldorf zu den Bedingungen dieses Kaufvertrages zurück zu übertragen.“* Bei dem besagten Straßenland handelt es sich um das Flurstück 1045. Das Flurstück 1045 wurde damals zu 45,- DM/m² bzw. 2.115,- DM bzw. 1.081,38 EUR erworben.

Somit ergibt sich der Belastungswert zu: 3.995,00 EUR - 1.081,38 EUR = 2.913,62 EUR bzw. rd. 2.900,- EUR.

Unter Berücksichtigung der Örtlichkeit, der Bewilligung, dem derzeitigen Kenntnisstand, einem Lösungsinteresse sowie unter sachverständiger Einschätzung wird der Belastungswert auf 2.900,- EUR geschätzt.

Belastungswert des Rechts Abt. II Nr. 5: 2.900,00 EUR

40599 Düsseldorf,
Dirschauer Weg 10

Fotodokumentation zum Besichtigungstermin am 24.11.2025



Berechnung der Brutto-Grundfläche nach vorl. Zeichnungen und Örtlichkeit Din 277-2005

Ebene	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m ²]	Höhe in [m]
<u>1. Wohnhaus</u>				
KG	7,16 +7,083	9,58 5,40	68,59 38,25	2,25
EG	7,16 +7,083	9,58 5,40	68,59 38,25	2,75
DG	7,16	9,58	<u>68,59</u> 282,27	2,65-5,78

2. Garage

Für die Garage liegen keine Bauzeichnungen vor. Die Masse wurden hilfsweise aus www.duesseldorf.de/geoport abgegriffen.

EG	2,50	5,50	13,75
----	------	------	--------------

Berechnung der Wohnfläche nach vorliegenden Bauzeichnungen WoFIV

Raum	Breite in [m]	Tiefe in [m]	Fläche in [m ²]	
<u>EG</u> Zimmer+offene Küche	6,723	7,55	50,76	
Zimmer	3,344	4,00	13,38	
Diele	4,70	2,31	10,86	
Bad	2,781	4,00	<u>11,12</u>	
			86,12	83,54 (./ 3 %)
Terrasse (überdachter Bereich)	7,083	1,00/2	<u>3,54</u>	
			87,08	

DG

Zimmer	3,338	4,00	13,35		
	-1,917	0,60/2	-0,58	12,77	
Zimmer	3,112	4,00	12,45		
	-1,535	0,60/2	-0,46		
	-1,441	1,20	-1,73	10,26	
Zimmer	3,338	4,62	15,42		
	-2,71	0,60/2	-0,81	14,61	
Flur	1,35	3,61		4,87	
Bad	3,112	2,21	6,88		
	-2,02	0,60/2	-0,61	6,27	
				<hr/>	
				48,78	47,32 (./ 3 %)



**Stadt Düsseldorf
Katasteramt**

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

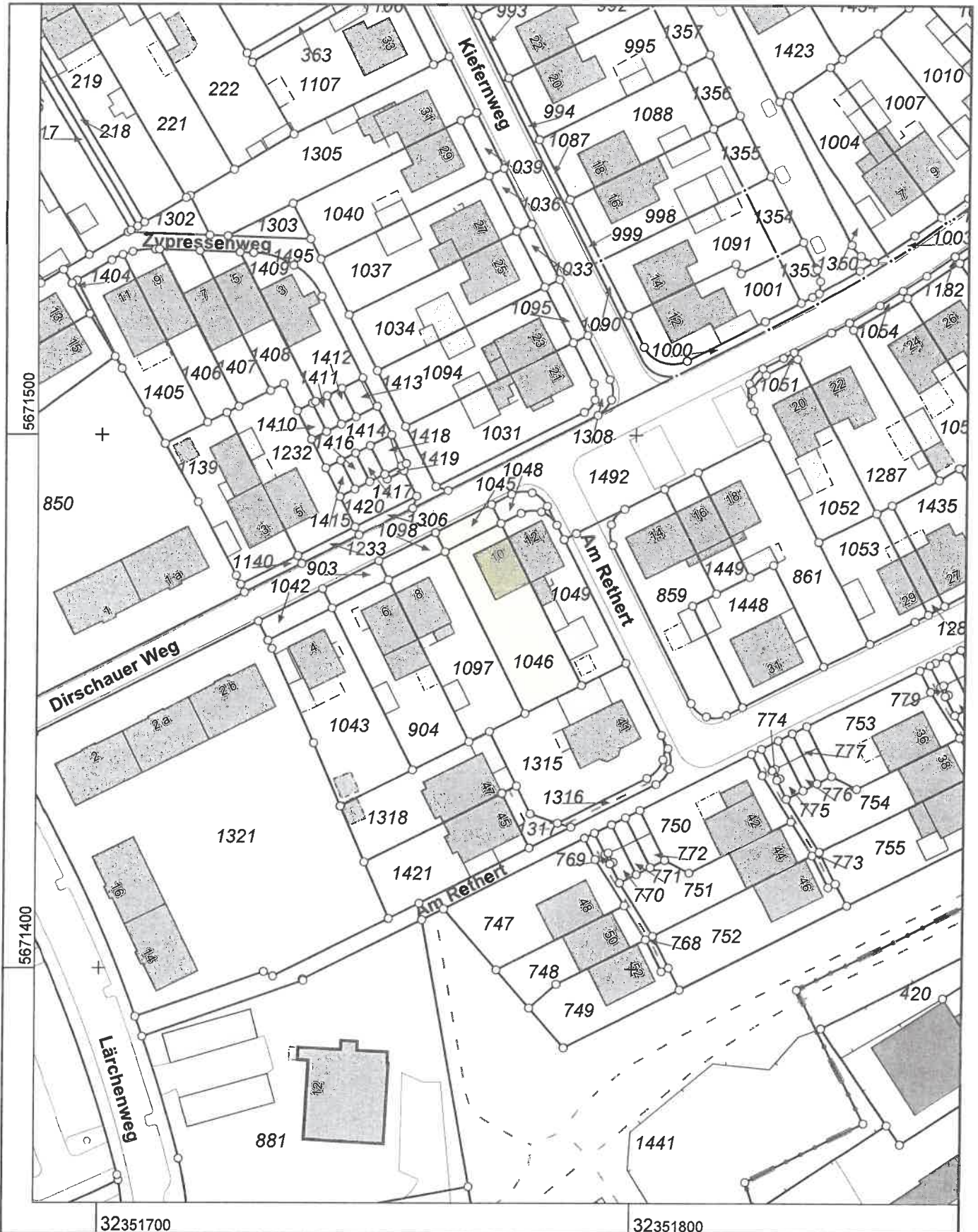
Flurstück: 1046

Flur: 17

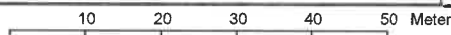
Gemarkung: Benrath

Dirschauer Weg 10, Düsseldorf

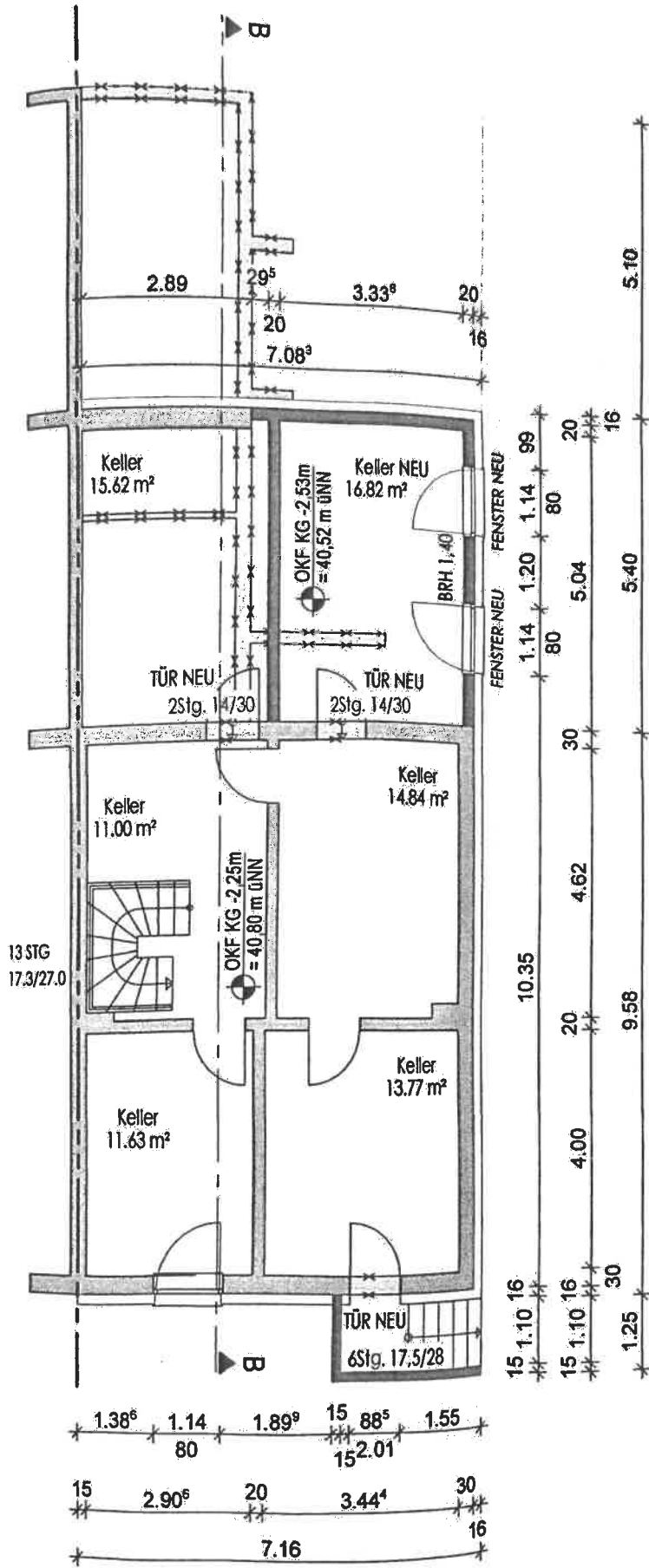
Erstellt: 14.10.2025



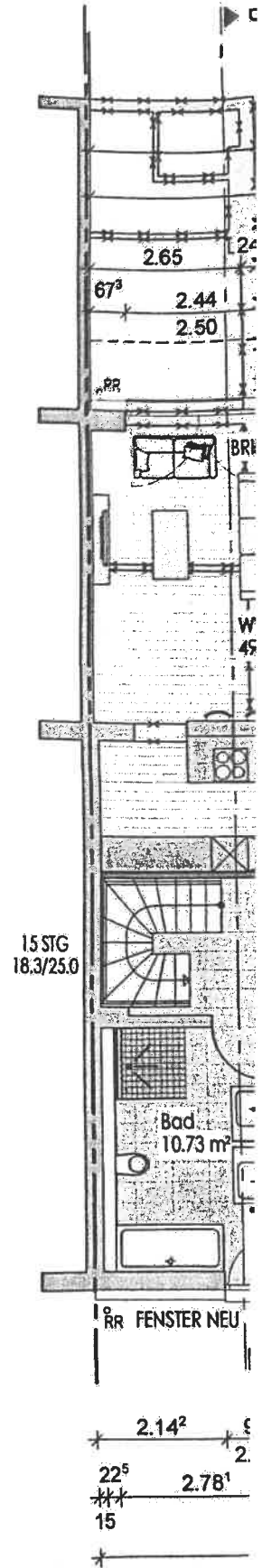
Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

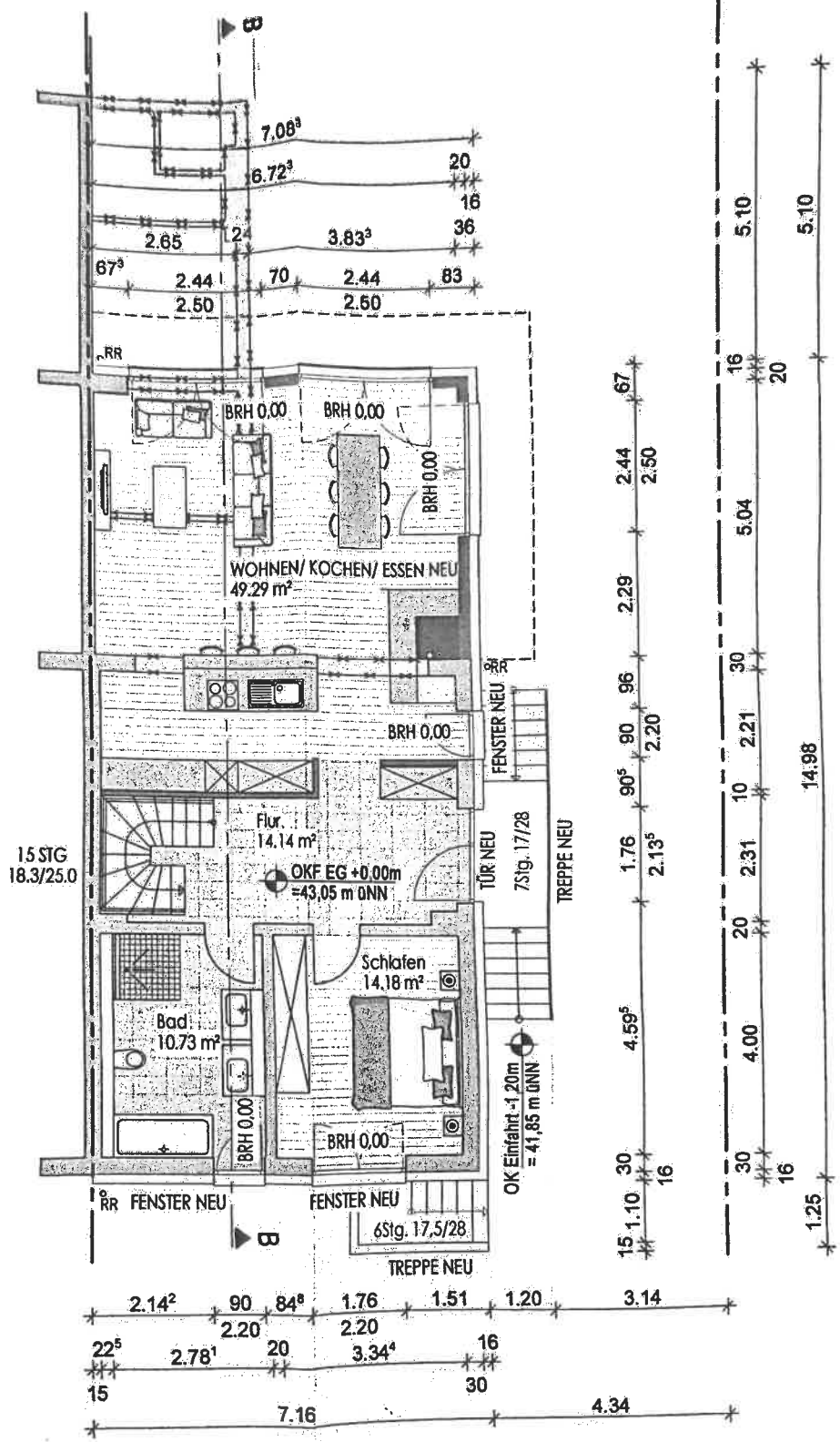
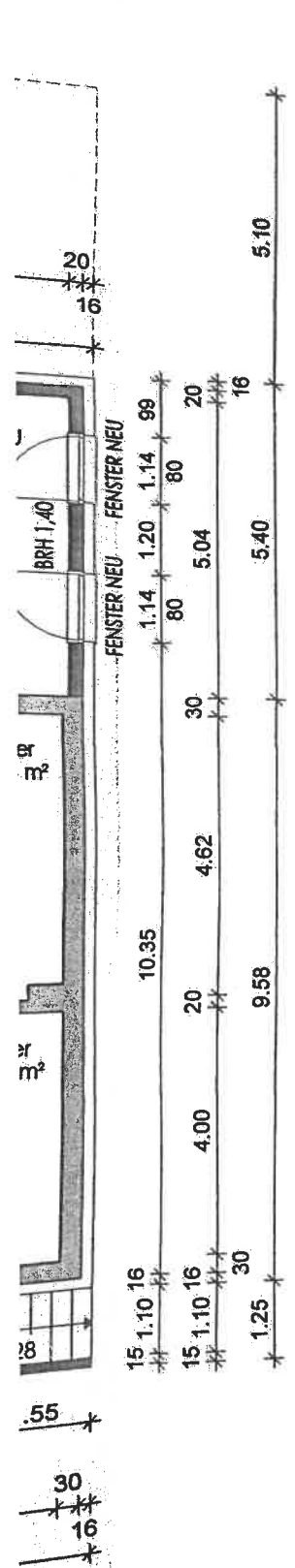


Kellergeschoss



Erdgeschoss

Spitzboden

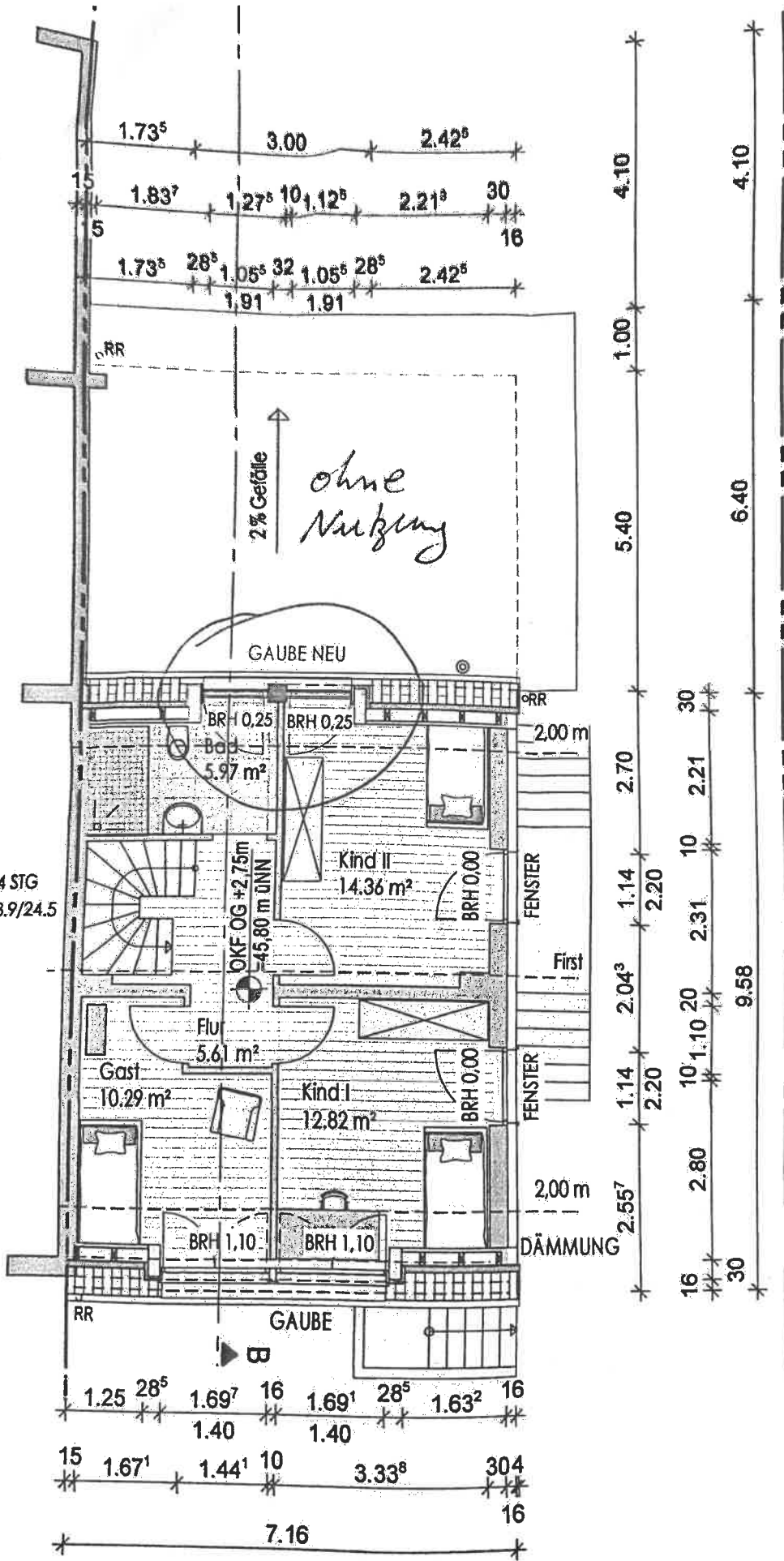


Erdgeschoss

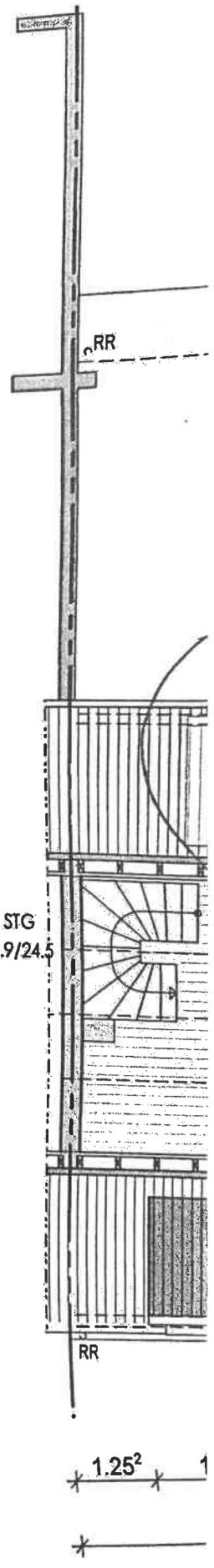
H/B = 594 / 420 (0.25m²)

Landes
Dar Ober
Bauauf
Beauf
Bausch
Düsch
In Auftr

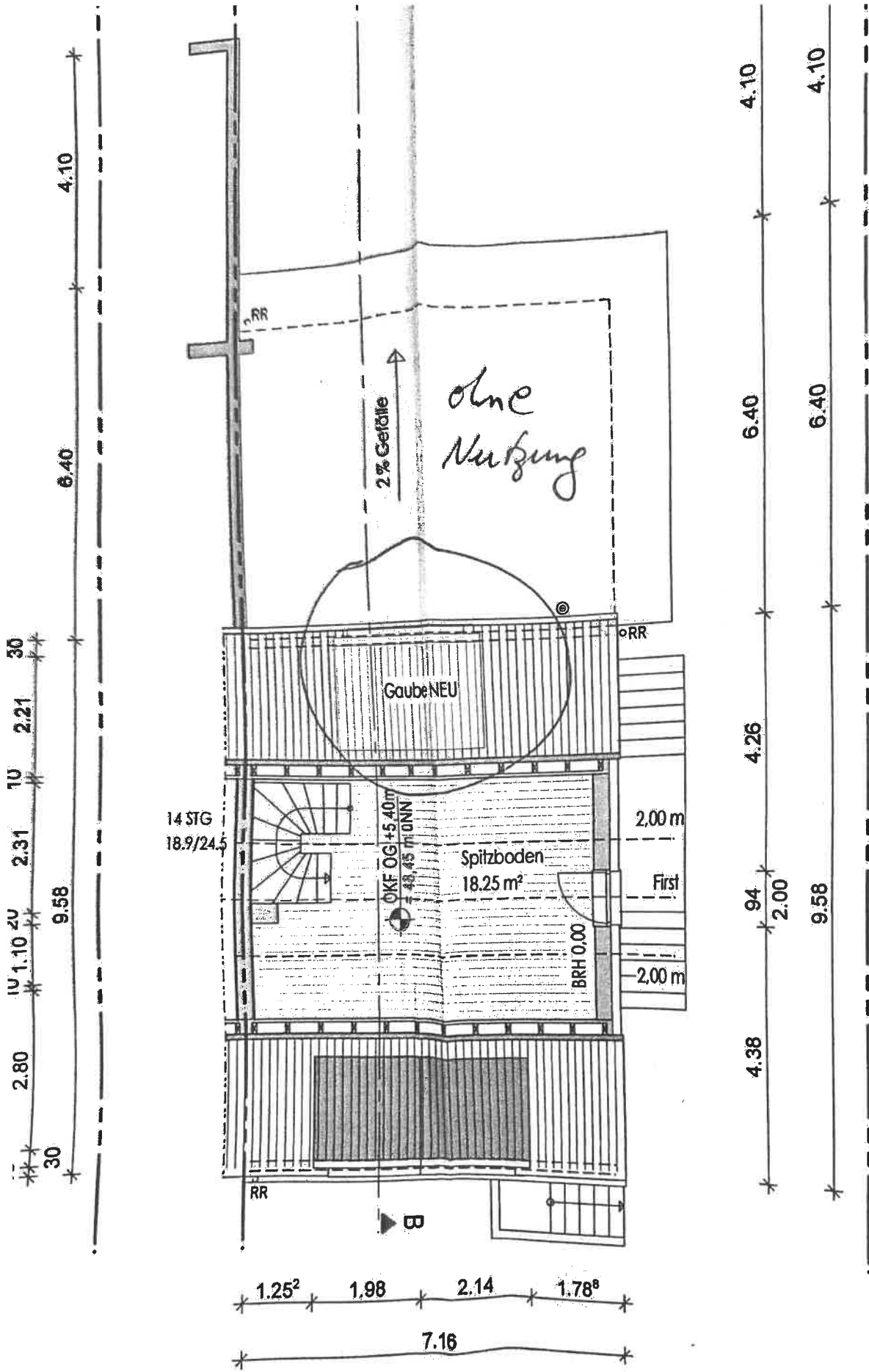
PROJEKT
BAUHERR
PLAN
INDEX
21.09
DATUM
h
dipling th marienstr tet 02102.



Obergeschoss



Spitzboden



Spitzboden

Hiermit erkläre ich mich als Eigentümer des Grundstücks
 Dirschauer Weg 12, 40599 Düsseldorf,
 Gemarkung Bernoth, Flur 17, Flurstück 1049
 mit der dargestellten Bebauung einverstanden.
 Mein Einverständnis gilt ab sofort und in Zukunft für mich
 und meine Rechtsnachfolger.

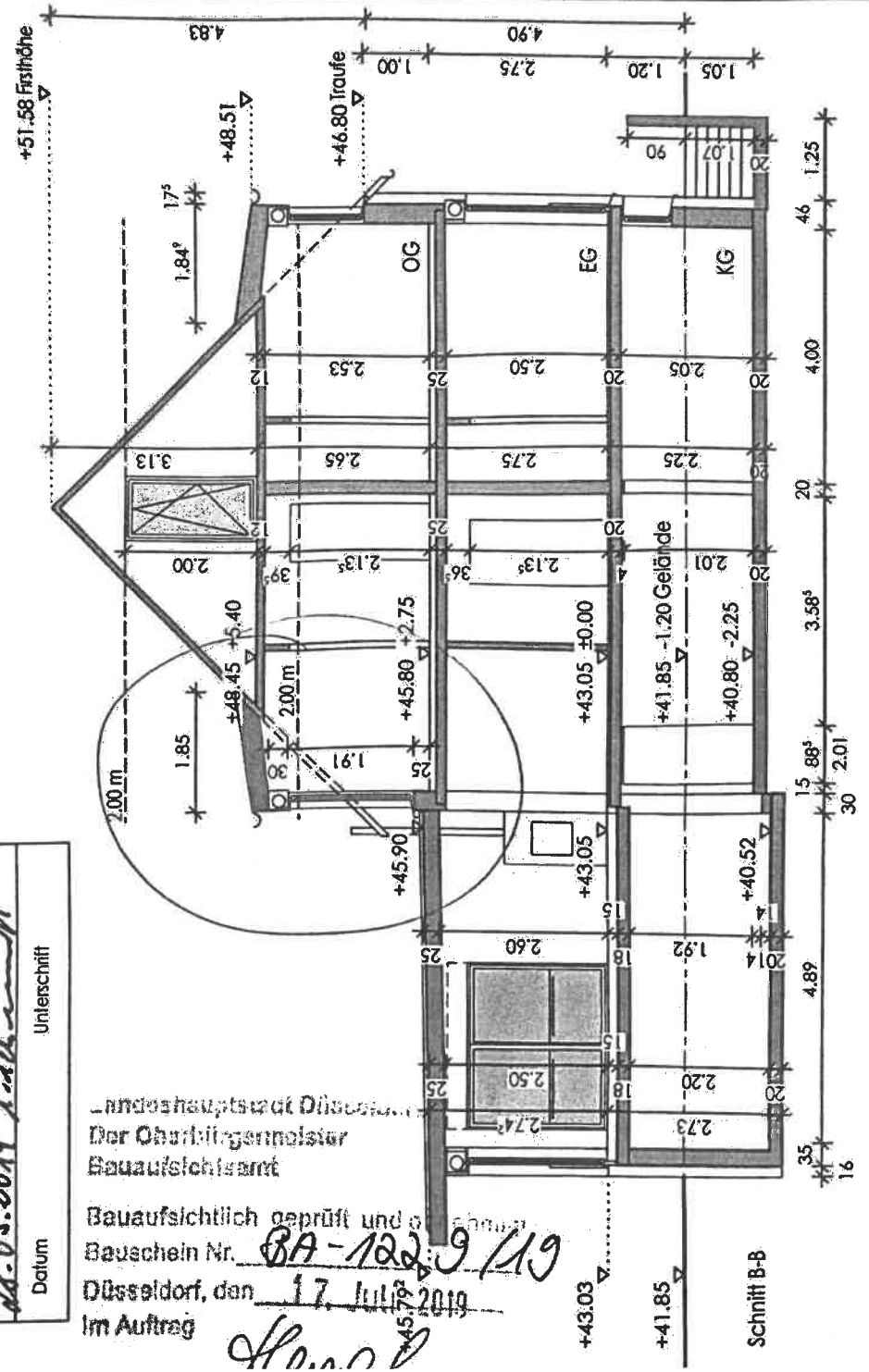
28.05.2019 *[Signature]*
 Datum Unterschrift

Entwurfsverfasser *[Signature]*
 Datum 28.4.19 Unterschrift

Bauherr *[Signature]*
 Datum 28.05.2019 Unterschrift

PROJEKT	Umbau einer Doppelhaushälfte Dirschauer Weg, Düsseldorf	
BAUHERR	Eheleute Selami Zoppoter Str. 26 40599 Düsseldorf	
PLAN	Genehmigungsplanung	
INDEX	A	1:100
DATUM	24.04.2019	108
		MAßSTAB PLAN-NR.

haase
architekten
 dipl.ing th. marcus haase + dipl.ing th. marcus oswald
 40880 Ratingen
 materstrasse 6
 tel: 02102/16789-0 fax: 02102/16789-10
 www.haase-architekten.de



Landeshauptstadt Düsseldorf
 Der Oberbürgermeister
 Bauaufsichtsrat
 Bauaufsichtlich geprüft und
 Bauschein Nr. BA-122/19
 Düsseldorf, den 17. Juli 2019
 Im Auftrag *[Signature]*