

DIPL.-ING. KIRCHNER

Architekt · öbv Sachverständiger für Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Architekt Ulrich Kirchner
Von der Architektenkammer NW öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbe-
bauten Grundstücken

Rathausufer 22 • 40213 Düsseldorf

Telefon 0211 / 544 131 - 40
Telefax 0211 / 544 131 - 45
E-Mail info@immowert-kirchner.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren
(im Sinne des § 194 BauGB)

**der Eigentumswohnung Nr. 6 im EG und UG
inklusive Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 6
Sybelstraße 26a in 40239 Düsseldorf-Düsseltal**



Der Verkehrswert des Sondereigentums
wurde zum Wertermittlungstichtag 06.03.2024
für die Wohnung inklusive Pkw-Stellplatz
nach Aktenlage ermittelt mit rund

930.000 €

Datum: 24.05.2024/fi

AZ: 082 K 021/23
Objekt: Eigentumswohnung (1 bis 4 Zi.) inkl. Kfz-Stellplatz (Tiefgarage)

„Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass sie lediglich die wesentlichen Anlagen enthält. Sie können das Originalgutachten inkl. der hier fehlenden Anlagen (Übersichtsplan, RW-Karte, Grundkarte, Katasterplan, Wohnungsbindung, evtl. Baulasten und tlw. Fotos) auf der zuständigen Serviceeinheit des Amtsgerichtes von Montag bis Freitag in der Zeit von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 13.30 Uhr bis 14.30 Uhr einsehen.“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	2
1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens.....	
1.2 Auftragsdaten.....	
1.3 Grundbuch.....	
1.4 Bewertungsgrundlagen.....	
2. Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1 Allgemeine Lagemerkmale.....	
2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung.....	
2.3 Spezielle Lagemerkmale.....	
2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung.....	
3. Gebäudebeschreibung.....	10
3.1 Allgemeine Merkmale.....	
3.2 Ausstattung und Ausführung.....	
3.3 Zustand.....	
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	
4. Wertbestimmende technische Daten.....	16
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche/Nutzfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 Alterswertminderung.....	
5. Zur Wertermittlung.....	18
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
6. Bodenwertermittlung.....	20
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes.....	
7. Sachwertermittlung.....	21
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
8. Ertragswertermittlung.....	23
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
9. Verkehrswert.....	27
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	
10. Literaturverzeichnis.....	29
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
11. Anlagenverzeichnis.....	
11.1 Anhang.....	Nr. 1
11.2 Karten, Objektpläne und Objektfotos.....	Nr. 1 - 14

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Teilungsversteigerung) 082 K 021/23 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.

Gegenstand des Gutachtens Zu bewerten ist innerhalb des Mehrfamilien-Doppelhauses Sybelstraße 26a in 40239 Düsseldorf-Düsseltal der 962,28/10.000stel Miteigentumsanteil (das sind 9,6228 %), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und Untergeschoss, Loggien im Erd- und Untergeschoss nebst Abstellraum sowie Kfz-Einstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber Amtsgericht Düsseldorf.

Auftragserteilung Schriftlich gemäß Beschluss vom 16.01.2024.

Bewertungsstichtage Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 06.03.2024, der Tag der Ortsbesichtigung von außen.

Der Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (allgemeine Wertverhältnisse).

Der Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Grundstücksmerkmale).

Auftragsrahmen Auftragsgemäß werden im Rahmen dieses Gutachtens keine Altlastenuntersuchungen sowie keine vertiefenden Untersuchungen über die Einhaltung der aktuellen Brandschutz-, Schallschutz- oder Wärmeschutzvorschriften durchgeführt. Derartige Untersuchungen bleiben Sonderfachleuten vorbehalten und gehören nicht zum Fachgebiet eines Bewertungssachverständigen, sie sind nicht Gegenstand dieses Auftrages.

Hierzu sind gegebenenfalls Sonderfachleute einzuschalten, aus deren eigenständigen Untersuchungen dann wertbeeinflussende Erkenntnisse gesondert zu berücksichtigen sind.

1.3 Grundbuch

Grundbuchdaten

Gemäß unbeglaubigtem Ausdruck vom 30.01.2024.

Deckblatt

Amtsgericht: Düsseldorf

Grundbuch von: Derendorf

Blatt: 14833

Bestandsverzeichnis

laufende Nr.: zu 1

Gemarkung: Derendorf

Flur: 10

Flurstück: 518

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

Lage: Sybelstraße 26, 26a

Grundstücksgröße: **4.055 m²**

Unter lfd. Nr. 2 und 3/zu 1 besteht zugunsten des Bewertungsgrundstücks je ein Herrschvermerk in Form einer Grunddienstbarkeit (Überbaurecht sowie Recht zur Verlegung der Außenentwässerung) an dem benachbarten Grundstück Gemarkung Derendorf, Flur 10, Flurstück 517.

Ich leite aus den vorgenannten Eintragungen keine messbare Wertbeeinflussung ab, da die Nutzung der Bewertungseinheit hierdurch nicht berührt ist.

Sondernutzungsrechte

Entsprechend Grundakteneinsicht bestehen zugunsten des Bewertungsobjektes Sondernutzungsrechte am Vorgarten Nr. 6, ein Schwimmrecht an der Schwimmhalle sowie ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht an der Hausmeisterwohnung Nr. 7.

Den Wert der Sondernutzungsrechte berücksichtige ich bei der Wertermittlung durch eine nutzungs- und ertragsorientierte pauschale Zulage in Höhe von **35.000 €**

Eigentümer gemäß Abteilung I

In Abteilung I des Blattes sind unter lfd. Nr. 4.1 Frau und unter lfd. Nr. 4.2 Herr zu je ½ Anteil als Eigentümer eingetragen.

Eintragungen in Abteilung II

Sie enthält unter

- lfd. Nr. 1 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kanalreinigungsrecht) zugunsten der
- lfd. Nr. 5 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Schwimmbadmitbenutzungsrecht) für a) und b), ferner unter
- lfd. Nr. 6 eine Grunddienstbarkeit (Fenstergestaltungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Derendorf, Flur 10, Flurstück 517 sowie unter
- lfd. Nr. 10 den Teilungsversteigerungsvermerk.

Die Wertbeeinflussung aufgrund der Eintragungen Abt. II, lfd. Nrn. 1, 5 und 6 wird im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Belastungswert auftragsgemäß in einem separaten Anhang zum Gutachten zu bewerten ist.

Der unter lfd. Nr. 10 eingetragene Teilungsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich nicht verkehrswertrelevant.

Anmerkung zu Abteilung III

Schuldverhältnisse, soweit sie in Abteilung III verzeichnet sind, wurden im Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

1.4 Bewertungsgrundlagen

Ortsbesichtigung

Eine Besichtigung des Bewertungsobjektes nahm ich am 06.03.2024 mit dem Miteigentümer, Herrn, vor.

Hierbei konnten lediglich Teilbereiche des Gemeinschaftseigentums sowie die Liegenschaft von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des eigengenutzten Sondereigentums wurde, wie auch im Vorfeld durch den Anwalt der das Bewertungsobjekt bewohnenden Miteigentümerin mitgeteilt, nicht ermöglicht.

Da durch den Anwalt der Miteigentümerin keine Möglichkeit einer Innenbesichtigung in Aussicht gestellt wurde, bewerte ich nachfolgend in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage, wobei ich eine dem Baujahr 1983 entsprechend hochwertige Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem Pflegezustand unterstelle.

Ich muss es im Zwangsversteigerungsverfahren dem Bieter überlassen, den Umstand der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bei seinem Gebot entsprechend zu berücksichtigen.

Vertragliche Bindungen

Die zu bewertende Einheit ist durch die Miteigentümerin, Frau, eigengenutzt; mietvertragliche Bindungen bestehen hier keine.

Wohnungsbindung

Entsprechend schriftlicher Mitteilung des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 30.01.2024 steht das Objekt nicht unter Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), ersetzt durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW).

Planunterlagen und Fotos

Zur Bewertung wurden neben dem Katasterplan Anlage 4 insbesondere die Gebäudepläne Anlage 6 bis 9 sowie die Fotos Anlage 10 bis 14 herangezogen.

2. Grundstücksbeschreibung · (vgl. Anlage 1 bis 4)

2.1 Allgemeine Lagemerkmale

Ort und Einwohnerzahl

Düsseldorf, in der Mitte der Metropolregion Rhein-Ruhr und des zentralen europäischen Wirtschaftsraums gelegen, bildet als Landeshauptstadt das politische Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist mit rd. 645.000 Einwohnern dessen zweitgrößte Stadt. Universität, Städtische Kunstakademie, Oberlandesgericht; bedeutendes Handels- und Bankenzentrum; Messestadt; Flughafen Düsseldorf International.

Städtebauliche Impulse

Zahlreiche in der Durchführung begriffene, bzw. zum Teil zwischenzeitlich abgeschlossene Umstrukturierungsmaßnahmen in der City und in den citynahen Bereichen, wie etwa der Bau des Kö-Bogens I und II, der Wehrhahn-Linie, des Le Quartier Central u.v.a., die den urbanen und dabei zugleich überschaubaren Charakter Düsseldorfs mit großstädtischem Flair weiter unterstreichen, trugen in den letzten Jahren zu einem tendenziell weiteren Anziehen des Düsseldorfer Immobilienmarktes bei.

Aufgrund der gegenwärtigen Zins- und Immobilienmarktentwicklung ist diese positive Tendenz aktuell jedoch nicht mehr zu verzeichnen.

Lage im Stadtgebiet

Der Stadtteil Düsseltal befindet sich in östlicher, citynaher Lage; er wird wegen des dort bis zur Kriegszerstörung vorhandenen Zoologischen Gartens auch „Zooviertel“ genannt.

Düsseltal zählt nicht zuletzt aufgrund seines zum Teil bemerkenswerten Baubestandes und der generell guten Anbindung zu den begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Daneben finden sich zunehmend gesuchte Bürolagen. Der Stadtteil wird geteilt durch eine der Düsseldorfer Hauptverkehrsadern, die B 8, die im Norden als Zufahrt zur BAB 52 dient. In zentraler Lage befindet sich der Zoopark mit Sportanlagen und dem Eisstadion. Größere Teile der Straßenzüge besitzen alten hohen Baumbestand, der oftmals alleearartig angelegt ist.

Der Stadtteil weist daneben auch durchschnittliche und zum Teil, entlang der S-Bahn, einfachere Wohnlagen auf, die allerdings von der Nähe zum o.g. exklusiven Wohngebiet profitieren und über dem Durchschnitt ihrer Lageklasse liegen.

Die Sybelstraße verläuft zwischen der Grunerstraße und der Ostendorfstraße im nördlichen, Richtung Mörsenbroich orientierten Bereich des Stadtteils als ruhige, innerörtliche Erschließungsstraße von der Brehmstraße bis zur Heinrichstraße.

Infrastruktur	<p>Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt.</p> <p>Der zu bewertende Bereich mit guter Kfz-Anbindung über das öffentliche Straßenverkehrsnetz an die Innenstadt; Autobahnanschluss zum Nördlichen Zubringer besteht im benachbarten Stadtteil Mörsenbroich mit Anschluss an das ost- und westrheinische Autobahnssystem.</p> <p>Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz über Straßenbahn-, Bus- und S-Bahn-Linien ist gut.</p> <p>Gute Einkaufsmöglichkeiten durch eines der bedeutendsten Düsseldorfer Subzentren im Bereich der Rethelstraße mit Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Spezialgeschäften und ansonsten der citynahen Lage entsprechend.</p> <p>An Naherholungs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten stehen der Zoopark, eine Tennis-Sportanlage und das Eisstadion an der Brehmstraße in der näheren Umgebung zur Verfügung. Darüber hinaus bieten sich im westlich des Stadtteils gelegenen, ausgedehnten Naturschutzgebiet der Grafenberger, bzw. der Aaper Wald mit Fuß- und Fahrradwegen an, die neben der Segelflugwiese, dem Wildpark und der Düsseldorfer Galopp-Rennbahn mit integriertem Golfplatz auch die renommierte Tennissportanlage Rochus-Club erschließen.</p>
Unmittelbare Nachbarschaft	<p>Überwiegend zwei- bis maximal dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise hinter Vorgärten auf großzügig geschnittenen Grundstücken.</p>
Lagequalität	<p>Sehr gute, überdurchschnittlich gesuchte, citynahe Wohnlage.</p>

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan	<p>Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Wohnbauflächen sind solche Flächen, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen.</p>
---------------------	---

Planungsrecht	Laut B-Plan Text WR 11 Bez. 2 vom 20.04.1985 ist offene, zweigeschossige reine Wohnbebauung (WR) mit einer GRZ von 0,4 bei einer Bautiefe von 15,0 m zulässig.
Entwicklungszustand	Nach § 3 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Baulasten	Die Einsicht in das digitale Baulastenverzeichnis der Stadt Düsseldorf ergab, dass auf dem Bewertungsgrundstück keine Eintragungen ruhen.
Erschließung	<p>Erschlossenes Bauland mit ca. 20 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche; voll ausgebaute schwarzdeckenbefestigte Fahrbahn; beidseits Gehwege in Betonplatten befestigt, Längs- und Querparkplätze am Straßenrand.</p> <p>Die Straße als reine innerörtliche Anliegererschließung ohne besondere Lärmimmissionen geführt.</p> <p>Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine anteiligen Erschließungskosten im Sinne des § 127 ff. BauGB bzw. Kanalanschlussgebühren entsprechend § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) mehr zu entrichten sind.</p> <p>Für den Ersatz des Aufwandes für eventuelle Erneuerungs-, Erweiterungs- und Verbesserungsmaßnahmen von öffentlichen Erschließungsanlagen kann die Stadt jedoch generell Ausbaubeiträge gemäß § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) erheben.</p>

2.3 Spezielle Lagemerkmale

Zuschnitt und Topographie	Straßenfront ca. 57 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 75 m; im bebauten Bereich rechteckiger, rückwärtig abgeschrägter Zuschnitt; überwiegend ebenes und gestaltetes Geländeniveau; Hausgarten in Nordlage.
Immissionen	Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine über das lageübliche Maß hinausgehenden, störenden Einflüsse wahrnehmbar.
Bodenverhältnisse	Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.

Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen, insbesondere im Hinblick auf Altlasten, wurden nicht angestellt, da kein entsprechender Verdacht vorliegt.

Naturschutzrechtliche Auflagen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei Grundstücken, welche im Innenbereich nach BauGB zu bebauen sind, keine Auflagen zu beachten, welche nicht im B-Plan festgesetzt wurden. Aufgrund fehlender Satzung findet hier auch der § 135c BauGB keine Anwendung.

Bodenordnung

Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung, Grenzregelung oder Flurbereinigung) einbezogen.

2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung

Außenanlagen

Der im Sondernutzungsrecht stehende Vorgarten offensichtlich mit Bodendeckern und Büschen bewachsen; straßenseitige Umfriedung in Stahlzaunanlage auf Mauerwerkssockel mit immergrüner Hecke im Außenbereich; der Vorgarten darüber hinaus mit Holzschichtschutz.

Die rückwärtige großzügige Außenanlage parkartig angelegt und gestaltet sowie insgesamt sehr gepflegt mit Rasenflächen, Bodendecker, Büschen und altem Baumbestand sowie einem Zierteich und Wegeflächen in Klinkerbelag; das Flachdach oberhalb der Tiefgarage und des Schwimmbads begrünt.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas und elektrischen Strom.

3. Gebäudebeschreibung · (vgl. Anlage 6 bis 14)

3.1 Allgemeine Merkmale

Art der Aufbauten	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung innerhalb eines in Form zweier Doppelhaushälften errichteten Wohngebäudes mit Vollunterkellerung in zweigeschossiger Bauweise mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden, einer Schwimmhalle im Souterrain und einer separaten Tiefgarage, entsprechend Grundakteneinsicht aufgeteilt in 10 plus 15 oder insgesamt 25 Wohneinheiten.
Bewertungsbaujahr	<p>Die Bauakte sah ich am 14.02.2024 ein. Danach wurden die Aufbauten mit Genehmigung vom 12.08.1980 errichtet; die Schlussabnahme erfolgte am 15.03.1983; der Einbau einer Gasheizung im Kellergeschoss erfolgte mit Genehmigung vom 21.03.1983; die letzte Brandschau der Tiefgarage wurde am 28.01.2008 durchgeführt.</p> <p>Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde hier am 30.07.1981 ausgestellt.</p> <p>Die Ausstattung des Gemeinschafts- und Sondereigentums zwar überwiegend aus dem Ursprungsbaujahr, jedoch insgesamt gut und heutigen gehobenen Ansprüchen noch gerecht werdend.</p> <p>Als Bewertungsbaujahr lege ich auf Grundlage des vorgefundenen, insgesamt instandgehaltenen sowie gepflegten Bau- und Unterhaltungszustands, aber auch in Anbetracht der Bewertung nach Aktenlage 1984 zugrunde.</p> <p>Bei 80 Jahren Gesamterwartung ergibt sich damit ein rechnerisches Alter sowie eine Restnutzungserwartung von jeweils 40 Jahren.</p>
Baurechtlicher Zustand	Die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjektes wird nachfolgend unterstellt.
Denkmalschutz	Gemäß Bauakteneinsicht steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Energieausweis

Es liegen keine Informationen über einen eventuell vorhandenen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis entsprechend der EnEV vor; bei der nachfolgenden Wertermittlung wird eine dem Ursprungsbaujahr entsprechende Wärmedämmung mit entsprechendem Energiebedarf unterstellt.

3.2 Ausstattung und Ausführung

Hinweis

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der am 06.03.2024 durchgeführten Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischer Einrichtungen und Installationen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektrik, etc.) wird ohne eigene Überprüfung im Gutachten unterstellt.

3.2.1 Gemeinschaftseigentum

Konstruktion

Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.

Fassade

Die Fassadenflächen des Bewertungsobjektes überwiegend verklindert aus dem Ursprungsbaujahr und teilweise mit Sichtbetonelementen abgesetzt, Wärmedämmung aus dem Ursprungsbaujahr; die gestalteten Balkone und Loggien mit Sichtbetonbrüstungen und aufgesetzten Stahlgeländern.

Dach

Satteldach mit Pfanneneindeckung, verdeckt liegende Rinnen und Entwässerungsleitungen, die Gesimse in Schiefer verkleidet; das Dach mit eingeschnittenen Dachterrassen sowie mit Dachflächenfenstern, die Kamine ebenfalls in Schiefer verkleidet.

Fenster

Die Fenster, von außen erkennbar, insgesamt als dunkel eloxierte Alu-Fenster mit Isolierverglasung aus dem Ursprungsbaujahr.

Hauseingang	<p>Der tieferliegende Hauszugang mit zwei Außenstufen in Naturstein nebst Stahlhandlauf erfolgt über ein vergittertes Stahltor zwischen Mauerwerkspfählen; die Hauseingangstüre als großflächig verglaste Türanlage in dunkel eloxiertem Alu mit Edelstahlstoßgriff sowie Klingelanlage und Gegensprecheinrichtung.</p> <p>Der Eingangsbereich mit Windfanganlage über dunkel eloxierte Alu-Türen mit eingelassener Reinstreifermatte sowie im Windfang freistehender Briefkastenanlage in Metall.</p>
Treppenhaus	Massivkonstruktion mit in Teppich belegten Stufen sowie Stahlgeländer mit Massivholzhandlauf, die Wandflächen in Gittervlies tapeziert und gestrichen.
Aufzuganlage	Der Personenaufzug für 6 Personen oder 450 kg Tragkraft, Baujahr 1981, die Aufzugkabine in Edelstahl verkleidet, ferner Teppichbelag und Leuchtdecke.
Wohnungseingangstüre	Die Eingangstüren zur Bewertungseinheit als kunststoffbeschichtete massive Türblätter in gestrichener Stahlzarge mit einbruchhemmenden Beschlägen und Spion.
Heizungsanlage	Gasbefeuerte zentrale Warmwasserheizung.
Warmwasserversorgung	Zentral über die Heizungsanlage.
Keller	<p>Der über das Treppenhaus sowie die Aufzuganlage erreichbare Keller mit geweißten Wand- und Deckenflächen, der Bodenbelag in Estrich gestrichen; hier ein belüfteter Müllraum mit einem Außenaufzug für 1000 kg Tragkraft.</p> <p>Die Wohnungskeller insgesamt abgemauert und über kunststoffbeschichtete Türblätter in Stahlzargen abgesperrt.</p> <p>Die Heizungsanlage in separatem Heizraum konnte nicht besichtigt werden; gemäß Bauakteneinsicht handelt es sich ursprünglich um eine gasbefeuerte, zentrale Warmwasserheizung; inwieweit diese zwischenzeitlich modernisiert oder ausgetauscht wurde, ist hier nicht bekannt.</p>

Gemeinschaftsanlagen	Den Bewohnern steht ein gemeinschaftlich zu nutzender Waschraum mit auf die Wohneinheiten geschalteten Waschmaschinenstandplätzen zur Verfügung; der Waschraum mit Gussheizkörper und Thermostatventil; darüber hinaus ein gemeinschaftlich zu nutzender Trockenraum, beide Räume mit Estrichbelag nebst Anstrich, die Wand- und Deckenflächen geweißt.
Tiefgarage	<p>Die seitliche Tiefgaragenzufahrt mit verklinkerten Mauerpfeilern und Betonabdeckung erfolgt über eine in Betonrampe mit motorbetriebenem Rolltor sowie zusätzlicher Ampelschaltung.</p> <p>Die Tiefgarage in Betonkonstruktion mit geweißten Wand- und Deckenflächen sowie Betonbelag, natürliche Be- und mechanische Entlüftung.</p> <p>Die Pkw-Stellplätze normal befahrbar (keine Doppelparkerbühne), der im Sondereigentum zur Wohneinheit gehörende Stellplatz befindet sich an der in Plan Anlage 9 eingezeichneten Stelle.</p>
Schwimmbad	Hinter der Tiefgarage gelegen ein gemeinschaftlich zu nutzendes Schwimmbad im Souterrain (SNR), erreichbar über einen Gang mit Spaltklinkerbelag und geweißten Kalksandsteinwänden; von hier aus besteht ein Zugang zum rückwärtigen Garten; das Schwimmbad konnte nicht von innen besichtigt werden, ist jedoch gemäß Angabe voll in Betrieb.

3.2.2 Sondereigentum Wohnung Nr. 6

Hinweis	<p>Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums wurde, wie bereits ausgeführt, anlässlich der von mir am 06.03.2024 durchgeführten Ortsbesichtigung nicht ermöglicht und auch von Seiten der Miteigentümerin nicht in Aussicht gestellt.</p> <p>Ich bewerte daher in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage und unterstelle dabei eine gehobene, dem Bewertungsbaujahr 1984 entsprechende Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem Pflegezustand.</p>
---------	--

	<p>Gemäß Angabe des anlässlich der Ortsbesichtigung anwesenden Miteigentümers wurden bei Einzug nach Erwerb in 2013 lediglich Malerarbeiten und teilweise Bodenbelagsarbeiten ausgeführt, die Ausstattung inklusive der Bädern ansonsten aus dem Ursprungsbaujahr.</p>
Innenausstattung	<p>Zur Innenausstattung, das heißt, zu Innentüren, Bodenbelägen, Wand- und Deckenbekleidungen, Elektroinstallation, Beheizung und Sanitäreinrichtungen können angesichts der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine näheren Angaben gemacht werden.</p> <p>Auf Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen gehe ich jedoch, wie bereits erwähnt, von einer dem angesetzten Bewertungsbaujahr 1984 entsprechenden Ausführungs- und Ausstattungsqualität gehobenen Standards aus.</p>
Grundriss	<p>Entsprechend den Plänen Anlage 6 und 7 handelt es sich um eine Maisonettewohnung, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC und je einer Loggia vorne und hinten im Erdgeschoss, nebst intern über eine Spindeltreppe erschlossenem Souterrain mit Schlafräum, Flur und Bad sowie einer weiteren, rückwärtigen Loggia.</p>
Elektroinstallation	<p>Die an der Hauseingangstür befindliche Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung.</p>
Wohnungsabstellraum	<p>Der Wohnungskeller abgemauert und über ein kunststoffbeschichtetes Türblatt in Stahlzarge abgesperrt; er befindet sich an der in unserer Plananlage 6 eingezeichneten stelle.</p>

3.3 Zustand

Hinweis	<p>Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bauschäden und Baumängel wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und für den Sachverständigen offensichtlich erkennbar waren.</p>
---------	---

Gemeinschaftseigentum	<p>Der Bau- und Unterhaltungszustand ist dem Bewertungsbaujahr 1984 entsprechend gut und gepflegt; das Bewertungsobjekt macht insgesamt einen instandgehaltenen Eindruck mit Ausstattungsmerkmalen im Wesentlichen aus dem Ursprungsbaujahr.</p> <p>Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich nicht festgestellt.</p> <p>Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen der WEG-Verwaltung ist zu entnehmen, dass die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft soweit in Ordnung ist und dass sie über eine hinreichende Instandhaltungsrücklage verfügt; ferner kann für die Wertermittlung unterstellt werden, dass Sonderumlagen in nächster Zeit nicht geplant oder erforderlich sind.</p>
Sondereigentum	<p>Der Bau- und Unterhaltungszustand kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden, auch nicht, inwieweit innerhalb des Sondereigentums eventuell Schäden oder Mängel vorhanden sind. Für die Wertermittlung wird jedoch ein ordnungsgemäßer und altersadäquater Zustand ohne Schäden oder Mängel unterstellt.</p>
Belichtungsverhältnisse	<p>Gemäß Wohnungsgrundriss, Plan Anlage 6 und 7, mit Ausnahme des separaten WC`s im Erdgeschoss sowie des Bades im Souterrain, sind sämtliche Räume tagesbelichtet.</p>
Grundrissliche Lösung	<p>Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechende, zentral erschlossene und großzügig geschnittene Maisonettewohnung mit drei Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC sowie je einer vorder- und rückseitigen Loggia im Erdgeschoss sowie einem Zimmer, Flur, Bad und rückwärtiger Loggia im Souterrain.</p>

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine ca. 170 m² Wohnfläche umfassende Maisonettewohnung im Erdgeschoss und Souterrain eines zehn, bzw. fünfzehn Wohneinheiten umfassenden Doppelhauses, jeweils mit Aufzug, das Ganze in, soweit besichtigt und für die Bewertungseinheit unterstellter, insgesamt gepflegter, überwiegend dem Bewertungsbaujahr 1984 entsprechender, höherwertiger Ausführungs- und Ausstattungsqualität nebst zum Sondereigentum gehörigem Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage sowie Nutzungsrechten am Schwimmbad im Gemeinschaftseigentum sowie am Vorgarten auf einem großzügig geschnittenen Grundstück in sehr guter, überdurchschnittlich gesuchter Wohnlage des östlichen city-nahen Stadtteils Düsseltal bei insgesamt guter Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden von mir mit dem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad in Anlehnung an die BauNVO, die DIN 277/87, die DIN 283 sowie die WoFIV vom 25.11.2003 bzw. die II. BV ermittelt. Aufgrund möglicher Abweichungen von diesen Vorschriften können sie jedoch lediglich als Grundlage für die hier vorgenommene Verkehrswertschätzung dienen.

4.1 GRZ (Grundflächenzahl)

anrechenbare Baufläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Baufläche ohne Tiefgarage und Schwimmhalle überschlägig ermittelt mit 900,61 m ²	oder rund	901 m ²	=	<u>0,5</u>
- Grundstücksgröße, fiktives Baugrundstück		1.907 m ²		

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche (DG = 75 % + GartenG = 50 %) überschlägig ermittelt mit 2.926,98 m ²	oder rund	2.927 m ²	=	<u>1,5</u>
- Grundstücksgröße, fiktives Baugrundstück		1.907 m ²		

4.3 Wohnfläche

Den vorliegenden Berechnungen des zur Baugenehmigung inklusive eines 3%-igen Putzabzuges nach überschlägiger Prüfung entnommen; die Terrassen und Loggien zu 50 % angerechnet. Ich erhalte:

- Wohnung Nr. 6			
Erdgeschoss			
Wohnen		50,35 m ²	
Essen		17,50 m ²	
Küche		12,50 m ²	
Schlafen		15,58 m ²	
Bad		5,87 m ²	
WC		1,97 m ²	
Diele		<u>15,73 m²</u>	119,50 m ²
Loggia vorne	anteilig 50 %		7,02 m ²
Loggia hinten	anteilig 50 %		10,48 m ²
Souterrain			
Schlafen		21,31 m ²	
Bad		3,86 m ²	
Flur		<u>3,52 m²</u>	28,69 m ²
Loggia hinten	anteilig 50 %		<u>3,91 m²</u>
Wohnfläche insgesamt		169,60 m ² oder rund	<u>170 m²</u>
- TG-Stellplatz im Sondereigentum			<u>1 Stück</u>

4.4 Brutto-Grundfläche

Sie ermittle ich anhand des Ausbauverhältnisses der Brutto-Grundfläche zur Wohnfläche in Anlehnung an Tabellenwerte der Bewertungsliteratur, das ich auf 1,69 schätze. Damit erhalte ich für die

- Wohnung Nr. 6			
148,19 m ² (ohne Loggien) x 1,69 =		250,44 m ² oder rund	<u>250 m²</u>
- die anzurechnende Fläche der Loggien beträgt		42,80 m ² oder rund	<u>43 m²</u>
- zzgl. TG-Stellplatz im Sondereigentum			<u>1 Stück</u>

4.5 lineare Alterswertminderung

Bewertungsbaujahr	1984
übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerisches Alter	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre
Alterswertminderung	50,0 %

5. Zur Wertermittlung

5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB "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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Der Preis wird demgegenüber durch Angebot und Nachfrage bestimmt und ist damit abhängig von ungewöhnlichen (Zwangsversteigerung bzw. Notverkauf) oder persönlichen Verhältnissen (unerfahrener Verkäufer - geschäftstüchtiger Käufer bzw. umgekehrt), wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite von +/- 10 % liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann.

Von der TEGoVA, der Vereinigung der Europäischen Bewerterverbände, wurde der Begriff Marktwert im Jahre 1991 definiert. Er stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichsten Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Vor dem Hintergrund dieser Definition muss es demnach das Ziel jeder Verkehrswertermittlung sein, den am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks am wahrscheinlichsten erzielbaren (rentierlichen) Kaufpreis unter normal üblichen örtlichen Marktgegebenheiten zu bemessen. Dies verlangt vom Sachverständigen das Verhalten wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer im Rahmen der Verkehrswertermittlung sowohl in den Bewertungsansätzen (Bewertungsdaten), als auch in den angewendeten Wertermittlungsverfahren sachgemäß zu berücksichtigen.

5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 2021

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags-, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Sie sind grundsätzlich gleichrangig.

Im **Vergleichswertverfahren** (§§ 24, 26 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Die Praxis zeigt, dass dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken und ggf. auch Eigentumswohnungen in der Regel nur herangezogen werden kann, wenn genügend Verkaufspreise vorliegen. Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln; dabei können auch geeignete mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmende Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Sind im Bereich des Bewertungsobjektes nicht genügend Vergleichskaufpreise bekannt, so können auch Preise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden; zur Erkundung des Grundstücksmarktes können bedingt auch Verkaufsangebote herangezogen werden. Die hier enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen jedoch nach einer veröffentlichten Untersuchung von Streich³⁰ zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) kommt demgegenüber bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nur unwesentlich ankommt, wo also die Eigennutzung im Vordergrund steht.

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, insbesondere unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der zur Verfügung stehenden Daten vollzieht sich die Wertbildung des hier zu bewertenden Objekts sowohl nach substanzorientierten Kriterien unter dem Aspekt der Eigennutzung als auch nach ertragsorientierten Gesichtspunkten mit Blick auf die Renditefähigkeit. Daher wird der Verkehrswert aus dem **Sach- und Ertragswertverfahren** abgeleitet.

Da dem Gutachterausschuss keine direkten Vergleichskaufpreise für das hier zu bewertende Grundstück vorliegen, wird der Bodenwert mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.

6. Bodenwertermittlung

6.1 Erläuterungen

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - z.B. abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, spezielle Lage, Grundstücksgestalt und rechtliche Gegebenheiten (Wohnungs- und Teileigentum) - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Richtwert, welche durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

6.2 Bewertungsgrundlage

Vom Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf wurde zum 01.01.2024 ein zonaler Richtwert ermittelt. Er beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes entsprechend Anlage 2 für viergeschossige Wohnbebauung bei 35 m Grundstückstiefe und einer GFZ von 1,8 erschließungsbeitragsfrei **2.700 €/m²**.

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Fiktive Teilung

Das Grundstück besitzt eine Übertiefe. Gehe ich von richtwertbezogenen 35 m Tiefe aus, erhalte ich als fiktives Baugrundstück rund 1.907 m². Den Rest mit einer Größe von 2.148 m² bewerte ich als Gartenland angesichts des parkartig gestalteten Charakters zu 20 % des abgeleiteten Richtwertes.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weicht im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) geringfügig vom Richtwertgrundstück ab. Die GFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt hier 1,5. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses gelange ich zu einem Abschlag von 11,5 %; damit erhalte ich $2.700 \text{ €/m}^2 \times 0,885$ oder rund

2.390 €/m²

- Spezielle Ausrichtung des Grundstücks

Der Hausgarten des Bewertungsgrundstücks ist Richtung Norden ausgerichtet; hierfür erachte ich einen leichten Abschlag als angemessen in Höhe von

- 5 %

- Andere Abweichungen

Das Bewertungsgrundstück stimmt in seinen sonstigen wertbestimmenden Eigenschaften hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein.

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert $2.390 \text{ €/m}^2 \times 0,95$ oder rund **2.270 €/m²**

6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

- Wohnung Nr. 6

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert und erhalte für das

fiktive Baugrundstück	$1.907 \text{ m}^2 \times 2.270 \text{ €/m}^2 \times 9,6228 \%$	
	oder anteilig rund	416.600 €
hausnahe Gartenland	$2.148 \text{ m}^2 \times 2.270 \text{ €/m}^2 \times 0,20 \times 9,6228 \%$	
	oder anteilig rund	<u>93.800 €</u>

Bodenwert für die Wohnung Nr. 6 somit insgesamt **510.400 €**

Das entspricht bei insgesamt rd. 170 m² Wohnfläche inklusive Tiefgaragen-Stellplatz und Mitbenutzungsrecht am Schwimmbad im Gemeinschaftseigentum, bezogen auf das Baugrundstück, einem durchschnittlichen Wert von rund 2.450 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.1 Erläuterungen

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, wie er bereits unter Ziffer 6 ermittelt wurde, und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Der letztere entspricht der Summe aus dem Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen inkl. Grundleitungen und Anschlusskosten. Dabei wird der Gebäudewert im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt, während der Wert der Außenanlagen auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden kann. Die zur Sachwertermittlung herangezogenen Daten werden nachfolgend erläutert:

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die marktüblichen Normalherstellungskosten (NHK) entsprechend der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse des Jahres 2010 angesetzt. Bei ihrer Ermittlung wird ein Schema zugrunde gelegt, das die Ausstattungsqualität, die Relation der Brutto-Grundfläche zur Wohn- und Nutzfläche, die Größe und andere wertbeeinflussende Faktoren berücksichtigt.

Sie enthalten die Mehrwertsteuer sowie die Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen, dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung sowie der Ausstattung der Gebäude ab.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen als in der Regel gleichmäßige Wertminderung zu ermitteln. Sie setzt sich zusammen aus der wirtschaftlichen Alterswertminderung zum einen und den speziellen Wertminderungen wegen Baumängeln und/oder Bauschäden zum anderen. Dabei wurde die wirtschaftliche Alterswertminderung bereits unter Ziffer 4.5 ermittelt.

Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren sind insbesondere Marktanpassungen des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Marktanpassungsfaktoren). Sie spiegeln die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wieder.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die ggf. in der Gebäudebeschreibung unter Ziffer 3.3 aufgeführten Wertminderungen für behebbare Bauschäden und -mängel (einschließlich Instandhaltungsrückstau) sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Dies jedoch nur, soweit sie nicht durch den Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. Baunebenkosten oder auch der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind.

7.2 Ermittlung des Sachwertes für die Wohnung Nr. 6

Basiswerte

- Brutto-Grundfläche (ohne Loggien) gemäß Ziffer 4.4	250 m ²
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 4.3 (755 – 900 – 1.090 €/m ²), unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 4 bis 5	995 €/m ²
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Q1 / 2024	180,2 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	1.793 €/m ²
- lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.5	50,0 %

Berechnung des Sachwertes

250 m ² Brutto-Grundfläche je 1.793 €/m ²	448.300 €
43 m ² Loggien je 650 €/m ²	28.000 €
Tiefgaragen-Stellplatz im Sondereigentum pauschal	<u>28.000 €</u>
Herstellungskosten der Auf- und Einbauten somit	504.300 €
abzgl. 50,0 % Alterswertminderung	- <u>252.200 €</u>
Gebäudesachwert am Wertermittlungsstichtag somit	252.100 €
Zeitwert der Außenanlagen inklusive Grundleitungen anteilig pauschal	15.000 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	
fiktives Baugrundstück	416.600 €
Gartenland	<u>93.800 €</u>
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit	777.500 €
Marktanpassung	
Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. In Anbetracht der repräsentativen, überdurchschnittlich gesuchten Lage, der zum Gemeinschaftseigentum gehörigen Schwimmhalle und Hausmeisterwohnung sowie des gepflegten Gesamteindrucks erachte ich hier trotz der zugrunde gelegten Ausführungs- und Ausstattungsqualität im Wesentlichen aus dem Ursprungsbaujahr eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,15 als angemessen. Damit erhalte ich 777.500 € x 1,15 oder als	
marktangepassten Sachwert rund	893.100 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV	
Zulage Sondernutzungsrechte, siehe Ziffer 1.3	<u>35.000 €</u>
Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit	<u>929.100 €</u>

8. Ertragswertermittlung**8.1 Erläuterungen**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert gemäß Ziffer 6 dieses Gutachtens und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die Restnutzungsdauer ermittelt. Hier die Erläuterung der zur Ertragswertermittlung herangezogenen Daten:

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten. Ihm werden die tatsächlich erzielten Erträge zugrunde gelegt, wenn sie denn marktüblich zu erzielen sind. Abzugleichend sind diese insbesondere mit Mietrichtwert-Tabellen oder anderen Marktübersichten. Der Reinertrag ergibt sich dann aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie evtl. Betriebskosten. In dieser Wertermittlung werden die veröffentlichten Ansätze der ImmoWertV Anlage 3 zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssätze (§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Sie spiegeln die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wieder.

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes auf Basis des § 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde bereits unter Ziffer 4.5 ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die ggf. in der Gebäudebeschreibung unter Ziffer 3.3 aufgeführten Wertminderungen für behebbare Bauschäden und -mängel (einschließlich Instandhaltungsrückstau) sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Dies jedoch nur, soweit sie nicht bereits durch den Mietwertansatz oder eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

8.2 Ermittlung des Ertragswertes für die Wohnung Nr. 6

Basiswerte

- Wohnfläche inklusive Loggien gemäß Ziffer 4.3 170 m²
- Tiefgaragen-Stellplatz 1 Stück
- Nettokaltmiete Wohnfläche: Aus der letzten veröffentlichten Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle mit Stand vom 01.04.2024 entnehme ich für gute Wohnlagen bei Gebäuden, deren Bewertungsbaujahr zwischen 1977 und 1985 liegt, eine Bandbreite von 9,01 €/m² bis 11,01 €/m². Die Mietrichtwerttabelle kann für Objekte der gegebenen Art jedoch nicht ohne Zuschläge in Ansatz gebracht werden.

Für das hier gegebene Objekt erachte ich in Anbetracht der repräsentativen, überdurchschnittlich gesuchten Lage in Düsseltal und dem gemeinschaftlichen zu nutzenden Schwimmbad trotz der eher ursprünglichen, dennoch unterstellt gehobenen Ansprüchen gerecht werdenden Ausführungs- und Ausstattungsqualität als orts- und marktüblich erzielbar eine Nettokaltmiete von 12,50 €/m²
- Für den Tiefgaragen-Stellplatz erachte ich einen Mietansatz als angemessen in Höhe von 130 €/Stück
- Nachrichtlicher Hinweis: die Sondereigentumseinheit ist zum Bewertungsstichtag durch die Miteigentümerin eigengenutzt; aus diesem Grund liegt keine tatsächlich gezahlte Vergleichsmiete vor.
- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht 2024 des Düsseldorfer Gutachterausschusses für Eigentumswohnungen mit einem Bewertungsbaujahr von 1975 bis 2004 in Höhe von 2,4 %; hier in Anbetracht der repräsentativen, überdurchschnittlich gesuchten Lage, der zum Gemeinschaftseigentum gehörigen Schwimmhalle und Hausmeisterwohnung sowie des gepflegten Gesamteindrucks, trotz der zugrunde gelegten Ausführungs- und Ausstattungsqualität im Wesentlichen aus dem Ursprungsbaujahr sowie unter der Einschränkung der Bewertung nach Aktenlage um 20 Basispunkte reduziert auf dann 2,2 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 40 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

170 m ² Wohnfläche im Souterrain und Erdgeschoss je		
12,50 €/m ² x 12		25.500 €
1 Tiefgaragen-Stellplatz je 130 €/Stück x 12		<u>1.560 €</u>
Rohertrag somit		27.060 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach II.BV)		
- Instandhaltungskosten		
170 m ² Wohnfläche je 13,50 €/m ²	2.300 €	
- Verwaltungskosten = 35,00 € x 12	420 €	
- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages	540 €	
- Tiefgaragen-Stellplatz pauschal	- <u>100 €</u>	- <u>3.360 €</u>
Reinertrag somit jährlich		23.700 €
abzgl. 2,2 % Reinertragsanteil des Bodenwertes des		
fiktiven Baugrundstücks		- <u>9.170 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich		14.530 €
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 40 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,2 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 26,42 zu multiplizieren.		
Damit ergeben sich als Gebäudeertragswert rund		383.900 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4		
fiktives Baugrundstück		416.600 €
Gartenland		<u>93.800 €</u>
vorläufiger Ertragswert am Wertermittlungsstichtag somit		894.300 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
gemäß § 8 (3) ImmoWertV		
Zulage Sondernutzungsrechte, siehe Ziffer 1.3		<u>35.000 €</u>
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag somit		<u>929.300 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Ableitung des Verkehrswertes für die Wohnung Nr. 6

Für die zu bewertende Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums wurde der Sach- und der Ertragswert ermittelt. Eigentumswohnungen dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, neben der Eigennutzung auch als Renditeobjekt mit Anlagecharakter. Daher wird der Verkehrswert nachfolgend aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten, marktangepassten Sachwert von 929.100 € in Verbindung mit dem unter Ziffer 8.2 mit 929.300 € ermittelten Ertragswert abgeleitet. Die Ergebnisse beider Wertermittlungsverfahren sind hier nahezu identisch.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag, den 06.03.2024, unter der Einschränkung der Bewertung nach Aktenlage auf rund

930.000 €

(neunhundertdreißigtausend Euro)

Das entspricht bei rd. 170 m² Wohnfläche inklusive Tiefgaragen-Stellplatz im Sondereigentum sowie der Sondernutzungsrechte einem durchschnittlichen Wert von rund 5.470 €/m² - ein Wert, der wesentlich mit durch den hohen Bodenwertanteil geprägt wird und den ich unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften unter der Einschränkung der Bewertung nach Aktenlage als marktgerecht erachte.

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

- Inwieweit das zu bewertende Sondereigentum mitzubewertendes Zubehör enthält, kann aufgrund der Bewertung nach Aktenlage nicht beurteilt werden.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen und Wohnungsbindung wurden eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.
- Verwaltung nach WEG: , in, Tel.: /.
- Die Wertbeeinflussung aufgrund der Eintragungen Abteilung II, lfd. Nrn. 1, 5 und 6 des Grundbuchs wurde, wie bereits unter Ziffer 1.3 ausgeführt, im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Belastungswert auftragsgemäß in einem separaten Anhang zum Gutachten berechnet wird.

Hinweis: Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag 06.03.2024.

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

Düsseldorf, den 24. Mai 2024

Der Verfasser hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten bedarf, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser und ist zusätzlich zu honorieren. Hiervon ausgenommen sind Zwangsversteigerungsverfahren.

10. Literaturverzeichnis

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- **Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
- **Kleiber:** Verkehrswertermittlung (Marktwerte) von Grundstücken; 7. Auflage 2014.
- **Bayerlein:** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 3. Auflage 2002.
- **Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht; 5. Auflage 1996.
- **BKI:** Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern in Stuttgart.
- **IFS:** Informationszeitschrift des Institutes für Sachverständigenwesen e.V. in Köln.
- **GuG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Verlag.
- **Gutachterausschuss:** Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte, jeweils in der für den Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- **BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"
- **BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- **Immo WertV 2021** Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 vom 14.07.2021, auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) verordnet durch die Bundesregierung; tritt nach § 54 ImmoWertV am 01.01.2022 in Kraft.
- **WertR** Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06) i.d.F. vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006), einschließlich der Berichtigung vom 01.07.2006. Sie ist bis zur Veröffentlichung weiterer neuer Richtlinien in der hier wiedergegebenen Fassung der Wertermittlungsrichtlinien noch sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vereinbar ist.
- **WoFIVO** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25.11.2003 (BGBl. IS. 2346).
- **II.BV.** Zweite Berechnungsverordnung, Mietrecht des BGB, Betriebskostenverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, usw. vom 17.10.1957 (BGBl. IS. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. IS. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. IS. 2614).
- **BGB** In der Fassung vom 02.01.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023

Anhang zum Gutachten

Zweck des Gutachtens

Feststellung des unbelasteten Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 082 K 021/23 vor dem Amtsgericht Düsseldorf.

Zusätzliche Mitteilung

Ermittlung des Belastungswertes aufgrund der Eintragung Abt. II lfd. Nr. 1, 5 und 6 des Grundbuchs von Derendorf, Blatt 14833.

Abteilung II enthält unter

- lfd. Nr. 1 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kanalreinigungsrecht) zugunsten der
- lfd. Nr. 5 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Schwimmbadmitbenutzungsrecht) für a) und b)
- lfd. Nr. 6 eine Grunddienstbarkeit (Fenstergestaltungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Derendorf, Flur 10, Flurstück 517

Die Eintragung Abt. II, lfd. Nr. 1 in Form eines Kanalreinigungsrechts zugunsten der übt keine Beeinflussung auf den Verkehrswert aus, da sie der ordnungsgemäßen Nutzbarkeit der Liegenschaft dient.

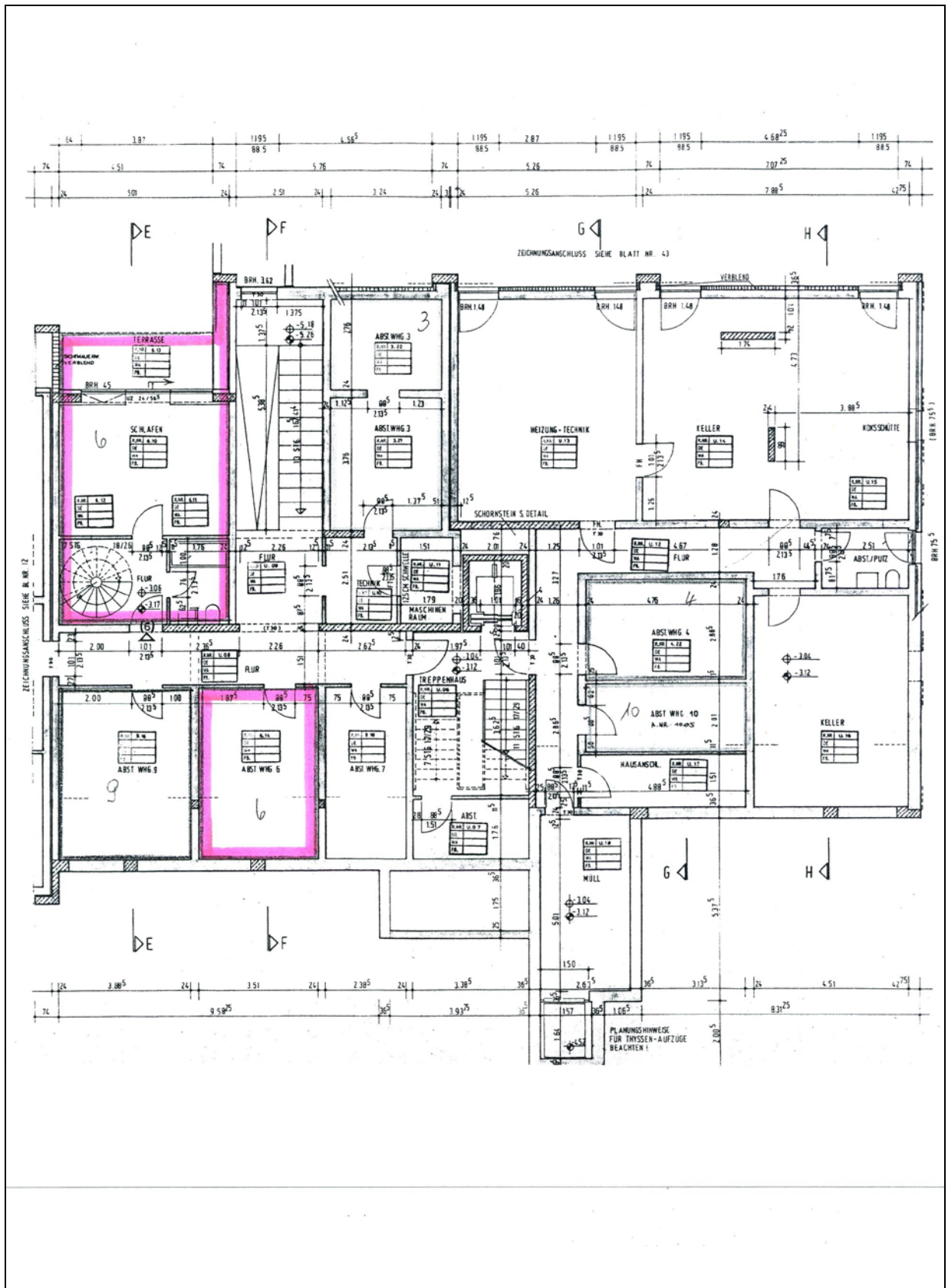
Die Eintragung Abt. II, lfd. Nr. 5 in Form eines Schwimmbadmitbenutzungsrechts für a) und b) übt ebenfalls keine Beeinflussung auf den Verkehrswert des Sondereigentums aus, da dessen Nutzbarkeit hierdurch nicht eingeschränkt wird.

Die Eintragung Abt. II, lfd. Nr. 6 in Form eines Fenstergestaltungsrechts für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Derendorf, Flur 10, Flurstück 517 erachte ich ebenfalls als nicht verkehrswertrelevant, da sich das begünstigte, rückwärtig an die Außenanlage des Bewertungsgrundstück angrenzende Grundstück nebst Zufahrt in einem angemessenen Abstand zur Bewertungseinheit befindet, so dass sich auch hieraus keine Beeinträchtigung der Nutzung für das hier zu bewertende Sondereigentum ergibt.

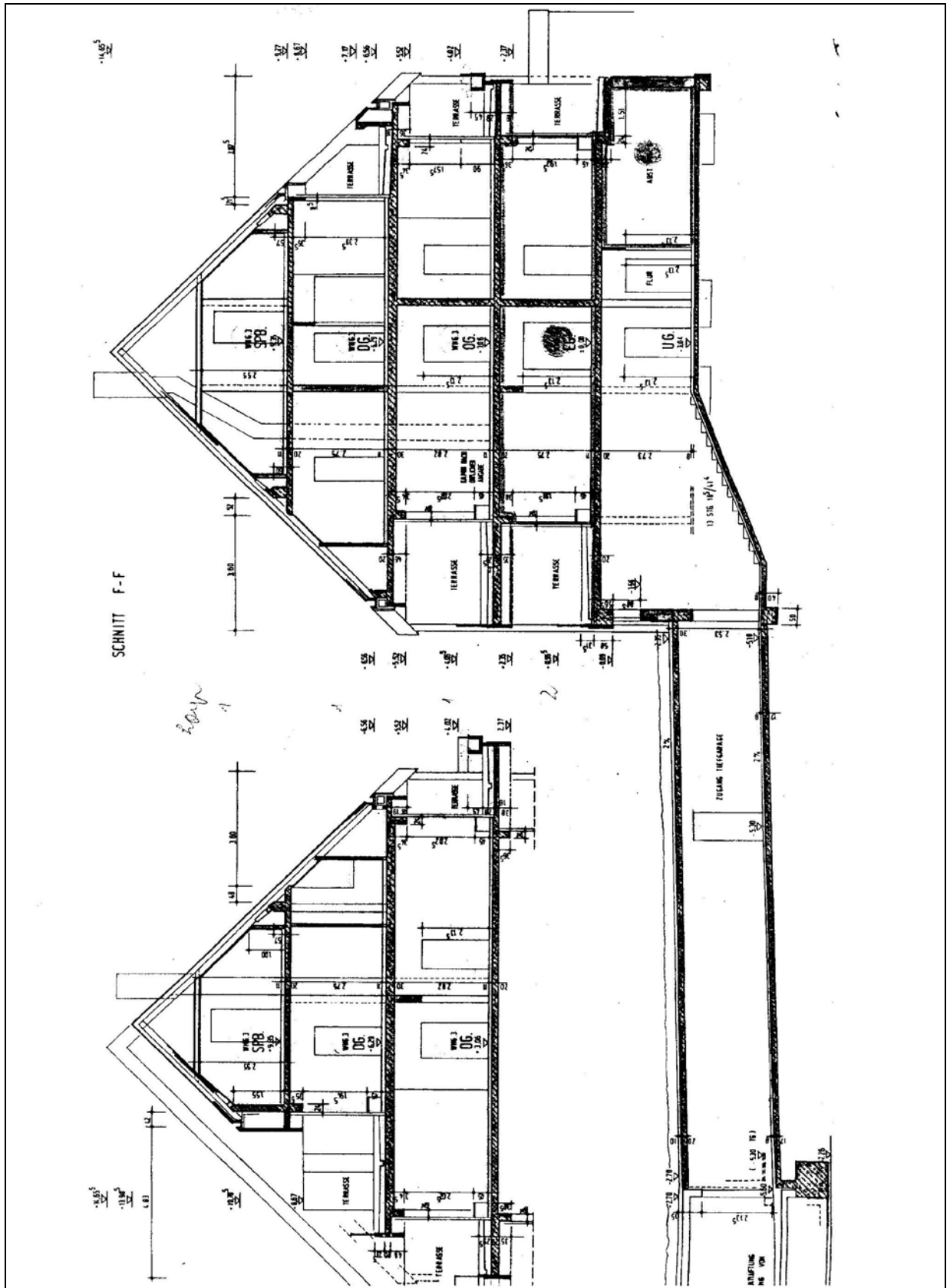
Insofern berücksichtige ich lediglich den Umstand der vorhandenen Eintragungen mit einem pauschalen Abschlag in Höhe von jeweils 100 €.

Belastungswert, Blatt 14833

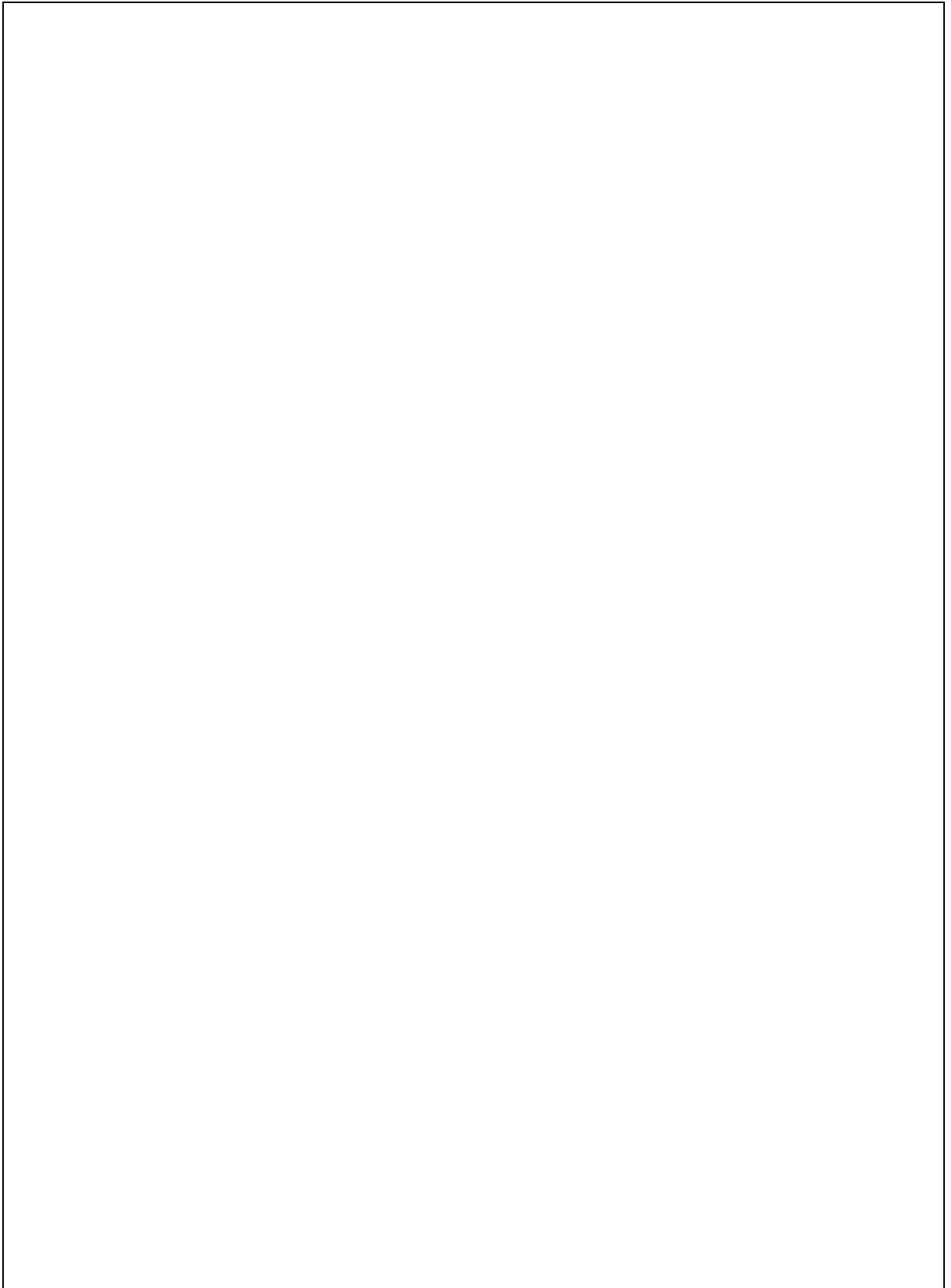
Abt. II, lfd. Nr. 1 pauschal	<u>100 €</u>
Abt. II, lfd. Nr. 5 pauschal	<u>100 €</u>
Abt. II, lfd. Nr. 6 pauschal	<u>100 €</u>



SOUTERRAIN



SCHNITT



TIEFGARAGE



Sybelstraße Ost



Sybelstraße West



Straßenfront



Ansicht Straße



Zugang



Hauseingang



Ansicht Schwimmbad



Ansicht Garten



Außenanlage