

# 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. 5 B im 2. Obergeschoss  
Birkenstraße 20 in 40233 Düsseldorf-Flingern-Nord**



**Der Verkehrswert des Sondereigentums**  
wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025  
nach Aktenlage ermittelt mit rund

**83.000 €**

**Datum: 13.03.2025/fl**

AZ: 83 K 27/24  
Objekt: Eigentumswohnung (1 bis 4 Zimmer)

„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

<b>1. Allgemeine Angaben</b> .....	<b>2</b>
1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens.....	
1.2 Auftragsdaten.....	
1.3 Grundbuch.....	
1.4 Bewertungsgrundlagen.....	
<b>2. Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1 Allgemeine Lagemerkmale.....	
2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung.....	
2.3 Spezielle Lagemerkmale.....	
2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung.....	
<b>3. Gebäudebeschreibung</b> .....	<b>9</b>
3.1 Allgemeine Merkmale.....	
3.2 Ausstattung und Ausführung.....	
3.3 Zustand.....	
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	
<b>4. Wertbestimmende technische Daten</b> .....	<b>14</b>
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche/Nutzfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 Alterswertminderung.....	
<b>5. Zur Wertermittlung</b> .....	<b>15</b>
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
<b>6. Bodenwertermittlung</b> .....	<b>17</b>
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes.....	
<b>7. Sachwertermittlung</b> .....	<b>18</b>
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
<b>8. Ertragswertermittlung</b> .....	<b>19</b>
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
<b>9. Verkehrswert</b> .....	<b>23</b>
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	
<b>10. Literaturverzeichnis</b> .....	<b>25</b>
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
<b>11. Anlagenverzeichnis</b> .....	
11.1 Karten und Objektpläne.....	<b>Nr. 1 - 8</b>
11.2 Objektfotos.....	<b>Nr. 9 - 10</b>

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 83 K 27/24 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vor dem Amtsgericht Düsseldorf.

Gegenstand des Gutachtens Zu bewerten ist innerhalb des Wohn- und Geschäftshauses Birkenstraße 20 in 40233 Düsseldorf Flingern-Nord der 670,75/10.000stel Miteigentumsanteil (das sind 6,7075 %), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 B im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum im Kellergeschoss.

## 1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber Amtsgericht Düsseldorf.

Auftragserteilung Beschluss vom 28.11.2024.

Bewertungsstichtage Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 14.01.2025, 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 07.10.2024.	
Deckblatt	Amtsgericht:	Düsseldorf
	Grundbuch von:	Flingern
	Blatt:	13496
Bestandsverzeichnis	laufende Nr.:	1
	Miteigentumsanteil	670,75/10.000stel
	Gemarkung:	Flingern
	Flur:	24
	Flurstück:	175
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Birkenstraße 20
	Grundstücksgröße:	<b>201 m<sup>2</sup></b>
Sondernutzungsrechte	Ausweislich der eingesehenen Grundakte besteht zugunsten der Bewertungseinheit kein Sondernutzungsrecht.	
Eigentümer gemäß Abteilung I	In Abteilung I des Blattes sind unter lfd. Nr. 3.1 Herr zu ½ Anteil als Eigentümer sowie lfd. Nr. 3.2 Herr und lfd. Nr. 3.3 Herr, zu lfd. Nr. 3.2 und 3.3 zu ½ Anteil in Erbengemeinschaft eingetragen.	
	Zum Betreuer des Herrn ist ausweislich des Gerichtsbeschlusses Herr, in bestellt.	
Eintragungen in Abteilung II	Sie enthält unter lfd. Nr. 1 den nicht verkehrswertrelevanten Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Teilungsversteigerung).	
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 14.01.2025 vor.
------------------	--

Hierbei konnte die Liegenschaft lediglich von außen besichtigt werden.

Es wurde weder eine Innenbesichtigung des mutmaßlich zuletzt eigengenutzten Sondereigentums noch des Gemeinschaftseigentums ermöglicht. Das der Wohnung zuzuordnende Klingelschild an der Haustüre ist mit dem Namen des Miteigentümers (), beschriftet, was darauf schließen lässt, dass die Einheit nicht vermietet ist.

Da weder der zum Betreuer des Herrn bestellte Herr noch die Verfahrensbevollmächtigte Anwaltskanzlei des Herrn eine Innenbesichtigung der Bewertungseinheit ermöglichen und daher davon auszugehen ist, dass ein weiterer Besichtigungsversuch zu keinem positiven Ergebnis führen würde, bewerte ich nachfolgend in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage, wobei ich eine dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1975 entsprechende Ausführungs- und Ausstattungsqualität mittleren Standards bei normalem Pflegezustand unterstelle.

Ich muss es im Zwangsversteigerungsverfahren dem Bieter überlassen, den Umstand der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sowohl des Gebäudes als auch der Bewertungseinheit bei seinem Gebot entsprechend zu berücksichtigen.

#### Vertragliche Bindungen

Die zu bewertende Einheit war mutmaßlich zuletzt eigengenutzt; für die Wertermittlung wird hier unterstellt, dass keine mietvertraglichen Bindungen bestehen.

#### Wohnungsbindung

Entsprechend schriftlicher Mitteilung des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 03.12.2024 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 8 sowie die Fotos Anlage 9 und 10 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	<p>Zahlreiche in der Durchführung begriffene Umstrukturierungsmaßnahmen in der City und in den citynahen Bereichen, wie etwa der Bau des Kö-Bogens, 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 generellen, tendenziellen Anziehen des Düsseldorfer Immobilienmarktes bei.</p> <p>Aufgrund der gegenwärtigen Zins- und Immobilienmarktentwicklung ist diese positive Tendenz aktuell jedoch nicht mehr zu verzeichnen.</p>
Lage im Stadtgebiet	<p>Der Stadtteil Flingern-Nord befindet sich in östlicher citynaher Lage. Der Stadtteil ist unterschiedlich geprägt: neben gesuchten Bürolagen etwa an der Grafenberger Allee findet sich ein Gewerbegebiet mittlerer Größe um die Schlüterstraße, während die übrigen Bereiche größtenteils der Wohnnutzung dienen. Die Wohnbereiche mit ihrem zahlreichen Altbaubestand sind im Übrigen durchaus gesucht. Daneben finden sich aber auch durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Wohnlagen, insbesondere in S-Bahnnähe.</p> <p>Die Birkenstraße verläuft, von der Grafenberger Allee abgehend, in südöstlicher Richtung bis zum Dorotheenplatz.</p>

	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich im Straßenabschnitt zwischen der Lindenstraße und der Ackerstraße und ist als reine Anliegererschließung ohne besondere Lärmmissionen geführt.</p>
Infrastruktur	<p>Düsseldorf als Oberzentrum bietet alle Infrastrukturmerkmale einer Großstadt.</p> <p>Der Stadtteil mit guter Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnanschluss besteht über den Nördlichen Zubringer im Stadtteil Mörsenbroich.</p> <p>Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch die nahe gelegenen S-Bahnhaltestellen Düsseldorf-Flingern und -Wehrhahn sowie U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung.</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs bieten sich in mehreren kleineren Subzentren innerhalb des Stadtteils.</p> <p>Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsmöglichkeiten stehen in unmittelbarer Nähe nur eingeschränkt zur Verfügung; der Hanielpark als öffentliche Grünanlage fußläufig in einigen Gehminuten erreichbar.</p>
Unmittelbare Nachbarschaft	<p>Überwiegend vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise ohne Vorgärten; die Erdgeschosse in Teilen durch Ladenlokale gewerblich genutzt.</p>
Lagequalität	<p>Mittlere, aufgrund der guten Anbindung jedoch gesuchte Wohnlage.</p>

## 2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan	<p>Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. In besonderen Wohngebieten macht das Wohnen 70 % der Gesamtnutzung aus.</p>
---------------------	---

Planungsrecht	<p>Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.</p> <p>Als planungsrechtliche Festsetzung entspricht die Baulinie im Fluchtlinienplan der Straßenbegrenzungslinie.</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach § 34 BauGB in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.</p>
Entwicklungszustand	<p>Nach § 3 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.</p>
Baulasten	<p>Die Einsicht in das digitale Baulastenverzeichnis der Stadt Düsseldorf ergab, dass auf dem Bewertungsgrundstück keine Eintragungen ruhen.</p>
Erschließung	<p>Erschlossenes Bauland mit ca. 20 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche; voll ausgebaute, schwarzdeckenbefestigte Fahrbahn, beidseits Gehwege in Betonplatten befestigt sowie beidseits Längs- und Querparkplätze in Parkbuchten, Baumbestand.</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	<p>Straßenfront ca. 10 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 21 m; rechteckiger, rückwärtig abgeschrägter Zuschnitt; ebenes Geländeniveau.</p>
Immissionen	<p>Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine über das lageübliche Maß hinausgehenden störenden Einflüsse wahrnehmbar.</p>

Bodenverhältnisse	<p>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.</p> <p>Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen, insbesondere im Hinblick auf Altlasten, wurden nicht angestellt, da kein entsprechender Verdacht vorliegt.</p>
Naturschutzrechtliche Auflagen	<p>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.</p>
Bodenordnung	<p>Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung, Grenzregelung oder Flurbereinigung) einbezogen.</p>

## **2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung**

Außenanlagen	<p>Das Bewertungsobjekt ohne Vorgarten, direkt an den öffentlichen Straßenraum grenzend.</p> <p>Die rückwärtige Außenanlage konnte nicht eingesehen werden; das Grundstück ist gemäß Katasterplan Anlage 4 mit Ausnahme eines kleinen Innenhofbereichs vollständig überbaut.</p>
Anschlüsse	<p>Ich unterstelle ortsübliche Anschlüsse des Grundstücks an Wasser, Kanal, Gas, Breitbandkabel und elektrischen Strom.</p>

### 3. Gebäudebeschreibung · (vgl. Anlage 6 bis 10)

#### 3.1 Allgemeine Merkmale

Art der Aufbauten

Das Bewertungsobjekt als voll unterkellertes, viergeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss, entsprechend Grundakten-einsicht aufgeteilt in eine Teileigentums- und acht Wohneigentumseinheiten.

Die Nutzung erfolgt im Erdgeschoss straßenseitig durch ein anlässlich der Ortsbesichtigung leerstehendes Ladenlokal; die Obergeschosse insgesamt der Wohnnutzung dienend.

Bewertungsbaujahr

Die Bauakte sah ich am 29.01.2025 ein; danach wurden die ursprünglich 1896 errichteten Aufbauten nach Kriegseinwirkung zwischen 1955 und 1957 wiederaufgebaut; die Schlussabnahme datiert mit dem 16.10.1957.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurden hier am 16.10.1985 für sechs Wohnungen und eine gewerblich genutzte Einheit, am 17.10.1991 für zwei weitere Wohneinheiten und am 22.07.1997 für die Wohnungen Nr. 5 A und 5 B ausgestellt.

Auf Grundlage des von außen her ersichtlichen Bau- und Unterhaltungszustands messe ich den vorhandenen Aufbauten zum Wertermittlungsstichtag eine wirtschaftliche Restnutzungserwartung von 30 Jahren zu. Bei 80 Jahren Gesamterwartung ergibt sich damit ein rechnerisches Alter von 50 Jahren und somit als **fiktives Bewertungsbaujahr 1975**.

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 Bewertungsbaujahr 1975 entsprechend Wärmedämmung mit entsprechendem Energiebedarf unterstellt.

## 3.2 Ausstattung und Ausführung

**Hinweis** Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der am 14.01.2025 durchgeführten Ortsbesichtigung von außen 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 und Inaugenscheinnahme im Gutachten unterstellt.

### 3.2.1 Gemeinschaftseigentum

**Bewertungsobjekt** Das voll unterkellerte, viergeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss; entsprechend Grundakteneinsicht aufgeteilt in acht Wohneinheiten und eine gewerblich genutzte Einheit, diese anlässlich der Ortsbesichtigung leerstehend.

**Konstruktion** Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.

**Fassade** Die Fassadenflächen straßenseitig mit Riemchen verkleidet, das Erdgeschoss verputzt und gestrichen, insgesamt abgesetzt mit hausbreitem flachem Betonvordach nebst Alu-Abkantung.

**Dach** Satteldach mit Pfanneneindeckung, Zinkrinnen und Zinkfallrohre, die Dachgauben in Naturschiefer verkleidet; der Kaminkopf in Zinkblech verkleidet.

**Hauseingang** Die zurücksitzende Hauseingangstüre erneuert in einbrennlackiertem Alu mit satinierten Glasausschnitten und Edelstahlstoßgriff, Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung; flache Eingangsstufe in Betonwerkstein.

**Fenster** Die straßenseitigen Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im halbhohen Brüstungsbereich mit zusätzlicher Absturzsicherung über ein Stahlgeländer; die Fenster straßenseitig in Natursteingewände.

## Gebäudeinneres

Es wurde weder Zutritt zum Sondereigentum noch zum Gemeinschaftseigentum ermöglicht.

Die der Bewertungseinheit zuzuordnende Klingel ist von außen mit dem Namen „“ beschriftet, was darauf schließen lässt, dass die Einheit nicht vermietet ist, sondern zuletzt durch den Miteigentümer eigengenutzt wurde.

Herr steht jedoch unter Betreuung und wird durch den Berufsbetreuer, Herrn, rechtlich betreut; Herr teilte telefonisch mit, dass der Betreute, Herr, selbst unser Schreiben überhaupt nicht mehr zuordnen könne, ein Zutritt zum Objekt wurde auch durch Herrn nicht ermöglicht; hinsichtlich der Schlüssel wurden wir auf den Hausverwalter, Herrn RA, verwiesen; hier wurde durch unser Büro mehrfach telefonisch als auch per Mail angefragt, ob er Angaben bezüglich der Nutzung der zu bewertenden Einheit machen oder uns die Schlüssel zum Objekt überlassen könne; leider reagierte der Hausverwalter weder auf unsere telefonischen Anfragen noch auf entsprechende Mails.

Angesichts des Verhaltens der Beteiligten bewerte ich nachfolgend in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage, wobei ich eine dem fiktiven Bewertungsbaujahr 19745 entsprechende Ausführungs- und Ausstattungsqualität mittleren Standards bei normalem Pflegezustand unterstelle.

Ich muss es im Zwangsersteigerungsverfahren dem Bieter überlassen, den Umstand der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sowohl des Gemeinschafts- als auch des Sondereigentums bei seinem Gebot entsprechend zu berücksichtigen.

## Kellergeschoss

Im Kellergeschoss befindet sich entsprechend Plan Anlage 6 ein Raum für Mülltonnen sowie ein Trockenraum.

Für die Wertermittlung werden die ortsüblichen Anschlüsse an Wasser, Kanal, Strom, Gas und Kabelanschluss unterstellt.



Sondernutzungsrecht Entsprechend Grundakteneinsicht besteht zugunsten der Bewertungseinheit kein Sondernutzungsrecht.

### 3.3 Zustand

Hinweis 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.

Gemeinschaftseigentum Der Bau- und Unterhaltungszustand kann aufgrund der lediglich eingeschränkt möglichen Außenbesichtigung schwerlich beurteilt werden; das Gesamtobjekt macht, soweit von der Straße her ersichtlich, einen instandgehaltenen Eindruck.

Inwieweit die Eigentümergemeinschaft über eine angemessene Instandhaltungsrücklage verfügt, entzieht sich meiner Kenntnis; es kann auch nicht beurteilt werden, inwieweit Sonderumlagen aktuell beschlossen oder in nächster Zeit geplant sind und ob aktuell Schäden oder Mängel am Gemeinschaftseigentum bestehen.

Sondereigentum Der Bau- und Unterhaltungszustand kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ebenfalls 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 unterstellt.

Belichtungsverhältnisse Gemäß Wohnungsgrundriss, Plan Anlage 7 sowie Foto Anlage 10 unten wird das Apartment über zwei straßenseitige Fenster belichtet; Diele und Duschbad innenliegend und ohne Tagesbelichtung.

Grundrissliche Lösung Soweit aus Plan Anlage 7 ersichtlich, handelt es sich um ein den heutigen Wohnverhältnissen entsprechendes Einzimmer-Apartment mit Wohnküche, Diele und Duschbad.

### 3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine ca. 35 m<sup>2</sup> großes Apartment im 2. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses ohne Aufzug, das Ganze in, soweit von außen besichtigt und für die Bewertungseinheit unterstellter, dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1975 entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem kleinen, nahezu vollständig überbauten Grundstück in ansonsten mittlerer, aufgrund der guten Anbindung jedoch gesuchter Wohnlage des Stadtteils Flingern-Nord 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 überschlägig ermittelt mit	rund	189 m <sup>2</sup>	=	<u>0,9</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück		201 m <sup>2</sup>		

### 4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche überschlägig inkl. DG zu 75 % ermittelt mit 721,50 m <sup>2</sup>	oder rund	722 m <sup>2</sup>	=	<u>3,6</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück		201 m <sup>2</sup>		

### 4.3 Wohnfläche

Der Flächenberechnung zur Abgeschlossenheit des Ing. inklusive 3 % Putzabzug nach überschlägiger Prüfung entnommen. Danach ergeben sich:

- Wohnung Nr. 5 B				
Wohnküche	15,43 m <sup>2</sup>			
Zimmer	14,98 m <sup>2</sup>			
Diele	2,17 m <sup>2</sup>			
Bad	<u>2,13 m<sup>2</sup></u>	34,71 m <sup>2</sup> oder rund		<u>35 m<sup>2</sup></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 1,60 schätze. Damit erhalte ich für die Wohnung Nr. 5 B  $34,71 \text{ m}^2 \times 1,60 = 55,54 \text{ m}^2$  oder rund **56 m<sup>2</sup>**

#### 4.5 lineare Alterswertminderung

fiktives Bewertungsbaujahr	<b>1975</b>
übliche Gesamtnutzungsdauer	<b>80 Jahre</b>
rechnerisches Alter	<b>50 Jahre</b>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	<b>30 Jahre</b>
Alterswertminderung	<b>62,5 %</b>

### 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 Streich<sup>30</sup> 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 fünfgeschossige Mischbebauung bei 35 m Grundstückstiefe und einer GFZ von 2,8 erschließungsbeitragsfrei **2.250 €/m<sup>2</sup>**. Der aktuell zum Stichtag 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert hat sich nicht verändert und beträgt ebenfalls 2.250 €/m<sup>2</sup>.

### 6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weicht im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) deutlich vom Richtwertgrundstück ab. Die GFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt hier 3,6. In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses gelange ich zu einem Zuschlag von 34 %; damit erhalte ich  $2.250 \text{ €/m}^2 \times 1,34$  oder rund

3.015 €/m<sup>2</sup>

- Art der baulichen Nutzung

Der Richtwert im Mischgebiet setzt in gewissem Maße auch eine gewerbliche Nutzung mit entsprechend höheren Mieterträgen voraus, die für das rein wohnwirtschaftlich genutzte Bewertungseinheit hier nicht gegeben sind. Aufgrund der geringeren Erträge erhalte ich gemäß Angabe des Gutachterausschusses einen Abschlag von

- 10 %

- Andere Abweichungen

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

Abweichung insgesamt somit

- 10 %

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert  $3.015 \text{ €/m}^2 \times 0,90$  oder rund

**2.710 €/m<sup>2</sup>**

### 6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

- Wohnung Nr. 5 B

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert und erhalte bei einer Grundstücksgröße von  $201 \text{ m}^2 \times 2.710 \text{ €/m}^2 \times 6,7075 \%$  als Bodenwert anteilig rund

**36.500 €**

Das entspricht bei rund  $35 \text{ m}^2$  Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund  $1.040 \text{ €/m}^2$ .

## 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. 5 B

### Basiswerte

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	56 m <sup>2</sup>
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 4.2 (765 – 915 – 1.105 €/m <sup>2</sup> ), unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag unterstellten Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 4 oder rund	915 €/m <sup>2</sup>
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag QIV 2024	183,5 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	1.679 €/m <sup>2</sup>
- lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.5	62,5 %

### Berechnung des Sachwertes

56 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche je 1.679 €/m<sup>2</sup> =

Herstellungskosten der Auf- und Einbauten	94.000 €
abzgl. 62,5 % Alterswertminderung	- <u>58.800 €</u>

**Gebäudesachwert** am Wertermittlungsstichtag somit 35.200 €

**Zeitwert** der Außenanlagen inklusive Grundleitungen anteilig pauschal 1.500 €

**Bodenwert** gemäß Ziffer 6.4 36.500 €

**vorläufiger Sachwert** am Wertermittlungsstichtag somit 73.200 €

### Marktanpassung

Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. Aufgrund der geringen Größe des Bewertungsobjektes und der damit gegebenen Marktgängigkeit erachte ich hier eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,15 als angemessen. Damit erhalte ich 73.200 € x 1,15 oder als

**marktangepassten Sachwert** am Wertermittlungsstichtag somit rund 84.200 €

## 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 Wertermittlungstichtag 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. 5 B

### Basiswerte

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3 35 m<sup>2</sup>
  
- Nettokaltmiete: Aus der letzten veröffentlichten Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle mit Stand vom 01.04.2024 entnehme ich für mittlere Wohnlagen bei Gebäuden, die zwischen 1961 und 1976 errichtet wurden, eine Bandbreite von 7,83 €/m<sup>2</sup> bis 10,10 €/m<sup>2</sup>.  
  
 Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich unter Berücksichtigung der Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabelle für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einen Wert im oberen Bereich der Bandbreite oder rund 10,00 €/m<sup>2</sup>
  
- Nachrichtlicher Hinweis: die zu bewertende Wohnung war nach hiesigem Kenntnisstand zuletzt eigengenutzt; aus diesem Grund liegt keine tatsächlich gezahlte Vergleichsmiete vor.
  
- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht 2025 des Düsseldorfer Gutachterausschusses für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr zwischen 1975 und 2004 von 2,7 %; hier ohne Anpassung übernommen mit 2,7 %
  
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 30 Jahre

### Berechnung des Ertragswertes

35 m<sup>2</sup> Wohnfläche je 10,00 €/m<sup>2</sup> x 12 = **Rohertrag** **4.200 €**

### abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach ImmoWertV)

- Instandhaltungskosten  
     35 m<sup>2</sup> Wohnfläche je 13,80 €/m<sup>2</sup> 480 €
- Verwaltungskosten = 28,50 € x 12 340 €
- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages - 80 € - 900 €

**Reinertrag** somit jährlich **3.300 €**

abzgl. 2,7 % Reinertragsanteil des Bodenwertes - 990 €

**Ertrag der baulichen Anlagen** somit jährlich 2.310 €

Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 30 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,7 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 20,38 zu multiplizieren.

Damit ergeben sich als **Gebäudeertragswert** rund 47.100 €

<b>Übertrag:</b> Gebäudeertragswert	47.100 €
<b>Bodenwert</b> gemäß Ziffer 6.4	<u>36.500 €</u>
<b>Ertragswert</b> am Wertermittlungsstichtag somit	<b><u>83.600 €</u></b>

## 9. Verkehrswert

### 9.1 Ableitung des Verkehrswertes für die Wohnung Nr. 5 B

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 zusehends auch als Renditeobjekt mit Anlagecharakter. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten marktangepassten Sachwert von 84.200 € in Verbindung mit dem unter Ziffer 8.2 mit 83.600 € 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 Wertermittlungsstichtag, den 14.01.2025, auf rund

**84.000 €**

(vierundachtzigtausend Euro)

Das entspricht bei rund 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.400 €/m<sup>2</sup> - ein Wert, die 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 die Wohnung mitzubewertendes Zubehör enthält, kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen und Wohnungsbindung wurden eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.
- Verwalter nach WEG: Herr, , in, Tel.: /.

**Hinweis:** Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag 14.01.2025.

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

Düsseldorf, den 13. März 2025

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.

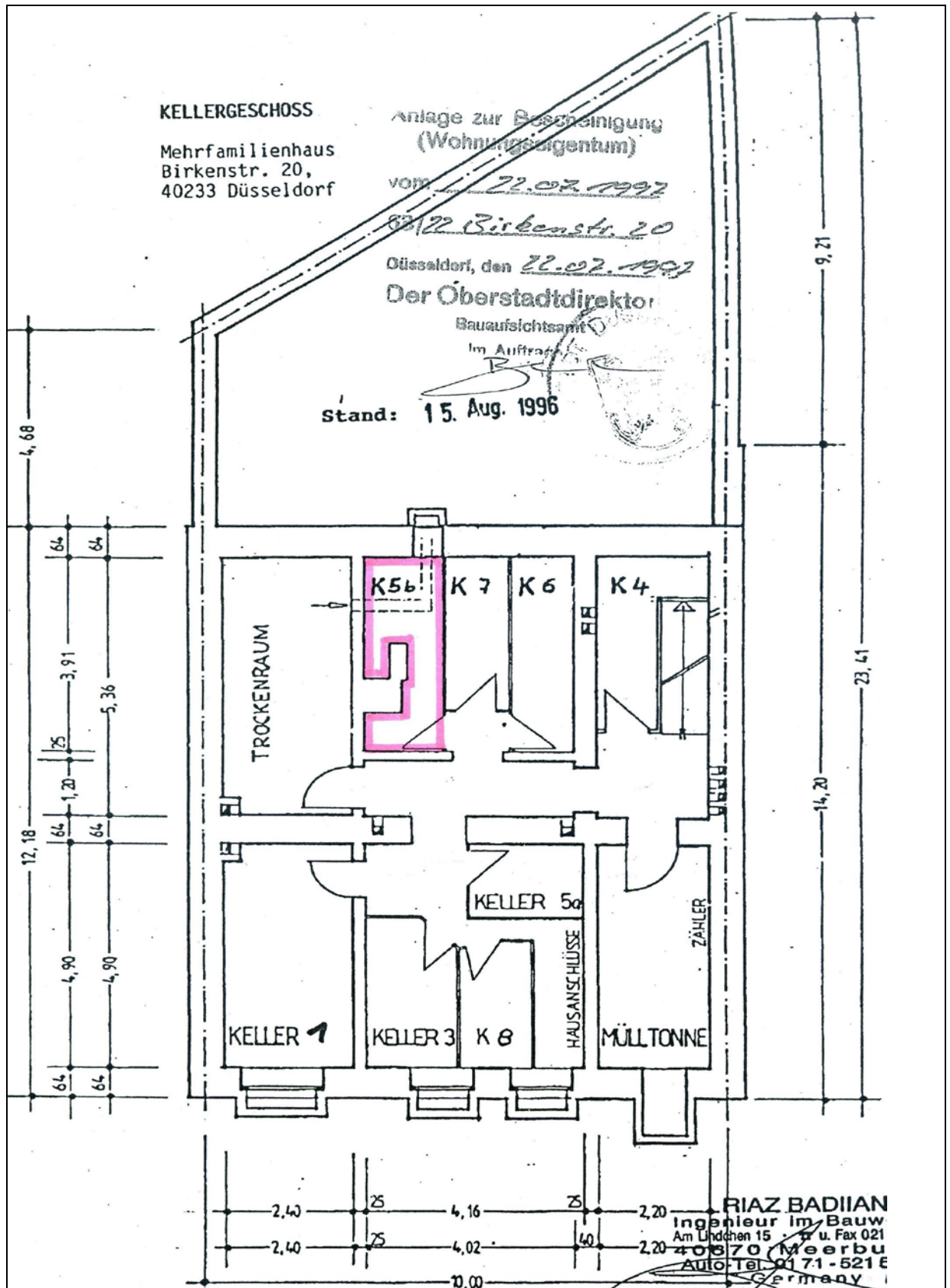
## 10. Literaturverzeichnis

### 10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

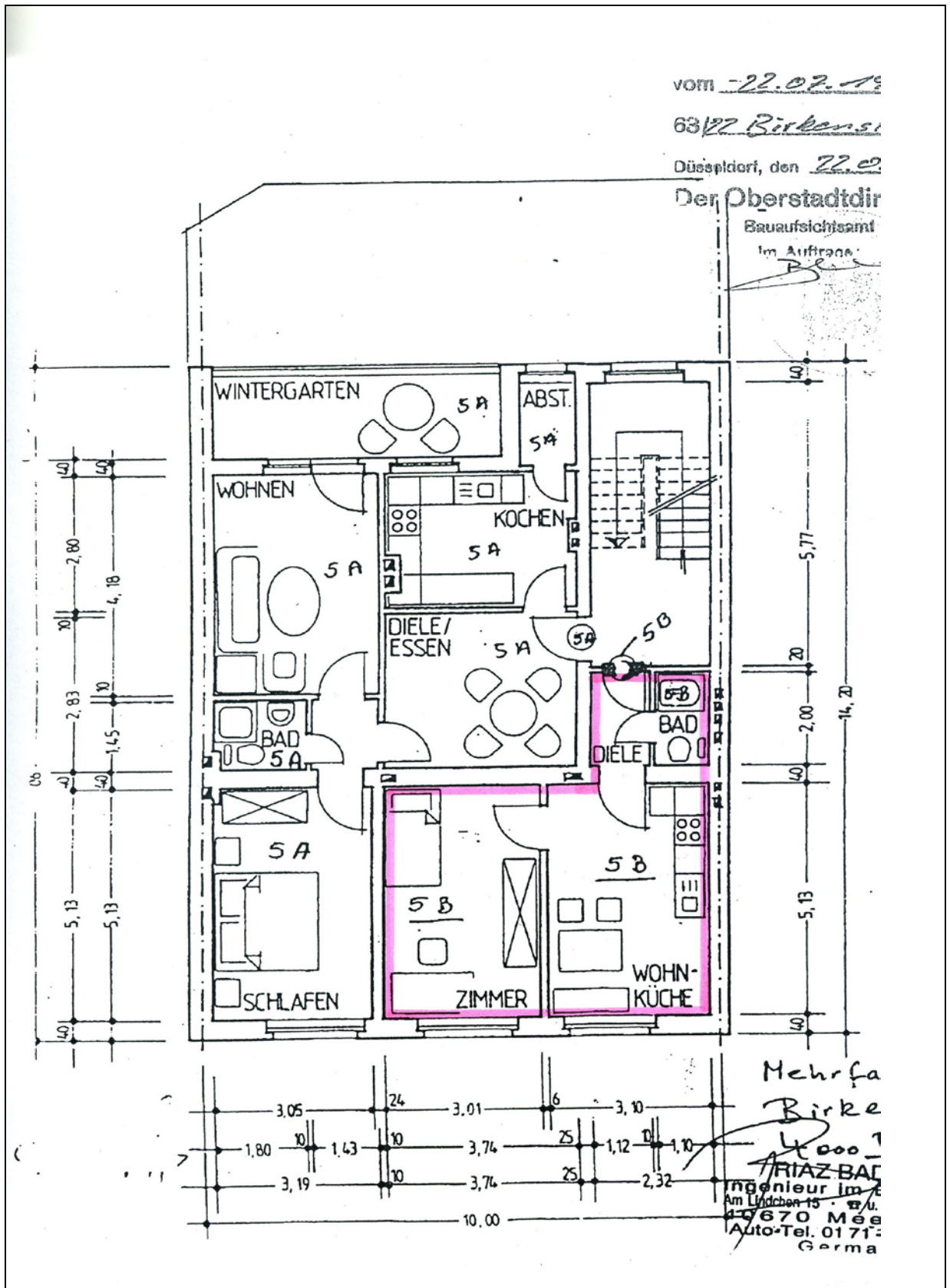
- **Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
- **Kleiber:** Verkehrswertermittlung (Marktwerte) von Grundstücken; 7. Auflage 2014.
- **Bayerlein:** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 3. Auflage 2002.
- **Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung – 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

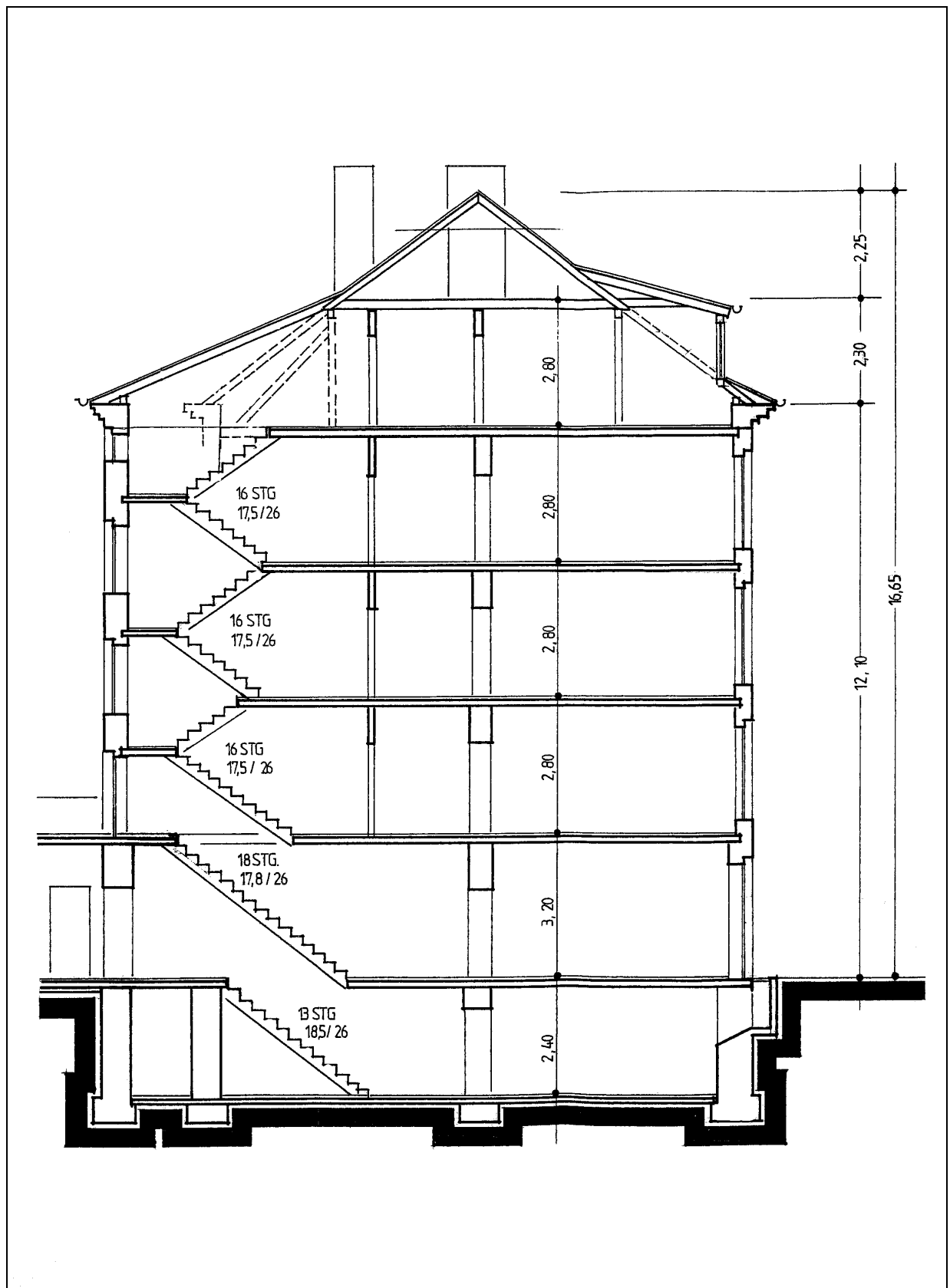
- **BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"
- **BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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.



**KELLERGESCHOSS**



## 2. OBERGESCHOSS



## SCHNITT



**Birkenstraße Ost**



**Birkenstraße West**



**Straßenfront**



**Straßenfront**



**Ansicht Straße**